

Motzfeldts gate 8



Velkommen til

Motzfeldts gate 8



Salgsoppgaven produsert 17. oktober 2025

Grønland

Unik 2-roms toppleilighet med privat takterrasse (12 kvm) og utsikt mot Bjørvika! Heis. VV inkl. Sentral beliggenhet!

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 130,-
Totalpris	5 116 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 875,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1
Etasje	7

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1991

Ansvarlig megler	Karl S. Kjos
Telefon	414 09 949
E-post	k.kjos@nordvikbolig.no

Megler	Lotta Ottosen
Telefon	473 88 110
E-post	lo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- I hjertet av bydelen finner du denne lyse og pene 2-roms toppleiligheten i byggets 7. etasje. Den travle hverdagen i gaten nedenfor hører du lite til i leiligheten, og storbypulsen får du på en behagelig avstand. Dette er en leilighet som tilbyr en god romfølelse og et luftig preg. Den arealeffektive og praktiske planløsningen gir leiligheten inntrykk av å være større enn hva antall kvadratmeter skulle tilsi, og de store vindusflatene sørger for rikelig med lysinnslipp og en behagelig atmosfære.

- Flott, privat takterrasse på 12 kvm med gode solforhold
- Heis i bygget
- Mulighet for leie av garasje hvis ledig kapasitet
- Ca. 5 kvm bod
- Varmtvann og fiber ink.
- Rett ved bussterminalen og Oslo S
- Godt investerings-/ utleieobjekt
- Grønland T-bane med linjer, 60 og 37 bussen rett ved

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entre, bad/wc, stue med utgang til terrasse, åpen kjøkkenløsning, soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 12 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. 1 bod i 1. etasje på ca. 5 kvm
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


d,
s.
Warhol




I never read.
I just look
at pictures.
Andy Warhol


I never read.
I just look
at pictures.
Andy Warhol


SCHIEL
I never read.
I just look
at pictures.
Andy Warhol


















POLPO








SCHIELE
I never read.
I just look
at pictures.



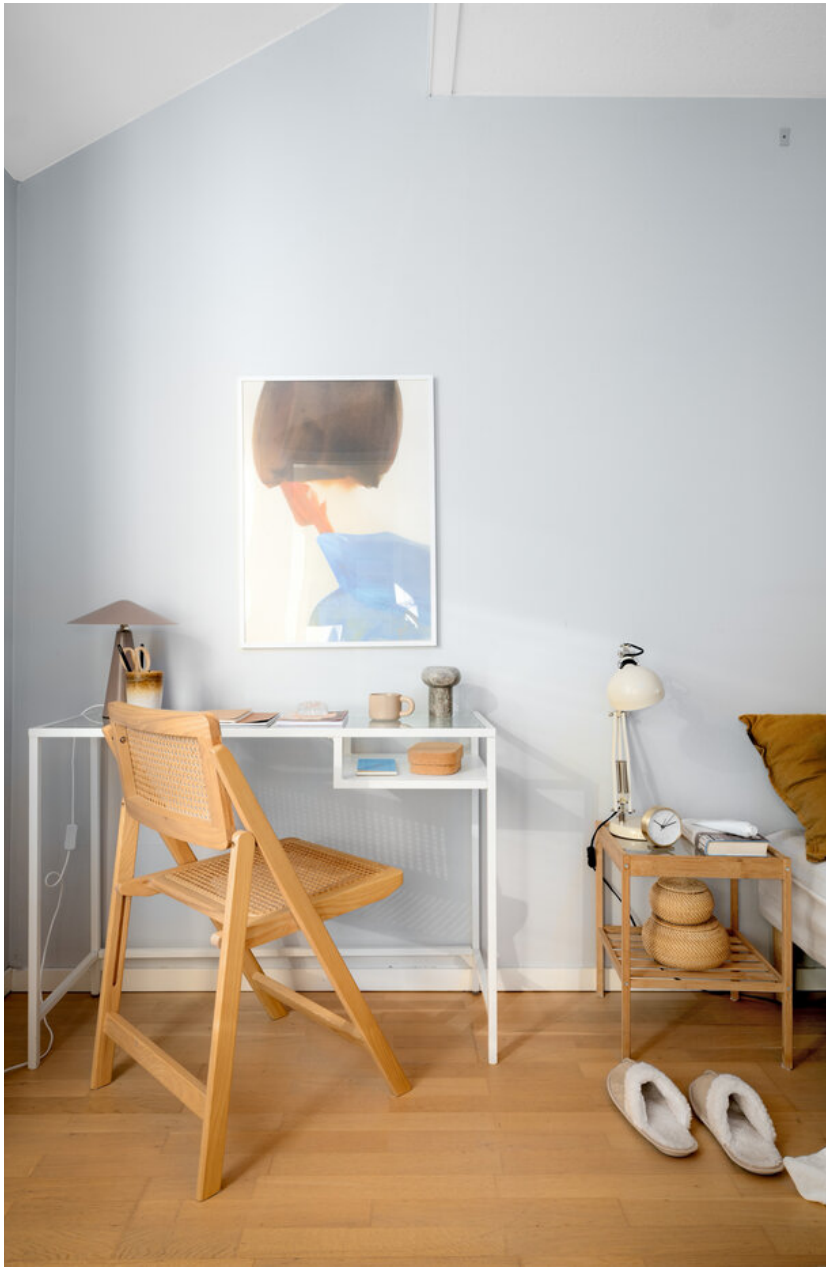

SCHIELE

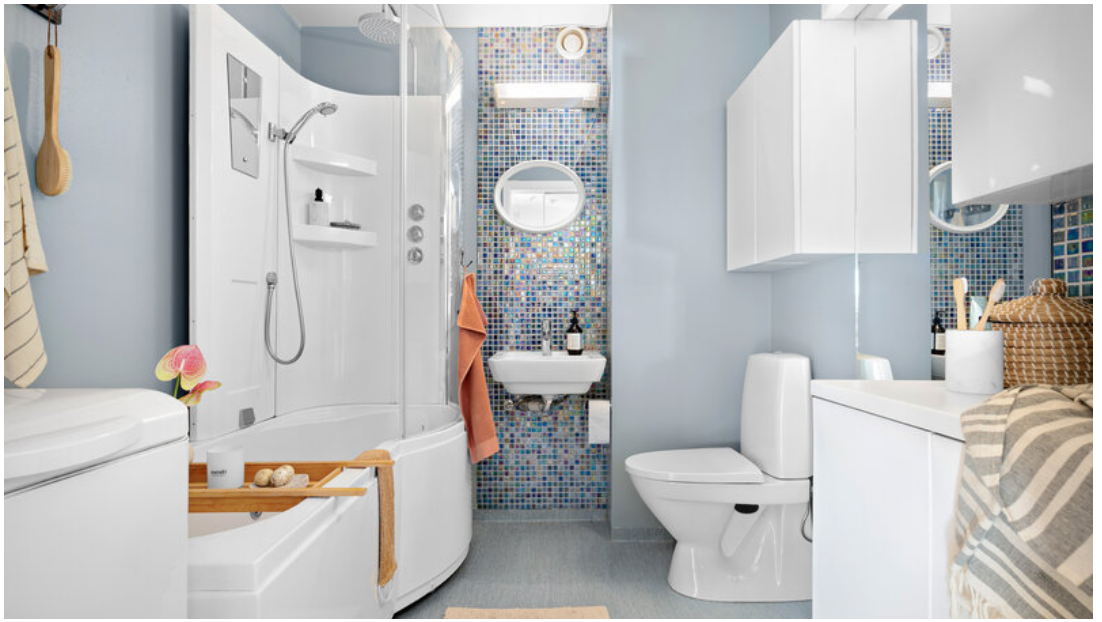






























Informasjon

Motzfeldts gate 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0254/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 419, snr 53 i Oslo kommune

Selgere
Marius Sigurdsson Østrøm
Anne Cecilie Riihonen Kijewski

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 128 830,- (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
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entre, bad/wc, stue med utgang til terrasse, åpen kjøkkenløsning, soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 12 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. 1 bod i 1. etasje på ca. 5 kvm
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold

Boligen ligger i 7.etasje og inneholder: Entre, bad/wc, stue med utgang til terrasse på ca. 12 kvm, åpen kjøkkenløsning og soverom.
Boligen disponerer en bod (nr.53) i første etasje på ca 5 kvm.

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

Hvit mattlakket kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap og fryser under benkeplaten. Frittstående komfyr med platetopp, oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet. Avtrekk på badet styres via kjøkkenviften.

På badet er det servant, toalett, boblebadekar med dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Det er vinylbelegg på gulvet, malt våtromstapet på veggene. Mosaikkfliser på deler av en vegg. Det er satt inn boblebadekar i 2019. Vinylbelegget er festet til klemringen på sluket. Det er mekanisk avtrekk på badet som styres via kjøkkenviften. Det er tilluft under døren.

- Takterrasse på ca. 12 m2. med utgang fra stuen.
- Vinduer med 2-lags glass produsert i 2010 på soverommet. Ett vindu i stuen produsert i 1991.
- Skyvedør med fast sidevindu til terrassen med 2-lags glass produsert i 2011.
- Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.
- Etasjeskille i betong.
- Det er røykvarsler og brannslange i leiligheten.
- Det er felles brannvarslingsanlegg for gården.
- Det er plast og støpejern avløpsrør.
- Vannledninger: Det er originale kobberrør.
- Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2020.
- Stikkontakt og varmekabel i sluk på terrasse samt reparerte en stikkontakt og lysbryter inne. 2024.
- Det er 3-stavs parkett på gulvene, vinylbelegg i entre og badet.
- Det er malte slette veggoverflater.
- Det er malte takoverflater.
- Det er skråtak i deler av leiligheten med takhøyde fra 76 cm til 240 cm
- Det er hvite glatte dører til bad og soverom.

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 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Terrasse: Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Vinduer og dører: Karmer er værslitte. og med fuktskader enkelte steder. Overflatebehandling må påregnes.
- Avløpsrør: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør. Det er stoppekraner i kjøkkenbenken. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
- Ventilasjon: Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
- Bad/wc: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetiden på rommet usikker. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
- Gulv: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder. Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Mulighet for leie av garasjeplass i kjeller direkte av eiere, eller i Nordbygata p-hus / Greenpark etter gjeldende satser.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

I leiligheten:
- 2025: Malt panel på terrassen og byttet ut noen dårlige planker ved vinduet. Malt badet og hvite vegger i stuen.
- 2024: Montert varmekabel til sluk og to stikkontakter på terrassen, samt utbedret manglende strøm i stikkontaktene på soverommet.
- Ca. 2021: Nytt tredekke på terrassen.
- 2019: Kombinert dusj og badekar fra Sparmax. Det er ikke av topp kvalitet, men fungerer fint, og det følger med 10 års garanti fra Sparmax.

I bygget:

- 2025: Oppgradering av brannvarslingsanlegg.
- 2024: Nytt gulvbelegg innendørs.
- 2023: Ny inngangsdør og porttelefon.
- 2022: Nytt fibernett til alle leiligheter.
- 2021: Fasaderehabilitering, inkludert flere nye takrenner.
- 2020: Oppført sykkelbod i bakgården.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers overtok boligen 01.01.2018 og egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
- Eventuell kommentar: Byttet til Dusj/badekar kombiløsning i 2019.

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, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Løpende vedlikehold i regi sameiet, inkludert utbedring av fasade i 2021. - Skiftet terassegulv ca 2021, egeninnsats. - Installert stikkontakter og varmekabel i sluk på terasse 2024. Arbeid gjort av Ekeberg Elektro.

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: Ekeberg Elektro. Stikkontakt og varmekabel i sluk på terrasse samt reparerte en stikkontakt og lysbryter inne. 2024.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? 2020.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: Felles varmtvannsberedere i sameiet byttet i 2018.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
- Beskriv: Lite riss/sprekk i toalettskål. Stabilt siden vi kjøpte i 2018. Ingen lekkasje

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
- Eventuell kommentar: Trekantet vindu på stuen er fra byggeår og bør nok byttes etter hvert. Det er enkelte planker i panelet på terrassen som snart bør byttes.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
- Beskriv: Stikkontakt og lysbryter på soverom var uten funksjon når vi kjøpte leiligheten, fikset av Ekeberg Elektro

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? Takst i forbindelse med salg i 2017.

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.
Betong grunnmur. Støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Ovn
- Kjøleskap og fryser (medfulgte leiligheten da selger kjøpte. Ukjent alder, sannsynligvis fra ca. 2013)
- Oppvaskmaskin fra 2023
- Vaskemaskin med begrenset levetid, kan medfølge dersom kjøper ønsker det.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Den brune lampen på krok i stuen. (Andre lyskilder kan medfølge, inkludert dem som er satt opp med stikkontakt.)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming.
- Felles varmtvann.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5423 kWh(2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 875,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto varmtvann, fibernett og boligselskapets faste kostnader.

Fordeling:

400,- A-konto varmtvann

3474,90,- Felleskostnader

Kommunale avgifter

Dekkes av felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 207 315,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 829 258,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bolig er tilknyttet fiberbredbånd fra Obos nett 1000/1000 MB som er 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).

Sameiet Motzfeldtsgate 6–8 har et aktivt og veldrevet styre som følger opp både økonomi, vedlikehold og trivsel i bygget. I 2023 ble all gjeld nedbetalt, og

økonomien vurderes som god. Det er gjennomført flere oppgraderinger, blant annet nytt porttelefonsystem, LED-belysning i fellesarealer og forbedringer i garasje og låsesystem. Styret har god oversikt over drift og avtaler, og sørger for at bygget holdes i jevnlig og forsvarlig stand.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registret på sameiet (per. 02.10.2025).

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 23 685,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

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)
Pent opparbeidet hage/parkanlegg i bakgården.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

innen fem minutters gange.

Gatene på Grønland er fylt med liv og et spennende utvalg av småbutikker, internasjonale matvarebutikker og spisesteder. Her finner du alt fra autentisk gatemat og takeaway til hyggelige kaféer og restauranter for en rolig middag. Et av byens mest sjarmerende samlingssteder, Gamle Oslo Mekaniske Verksted, ligger like i nærheten – her kan du ta med deg mat fra favorittstedet i området og nyte den i lune omgivelser. På Tøyen senter ligger også det populære utestedet Postkontoret, som er blitt et sosialt midtpunkt i nabolaget.

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

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

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert:
- 22.03.1995 Nybygg - boligblokk
- 28.10.1992 Nybygg - boder
- 30.05.2005 Oppføring av heis

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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Noen pågående byggesaker i området:
- Nordbygata 17 - Isolering av loft, etablering av trapp til loft og innsetting av takvinduer| Saksnummer: 202553133| Siste dok.:02.05.2025
-Breigata 16 A - G - Reparasjon og rehabilitering av etasjeskiller|Saksnummer:202450490|Siste dok.: 30.01.2024
- Nordbygata og Urtegata - Opparbeidelse av vei og fortau - Urtekvartalet|Saksnummer:202303520|Siste dok.: 06.08.2025

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/419/53:
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

06.10.2025 - Dokumentnr: 1193048 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

25.02.1988 - Dokumentnr: 13984 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:217
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:419

30.08.1991 - Dokumentnr: 44810 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/4939

30.08.1991 - Dokumentnr: 44811 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:419 Snr:63
Bestemmelse om evigvarende adkomst og bruksrett til rom for varmtvannstilbredere og sykkelbod.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan 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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900,- (to stk ink) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 875,-

Samlet skal selger betale kr. 128 773,- 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 18. oktober 2025

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41409949

Megler

Lotta Ottosen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47388110

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

Vedlegg

Motzfeldts gate 8

Motzfeldts gate 8

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 360 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

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

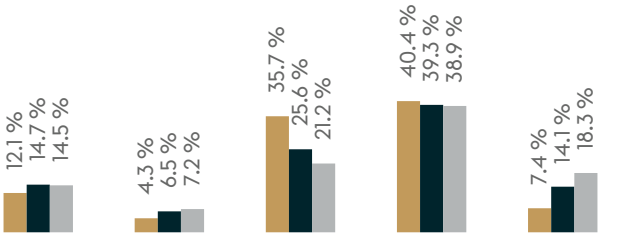
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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 2025

Motzfeldts gate 8
0187 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1991
BRA: 59 m^2
BRA-i: 54 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	7	0	0

Supertakst
GNR: 230 BNR: 419 SNR: 53

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Motzfeldts gate 8
0187 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36598

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 107 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

Takterrassen er antatt tekket med membranduk.

Det er sluk med varmekabler på terrassen.

Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

TG 2 pga: Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 pga: Karmer er værslitte. og med fuktskader enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 pga: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Det er stoppekraner i kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vinylbelegget er festet til klemringen på sluket.

TG 2 pga: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.10.2025	**9.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anne Cecilie Riihonen Kijewski**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Marius Sigurdsson Østrøm**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**		

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Motzfeldts gate 8, 0187 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**230**	Bruksnr:	**419**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**53**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1991**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen loftsleilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen. Leiligheten ligger i 7. etasje, det er heis i bygget. Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Botanisk Hage, Middelalderparken, Tøyenparken og Kampen park. Enkel tilgang til den nye "Fjordbyen" med Operaen, m.m

Pent opparbeidet hage/parkanlegg i bakgården.

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

Elektrisk oppvarming. Felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.
Betong grunnmur. Støpte kjellergulv.
Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong.
Utvendig kledning av tegl.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	59	54	5	0	12
Totalt m²	**59**	**54**	**5**	**0**	**12**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
7. etasje	65	59	6
Totalt m²	**65**	**59**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	54	54	0	Entre, bad/wc, stue med utgang til terrasse, åpen kjøkkenløsning, soverom.	
Totalt m²	**54**	**54**	**0**		

Kommentar til arealberegning

1 bod i 1. etasje på ca. 5 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Takterrasse på ca. 12 m2. med utgang fra stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 107 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

Takterrassen er antatt tekket med membranduk.

Det er sluk med varmekabler på terrassen.

Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

TG 2 pga: Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2010 på soverommet. Ett vindu i stuen produsert i 1991.
Skyvedør med fast sidevindu til terrassen med 2-lags glass produsert i 2011.
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på soverommet og skyvedøren til terrassen er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 pga: Karmer er værslitte. og med fuktskader enkelte steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet som bolig.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Hvit mattlakket kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap og fryser under benkeplaten. Frittstående komfyr med platetopp, oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.	
Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.	
TG 2: Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 22/3-1995.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslange i leiligheten.	
Det er felles brannvarslingsanlegg for gården.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Det er originale kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG 2 pga: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Det er stoppekraner i kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2022.

Stikkontakt og varmekabel i sluk på terrasse samt reparerte en stikkontakt og lysbryter inne. 2024.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet. Avtrekk på badet styres via kjøkkenviften.	
TG 2 pga: Ingen ventilering utover åpning av vindu i stue og soverom.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom: Bad/wc





Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er vinylbelegg på gulvet, malt våtromstapet på veggene. Mosaikkfliser på deler av en vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er satt inn boblebadekar i 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp slukrist til topp belegg ved døren.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Vinylbelegget er festet til klemringen på sluket.

TG 2 pga: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det servant, toalett, boblebadekar med dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt. Lite riss/sprekk i toalettskål.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk på badet som styres via kjøkkenviften. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene, vinylbelegg i entre og badet.

Oppsummering av øvrig TG-2

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig TG-1

Veggene er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Det er skråtak i deler av leiligheten med takhøyde fra 76 cm til 240 cm.

Oppsummering av øvrig TG-1

Takene er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite glatte dører til bad og soverom.

Oppsummering av øvrig TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Østrøm, Marius Sigurdsson	9578-5999-4-2732980	2025-10-17 19:47:28
Kijewski, Anne C R	9578-5999-4-1879106	2025-10-17 19:52:19

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
17. okt. 2025

Oppdragsnummer
23-0254/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Motzfeldts gate 8, 0187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Marius Sigurdsson Østrøm, Anne Cecilie Riihonen Kijewski

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2018

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Byttet til Dusj/badekar kombiløsning fra Sparmax i 2019.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Løpende vedlikehold i regi sameiet, inkludert utbedring av fasade i 2021. - Skiftet terassegulv ca 2021, egeninnsats. - Installert stikkontakter og varmekabel i sluk på terasse 2024. Arbeid gjort av Ekeberg Elektro.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekeberg Elektro. Stikkontakt og varmekabel i sluk på terrasse samt reparerte en stikkontakt og lysbryter inne. 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2020.

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?
Nei

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

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

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

Beskriv: Felles varmtvannsberedere i sameiet byttet i 2018.

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Lite riss/sprekk i toalettskål. Stabilt siden vi kjøpte i 2018. Ingen lekkasje.

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

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

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

Eventuell kommentar: Trekantet vindu på stuen er fra byggeår og har dårlige fuger. Det bør nok byttes etter hvert. Det er enkelte planker i panelet på terrassen som snart bør byttes. Terassedøra har noe treg lukking, kan bli behov for smøring/utbedring.

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

Beskriv: Stikkontakt og lysbryter på soverom var uten funksjon når vi kjøpte leiligheten, fikset av Ekeberg Elektro.

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
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? Takst i forbindelse med salg i 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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: 23-0254/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kijewski, Anne C R	**2025-10-17**	**Østrøm, Marius Sigurdsson**	**2025-10-17**

Identifikasjon

bankID Kijewski, Anne C R

Identifikasjon

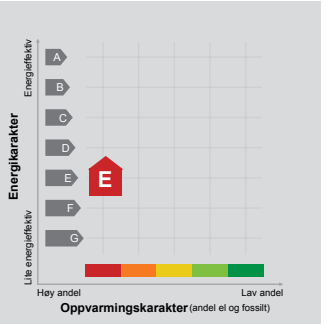
bankID Østrøm, Marius Sigurdsson

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Motzfeldts gate 8
Postnummer	0187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	419
Seksjonsnummer	53
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81136629
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-181053
Dato	16.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 6 132 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 132 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Karl Kjos
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: k.kjos@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0254/25 . Vår ref.: 7549-1-53 Dato: 02.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Motzfeldtsgate 6-8 Bs
Organisasjonsnr:	974807785
Seksjonseier:	Østrøm, Marius Sigurdsson
Medeier:	Kijewski, Anne Cecilie Riihonen
Leilighetsnummer:	53
Adresse:	Motzfeldts Gate 8, 0187 OSLO
Seksjonsnummer:	53
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: 3 874,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmt vann	400,00	
Felleskostnader	3 474,90	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	362,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	23 685,-
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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Ivo Søtorp, e-post: motzfeldtsgate8@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

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.

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Motzfeldtsgate 6-8 Bs

Organisasjonsnummer: 974807785
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 29. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styreleder Ivo Sørtorp er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Marius Østrøm og Knut Jøssang er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
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: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr 801 691, til egenkapital.

Styrets innstilling
Se vedlagt årsrapport for 2023 for regnskapstall. I denne rapporten omtales også styrets arbeid i 2023. Årsregnskapet er godkjent av revisor. Styret anbefaler at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, kr 801 691, overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Sittende styre oppfordrer alle seksjonseiere til å lese kapittelet "styrets arbeid" i årsrapporten. Her fremgår hvilke oppgaver og ansvar styret har samt omfanget av styrets arbeid i 2023. Vervene gjelder for perioden 1. mai 2024 - 30. april 2025.

Innstilling
Det sittende styret har sagt seg villig til å stille til gjenvalg: Styreleder Ivo Sørtorp, styremedlemmer Marius Østrøm og Knut Jøssang, varamedlemmer Torill Egeberg Andersen og Markus Bruun.

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 Sørtorp (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ivo Sørtorp

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Jøssang (16 stemmer)
Marius Østrøm (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Jøssang
Marius Østrøm

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Transaksjon 09222115557516361076 Signert IS, MSØ, KJ

Markus Bruun (15 stemmer)
Torill Egeberg Andersen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Markus Bruun
Torill Egeberg Andersen

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000 for perioden 1. mai 2024 - 30. april 2025.

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 og fornying av sameiets eiendom.

Det anslås at styret har brukt rundt 500 timer på styrearbeid i 2023. Det er verdt å merke seg 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. Styrehonoraret har ikke vært justert på fire år, og foreslås nå justert opp fra 200' til 270'.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000 for perioden 1. mai 2024 - 30. april 2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Husordensregler punkt 7 "Dørcalling".

Sameiet fikk ny dørcalling høsten 2023. Punktet om dørcalling må oppdateres til faktisk situasjon.

I nåværende punkt 7 står det: "Ønsket navn og telefonnummer skal meldes til styret, enten via Vibbo eller via ordinær E-post. Det er kun seksjonseiere som har myndighet til å melde inn/endre ønsket navn og telefonnummer for egen leilighet til sameiets Dørcalling. Søkbare beboere på sameiets dørcalling skal fysisk bo i sameiet".

Foreslås endret til:

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.

Forslag til vedtak:
Vedtatt som foreslått.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Kommende prosjekter

I 2022 vedtok årsmøtet gjennomføring av følgende prosjekter i prioritert rekkefølge:

1. Nye postkasser med elektroniske navneskilt. **Dette ble gjennomført i 2022.**
2. Oppgradering av alle gamle lyskilder til LED-belysning. **Dette ble gjennomført i 2023.**
3. Nedbetale sameiets gjeld i sin helhet. **Dette ble gjennomført i 2023.**
4. Nye gulv innvendige fellesarealer. **Budsjettert og planlagt utført i 2024.**
5. Spare penger til nytt tak.

Legging av nye gulv i innvendige fellesarealer tas altså sikte på å få gjennomført ila. 2024.

Hva angår prosjekt nytt tak, ønsker vi igjen å belyse nåværende "tak-situasjon":

Dette er en kostnad som med sikkerhet vil påløpe om "noen år": Da fasade-utbedring ble utført i 2021 anslo entreprenøren at taket vårt trolig ikke ville kunne "leve lenger" enn 5-6 år fordi undertaket (takpapp og stendere under takstein) er svært slitt/råttent/hullete. Så lenge all takstein er hel, og overganger takstein-blikkbeslag er tette, vil lekkasjer kunne unngås, men dersom takstein sprekker er det umiddelbart risiko for vannlekkasjer inn i bygningsmassen og nedover i leilighetene i underliggende etasjer. Takstein sprekker "over tid" grunnet vær og vind, og ved gjennomføring av fasadeprosjektet i 2021 ble 30 defekte takstein byttet ut. Dette har gitt taket en fortsatt midlertidig levetid, men som nevnt vil taket måtte fornyes - trolig rundt 2026/27. Anslagsvis kostnad på prosjekt nytt tak med nye blikkbeslag, takrenner på takbalkongene mm. er trolig et sted mellom 3 og 4 millioner kroner per i dag. Det antas at sameiet per 1. januar 2025 vil ha oppspart drøyt 2 millioner kroner i egenkapital.

Forslag til vedtak:
Prosjekt nye gulv i innvendige fellesarealer forsøkes gjennomført ila. 2024. Etter dette prosjektet er gjennomført, skal det ikke planlegges med/utføres nye større kostnadsdrivende prosjekter før legging av nytt tak er gjennomført (unntak er oppdukkende behov for nødvendig og/eller kostnadsbesparende vedlikehold). Når sameiet har tilstrekkelig egenkapital for å iverksette legging av nytt tak, skal dette gjennomføres (men, det vil måtte utføres "tidligere" dersom tak-situasjonen blir uholdbar/leiligheter får vannskader grunnet utett tak).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 29. 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.

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 2024 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 - 2023 ble årsmøtet gjennomført digitalt, da med deltagelse av 22-26 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 12. april (innkallingen sendes til alle eiere 5. april). Et eventuelt krav skal sendes via e-post til styrets adresse: motzfeldtsgate8@gmail.com, eventuelt per ordinær post til styreleder/legges i postkassen til styreleder (dersom det sendes per post/legges i postkasse er det en forutsetning at det må nå styreleder innen 12. april).

Analog avstemning på årsmøtet: Dersom du er forhindret fra å delta digitalt, kan du fylle ut vedlagt stemmeseddel og sende denne til styret per e-post, eller sende den til styreleder per ordinær postgang (eller

legge den rett i postkassen hans). For at din analoge stemme skal telle, er det en forutsetning at den når frem til styreleder 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. Husordensregler punkt 7 "Dørcalling".
8. Kommende prosjekter

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Ivo Sørtorp er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marius Østrøm og Knut Jøssang 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 801 691, til egenkapital.

Styrets innstilling
Se vedlagt årsrapport for 2023 for regnskapstall. I denne rapporten omtales også styrets arbeid i 2023. Årsregnskapet er godkjent av revisor. Styret anbefaler at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, kr 801 691, overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 7549 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5
Valg av tillitsvalgte

Sittende styre oppfordrer alle seksjonseiere til å lese kapittelet "styrets arbeid" i årsrapporten. Her fremgår hvilke oppgaver og ansvar styret har samt omfanget av styrets arbeid i 2023. Vervene gjelder for perioden 1. mai 2024 - 30. april 2025.

Innstilling
Det sittende styret har sagt seg villig til å stille til gjenvalg: Styreleder Ivo Sørtorp, styremedlemmer Marius Østrøm og Knut Jøssang, varamedlemmer Torill Egeberg Andersen og Markus Bruun.

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 Sørtorp

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

  Sørtorp har et omfattende nettverk av relevante leverandører/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 man kan 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 seks 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 seks 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 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Markus Bruun

  Bruun eier seksjon 7 i 2. etasje. Han har vært aktiv i styret i fem år, både som styremedlem og varamedlem, og har god kjennskap til styrets arbeid og ansvar.
- Torill Egeberg 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 for styret foreslås satt til kr 270 000 for perioden 1. mai 2024 - 30. april 2025.

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 og fornying av sameiets eiendom.

Det anslås at styret har brukt rundt 500 timer på styrearbeid i 2023. Det er verdt å merke seg 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. Styrehonoraret har ikke vært justert på fire år, og foreslås nå justert opp fra 200' til 270'.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000 for perioden 1. mai 2024 - 30. april 2025.

Sak 7

Husordensregler punkt 7 "Dørcalling".

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet fikk ny dørcalling høsten 2023. Punktet om dørcalling må oppdateres til faktisk situasjon.

I nåværende punkt 7 står det: "Ønsket navn og telefonnummer skal meldes til styret, enten via Vibbo eller via ordinær E-post. Det er kun seksjonseiere som har myndighet til å melde inn/endre ønsket navn og telefonnummer for egen leilighet til sameiets Dørcalling. Søkbare beboere på sameiets dørcalling skal fysisk bo i sameiet".

Foreslås endret til:

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.

Forslag til vedtak

Vedtatt som foreslått.

Sak 8

Kommende prosjekter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2022 vedtok årsmøtet gjennomføring av følgende prosjekter i prioritert rekkefølge:

1. Nye postkasser med elektroniske navneskilt. **Dette ble gjennomført i 2022**.
2. Oppgradering av alle gamle lyskilder til LED-belysning. **Dette ble gjennomført i 2023**.
3. Nedbetale sameiets gjeld i sin helhet. **Dette ble gjennomført i 2023**.
4. Nye gulv innvendige fellesarealer. **Budsjettert og planlagt utført i 2024**.
5. Spare penger til nytt tak.

Legging av nye gulv i innvendige fellesarealer tas altså sikte på å få gjennomført ila. 2024.

Hva angår prosjekt nytt tak, ønsker vi igjen å belyse nåværende "tak-situasjon":

Dette er en kostnad som med sikkerhet vil påløpe om "noen år": Da fasade-utbedring ble utført i 2021 anslo entreprenøren at taket vårt trolig ikke ville kunne "leve lenger" enn 5-6 år fordi undertaket (takpapp og stendere under takstein) er svært slitt/råttent/hullete. Så lenge all takstein er hel, og overganger takstein-blikkbeslag er tette, vil lekkasjer kunne unngås, men dersom takstein sprekker er det umiddelbart risiko for vannlekkasjer inn i bygningsmassen og nedover i leilighetene i underliggende etasjer. Takstein sprekker "over tid" grunnet vær og vind, og ved gjennomføring av fasadeprosjektet i 2021 ble 30 defekte takstein byttet ut. Dette har gitt taket en fortsatt midlertidig levetid, men som nevnt vil taket måtte fornyes - trolig rundt 2026/27. Anslagsvis kostnad på prosjekt nytt tak med nye blikkbeslag, takrenner på takbalkongene mm. er trolig et sted mellom 3 og 4 millioner kroner per i dag. Det antas at sameiet per 1. januar 2025 vil ha oppspart drøyt 2 millioner kroner i egenkapital.

Forslag til vedtak

Prosjekt nye gulv i innvendige fellesarealer forsøkes gjennomført ila. 2024. Etter dette prosjektet er gjennomført, skal det ikke planlegges med/utføres nye større kostnadsdrivende prosjekter før legging av nytt tak er gjennomført (unntak er oppdukkende behov for nødvendig og/eller kostnadsbesparende vedlikehold). Når sameiet har tilstrekkelig egenkapital for å iverksette legging av nytt tak, skal dette gjennomføres (men, det vil måtte utføres "tidligere" dersom tak-situasjonen blir uholdbar/leiligheter får vannskader grunnet utett tak).

ÅRSRAPPORT FOR 2023

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 organisasjons-nummer 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 Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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/fornying på/av sameiets eiendom. Det anslås at styret har brukt rundt 500 timer på styrearbeid i 2023.

Styrets arbeid i 2023 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).

I januar 2023 nedbetalte sameiet all gjeld i én innbetaling (kr 488 757); dette for å unngå videre unødige renteinnbetalinger.

I 2024 planlegges det med å gjennomføre ett stort prosjekt; legging av nye gulv i innvendige fellesarealer slik vedtatt av årsmøtet i 2022.

Styrets vurdering er at sameiets økonomi er tilfredsstillende, og det vil slik styret ser det på nåværende tidspunkt ikke være behov for justering av felleskostnader i 2024.

Garasje
1. Garasjens gulv og vegger opp til i underkant av ladestruktur ble vasket sensommer 2023.
2. Det er gjennomført halvårlig service (to ganger) på kjøreporten i regi av Windsor AS.
3. Det er montert «røyking forbudt» skilt.
4. Det er montert tre nye skilt med «varsel» om kameraovervåking.
5. Alle lyskilder er oppgradert til ny LED-belysning.

VVS
I 2023 har styret håndtert følgende VVS-saker i sameiet:
1. Januar: Tett filterhus på reduksjonsventil ved hovedstoppekran i garasjen. Dette (trykkendring) medførte tett toalett i en leilighet i 2. etasje. Saken ble innmeldt raskt av berørt beboer, og løst «samme dag» før det utartet seg. Ingen forsikringssak da kostnad var lavere enn egenandel.
2. Mars: Lekkasje fra ett avløpsrør i garasje. Utbedret. Ingen forsikringssak da kostnad var lavere enn egenandel.
3. Oktober: Utbedring av sameiets felles avløpsledning. Forsikringssak; sameiet fikk dekket kostnaden med 55% aldersfradrag.
4. November: Vannlekkasje fra leilighet i 7. etasje ned til leiligheter i 5/6. etasje. Årsak: Løs slange fra vaskemaskin. Kostnad ble dekket av ansvarlig seksjonseier/firmaet som nylig hadde pusset opp deres baderom.

5.Desember: Vannlekkasje fra defekt kobling til oppvaskmaskin i en seksjon i 2. etasje. Skader i seksjonen samt i moskeen i 1. etasje. Forsikringssak: Egenandel belastet ansvarlig eier i 2. etasje.

Ved innmeldte vannlekkasjer kontaktes rørlegger som rykker ut for snarest å lokalisere lekkasjepunktet slik at følgeskadene kan minimeres. Alle beboere plikter selvsagt jf. både sameiets vedtekter og eierseksjonsloven å gi tilgang til rørlegger/styret for kontroll i slike tilfeller.

I dette tilfellet ble både rørlegger og styreleder nektet tilgang for kontroll av én seksjon tilknyttet aktuell rørstamme. Heldigvis fant vi etter hvert ut at lekkasjen ikke kom fra denne seksjonen, men det visste vi i utgangspunktet ikke. Slik opptreden er fullstendig uakseptabel og kan i verste fall medføre store ulemper for andre eiere. Ansvarlig seksjonseier er gitt skriftlig advarsel.

Låsesystem og dører
1.I 2023 har portdøren fått nye magneter da de gamle hadde passert forventet levealder/ikke lenger fungerte tilfredsstillende. Kostnaden ble delt mellom Breimo og MG6-8.
2.I april 2023 ble det montert nytt låsesystem på sameiets søppelrom; beboere må nå benytte nøkkelbrikkene sine for å åpne døren til søppelrommet. Begrunnelsen for å «låse av» dette rommet er at rommet tidligere ble relativt hyppig benyttet som tilholdssted for narkomane. Problemet virker nå å være borte.
3.I 2023 ble sameiets oppgangsdør skiftet ut: Det er nå installert en ståldør med rammeverk i stål.

Taket
Sommer 2023 ble styret kontaktet av naboer i Norbygata 15: De hadde observert «løse/hengende» blikkbeslag/gipsplater på vårt tak. Styret kontaktet en håndverker som utbedret forholdene.

Bymiljøetaten
Sameiet har i 2023 blitt bøtelagt to ganger ifm. søppel/avfall på fortau langs Motzfeldts gate 6-8: Som bygårdseier svarer vi for avfall på fortau langs fasade. Det ene tilfellet måtte vi selv dekke da det ikke var mulig å spore opp «rett eier» av avfallet, det andre tilfellet ble dekket via N-3-9-13 da avfallet stammet fra deres «prosjekt».

Vinduer/balkongdører
I 2023 har to seksjoner blitt innvilget økonomisk støtte (50%) ifm. nødvendig utskiftning av hhv. soveromsvindu og balkongdør.

Kollektiv fibernettavtale
Sameiet inngikk avtale om kollektivt fibernett med OBOS OpenNet (OON) med virkning fra 1. oktober 2022. Avtalen har en bindingstid på fem år.

I avtalevilkårene sørget styret for å presisere at den kollektive månedsprisen ikke skulle reguleres i avtaleperioden. Høsten 2023 mottok vi likevel varsel om indeksregulering av prisene. Styret fikk stanset denne prisøkningen.

BESKYTTET

Defigo porttelefon
På årsmøtet 2023 ble det vedtatt å gå til anskaffelse av et nytt dørcallingssystem: Defigo porttelefon.

Dette ble anskaffet og montert høsten 2023. Styret sørget for innhenting av brukerinformasjon fra alle seksjonseiere, og styret utførte all jobb ifm. førstegangsoppsettet.

Alle eiere er gitt administrasjonsmyndighet i egen seksjon; dvs. at eiere heretter selv er ansvarlige for å legge til/slette ev. leietakere og medboere. Se Vibbo for mer informasjon.

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.

Oppgradering av lyskilder i fellesarealene
I 2023 er alle «gamle» lyskilder oppgradert til LED-belysning. I tillegg er enkelte eldre LED-lyskilder (portrom, søppelrom og utvendig fasade) erstattet med nye LED-lamper.

Skadedyr
I 2023 har det ikke vært innrapportert tilfeller av skadedyr i sameiet.

Brannvarslingssystem
Det er gjennomført årlig service på sameiets brannvarslingssystem.

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
Styret følger opp at ISTA leverer årlig varmtvannsavregning til sameiet. Dette er et omfattende kontrollarbeid. Skyldig eller tilgodehavende beløp gjøres opp over ordinær husleie 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.

BESKYTTET

I 2023 måtte tre vannmålere kontrolleres; én av disse var defekt og ble byttet for sameiets regning.

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.

TIU – Den Tyrkiske Islamske Union
TIU eier seksjon 59 – 62 i sameiets første etasje.
De har (over tid) utført diverse «inngrep» på sameiets VVS-opplegg samt bygningens fasade, uten å innhente nødvendig tillatelse fra sameiets styre på forhånd.

Styret har i 2023 sørget for å utbedre diverse «bygningsskader» (kosmetiske og mer alvorlige) som følge av TIUs håndtering. Alle kostnader ifm. dette er belastet TIU.

Kameraovervåking
Det er gjennomført årlig service på kameraer og servere.

Påskjønnelser samarbeidspartnere
For å vise «faste» samarbeidspartnere at sameiet verdsetter samarbeidsforholdet, kjøper styret inn en liten oppmerksomhet til utvalgte partnere ved slutten av året. I 2023 ble det besluttet å gi en oppmerksomhet til sameiets vaktmester, sameiets forvaltningskonsulent, Adekvat VVS, Ekeberg Elektro (2) og sameiets faste kontakt ved Låshuset AS. Oppmerksomhetene besto av vinflaske m/gavepose og kort.

Prosessen omfatter innkjøp og gjennomføring av korte møter med de respektive mottakerne.

Sameiets heis
Sameiet har inngått ny serviceavtale med Orona AS med virkning fra 1. januar 2024.
Serviceavtalen omfatter fire årlige servicebesøk (ett per kvartal) og alarmavtale med Avarn Security.

Tidligere serviceavtale med Schindler AS ble terminert per 31. desember 2023 grunnet mangelfull tjenestelevering (småting ble ofte glemt) og svært mange feilaktige faktureringer (det anslås at rundt 75% av alle faktureringer over to år inneholdt feil som styret måtte bruke mye tid på å rydde opp i).

I 2023 er følgende vedlikehold utført:
1. Utbedring av sensorcelle-list.

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: 2023 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.
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.
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, Tryg 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 2023 har ingen beboere hatt behov for å leie slik bod.

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. Windsor: Serviceavtale garasjeport, halvårlig service.
6. Protech AS: Serviceavtale kameraovervåking, årlig service.
7. Firesafe AS: Serviceavtale brannvarslingssystem, årlig service.
8. KJG BYGG AS: Avtale om befaring av vinduer/dører på bakgrunn av seksjonseieres egne forespørsler.
9. Orona AS: Serviceavtale heis, service utføres hvert kvartal.
10. 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.
11. Charge 365: Månedlig oppgjør strømforbruk EL-bil lading.
12. Kraftriket: Sameiets bedriftsavtale strøm.
13. OBOS OpenNet: Sameiets kollektive fibernettavtale.
14. OBOS: Jevnlig dialog med sameiets forvaltningskonsulent samt juridisk bistand ved behov.
15. Stopp Tagging AS: Avtale om fortløpende fjerning av tagging på fasade mot Motzfeldts gate (utføres ikke ved minusgrader). Styret melder inn behov.
16. Renovasjonsetaten: Oppfølging av avtale om fast tømming av husholdningsavfall og papp/papir.
17. 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 (3 ganger i året).

I 2023 ble det opprettet en ny sittegruppe i felles bakgård i regi av Breimo. MG6-8 var prosjektansvarlig og sørget for at prosjektet mottok 70% kostnadsdekning fra Oslo kommune (resterende 30% ble dekket av Breimo).

I 2023 ble det opprettet en ny redskapsbod for oppbevaring av Breimos hageredskaper. N-3-9-13 var prosjektansvarlig og sørget for at prosjektet mottok 50% kostnadsdekning fra Oslo kommune (resterende 50% ble dekket av Breimo).

I 2023 ble det gjennomført beskjæring av samtlige trær i felles bakgård. MG6-8 var prosjektansvarlig. Kostnadene ble dekket av Breimo.

I 2023 inngikk Breimo avtale om levering av vaktmester- og hagetjenester fra Vaktmester Andersen AS. MG6-8 var prosjektansvarlig. Disse kostnadene belastes Breimo.

I 2023 ble deler av asfaltert område utenfor portrommet utbedret for Breimos regning. MG6-8 var prosjektansvarlig. Det er for øvrig reklamert på jobben da det fremdeles samler seg opp vann i utbedret område; dette blir utbedret vår/sommer 2024.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra Omløpsmidler.

Arbeidskapitalen pr 31.12.23 var kr. 1 326 556.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Motzfeldtsgate 6-8 Bs.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MOTZFELDTSGATE 6-8 BS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

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 sameiets 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)

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.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 828 628	2 628 198	3 126 000	2 828 628
Andre inntekter	3	108 994	53 816	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 937 622**	**2 682 014**	**3 126 000**	**2 828 628**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 687	-28 341	-34 200	-39 840
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-9 485	-12 315	-8 600	-10 000
Forretningsførerhonorar		-117 150	-112 630	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-4 813	-3 834	-55 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-551 200	-435 766	-412 000	-715 000
Forsikringer		-198 089	-180 742	-199 000	-218 000
Kommunale avgifter	9	-595 063	-505 623	-596 000	-679 000
Kostnader sameie	16	-84 791	-67 101	-75 000	-89 400
Energi/fyring		-60 000	-60 000	-160 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 466	-41 488	-144 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-162 719	-43 047	-169 850	-171 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 147 463**	**-1 690 888**	**-2 172 650**	**-2 517 440**
DRIFTSRESULTAT		**790 159**	**991 127**	**953 350**	**311 188**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 641	33 564	0	0
Finanskostnader	12	-110	-26 421	-6 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 531**	**7 143**	**-6 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**801 691**	**998 270**	**947 350**	**311 188**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		801 691	573 328		
Reduksjon udekket tap		0	424 942		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	48 463	36 311
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 463**	**36 311**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		88	144
Andre kortsiktige fordringer	13	80 164	487
Energiavregning		0	178 085
Driftskonto OBOS-banken		816 565	481 155
Sparekonto OBOS-banken		519 269	501 164
SUM OMLØPSMIDLER		**1 416 086**	**1 161 035**
SUM EIENDELER		**1 464 549**	**1 197 346**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 375 018	573 328
SUM EGENKAPITAL		**1 375 018**	**573 328**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	488 506
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**488 506**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 243	46 686
Leverandørgjeld		45 201	88 659
Påløpte renter		0	167
Energiavregning	15	1 087	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**89 530**	**135 512**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 464 549**	**1 197 346**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	30 258	17 794

Oslo, 08.03.2024
Styret i Motzfeldtsgate 6-8 BS

Ivo Søtorp Marius Sigurdsson Østrøm Knut Jøssang

BESKYTTET

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

Adm.gebyr	2 063
Viderefakturert for felles portdør	18 904
Kostnadsdekning	600
Strøm elbil	87 428
SUM ANDRE INNTEKTER	**108 994**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Tilbakeført avsetn. refusjon sykepenger 2021	-487
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 687**

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.

BESKYTTET

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 485.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 813**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-276 863
Drift/vedlikehold VVS	-46 600
Drift/vedlikehold elektro	-112 135
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 488
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 338
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 862
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-551 200**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-283 283
Renovasjonsavgift	-311 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-595 063**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 374
Vaktmestertjenester	-37 231
Renhold ved firmaer	-81 560
Andre fremmede tjenester	-24 114
Kontor- og datarekvisita	-599
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
Andre kontorkostnader	-1 096
Telefon, annet	-6 005
Kontingenter	-2 900
Gaver	-1 144
Bank- og kortgebyr	-3 398
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-162 719**

BESKYTTET

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 244
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 862
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	417
Andel renter Breimokvartalet Sameiet	118
SUM FINANSINNTEKTER	**11 641**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr lån OBOS-banken	-84
Andel renter Breimokvartalet Sameie	-25
SUM FINANSKOSTNADER	**-110**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	66 905
Avsatt for viderefakturerte faktura	13 259
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**80 164**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-800 000	
Nedbetalt tidligere	311 494	
Nedbetalt i år	488 506	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-148 800
SUM INNTEKTER	**-148 800**

KOSTNADER

Strøm	147 713
SUM KOSTNADER	**147 713**

SUM ENERGIAVREGNING	**-1 087**

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

BESKYTTET

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: 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG
Selskapet eier 3881/11776 deler av Sameiet Breimokvartalet.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Breimokvartalet.I Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Breimokvartalet og utgjør kr 30 258.

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.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653180. 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
2023 - 2023 Ny oppgangsdør (og rammeverk) i stål
2023 - 2023 Oppgradering til LED-belysning i garasje og fellesarealer innendørs og utendørs
2023 - 2023 Utbedring av sameiets felles avløpsledning
2023 - 2023 Montering av elektronisk låsesystem på søppelrom
2023 - 2023 Etablering av Defigo porttelefon-system
2022 - 2022 Etablering av nye postkasser med elektroniske navneskilt
2022 - 2022 Etablering av ny fiberstruktur for Internett, kollektiv avtale med OON
2021 - 2021 Oppussing portrom og søppelrom: Epoxy-belegg gulv og vegger søppelrom
2021 - 2021 Dobling av brannalarmklokker alle etasjer
2021 - 2021 Fullstendig fasaderehabilitering (hovedårsak; «hengende» murstein over vinduer)
2020 - 2020 Oppretting av ladestruktur i garasje (seksjon 63)
2020 - 2020 Bygging av sykkelbod i bakgård
2019 - 2019 Rehabilitering fasade; hjørnet ved portrom i bakgård
2019 - 2019 Maling utebod
2018 - 2018 Ett 6L (27A) skumslukkingsapparat og to optiske røykdetektorer til alle seksjoner
2018 - 2018 Nye varmtvannsberedere
2018 - 2018 Rens takrenner og nedløp
2017 - 2017 Nytt elektronisk låssystem (Låshuset)
2017 - 2017 Kontroll av alle luftekanaler fellesarealer
2016 - 2016 Full rens av takstein, takrenner og nedløp
2015 - 2015 Kontroll av ventilasjonssystemer tak inkludert utskiftning av én takvifte
2015 - 2015 Kontroll av ventilasjonssystemer leiligheter
2015 - 2015 Nytt brannvarslingsanlegg
2015 - 2015 Nye lamper innendørs etasje 1-7 fellesarealer (LED-belysning)
2015 - 2015 Oppussing innendørs (maling alle fellesarealer)
2015 - 2015 Utskiftning fjernlesbare vannmålere
2014 - 2014 Nytt elektronisk låssystem (Vrio)
2014 - 2014 Asfaltering bakgård

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 24.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.24
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 Sørtorp er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marius Østrøm og Knut Jøssang er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, kr 801 691, overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ivo Søtorp

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Knut Jøssang
- [ ] Marius Østrøm

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Markus Bruun
- [ ] Torill Egeberg Andersen

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000 for perioden 1. mai 2024 - 30. april 2025.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Husordensregler punkt 7 "Dørcalling".

Vedtatt som foreslått.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Kommende prosjekter

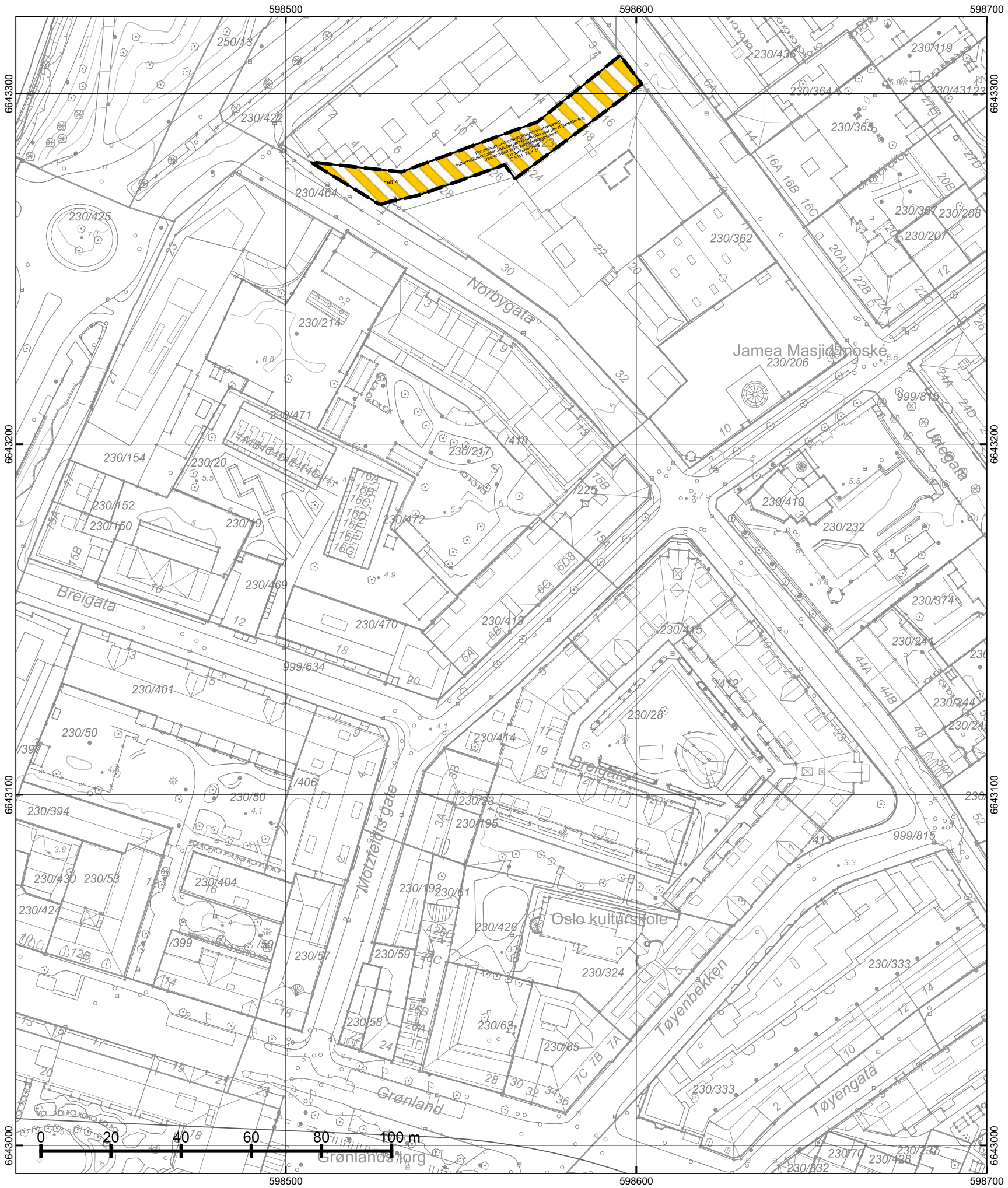
Prosjekt nye gulv i innvendige fellesarealer forsøkes gjennomført ila. 2024. Etter dette prosjektet er gjennomført, skal det ikke planlegges med/utføres nye større kostnadsdrivende prosjekter før legging av nytt tak er gjennomført (unntak er oppdukkende behov for nødvendig og/eller kostnadsbesparende vedlikehold). Når sameiet har tilstrekkelig egenkapital for å iverksette legging av nytt tak, skal dette gjennomføres (men, det vil måtte utføres "tidligere" dersom tak-situasjonen blir uholdbar/leiligheter får vannskader grunnet utett tak).

- [ ] For
- [ ] Mot

**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.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

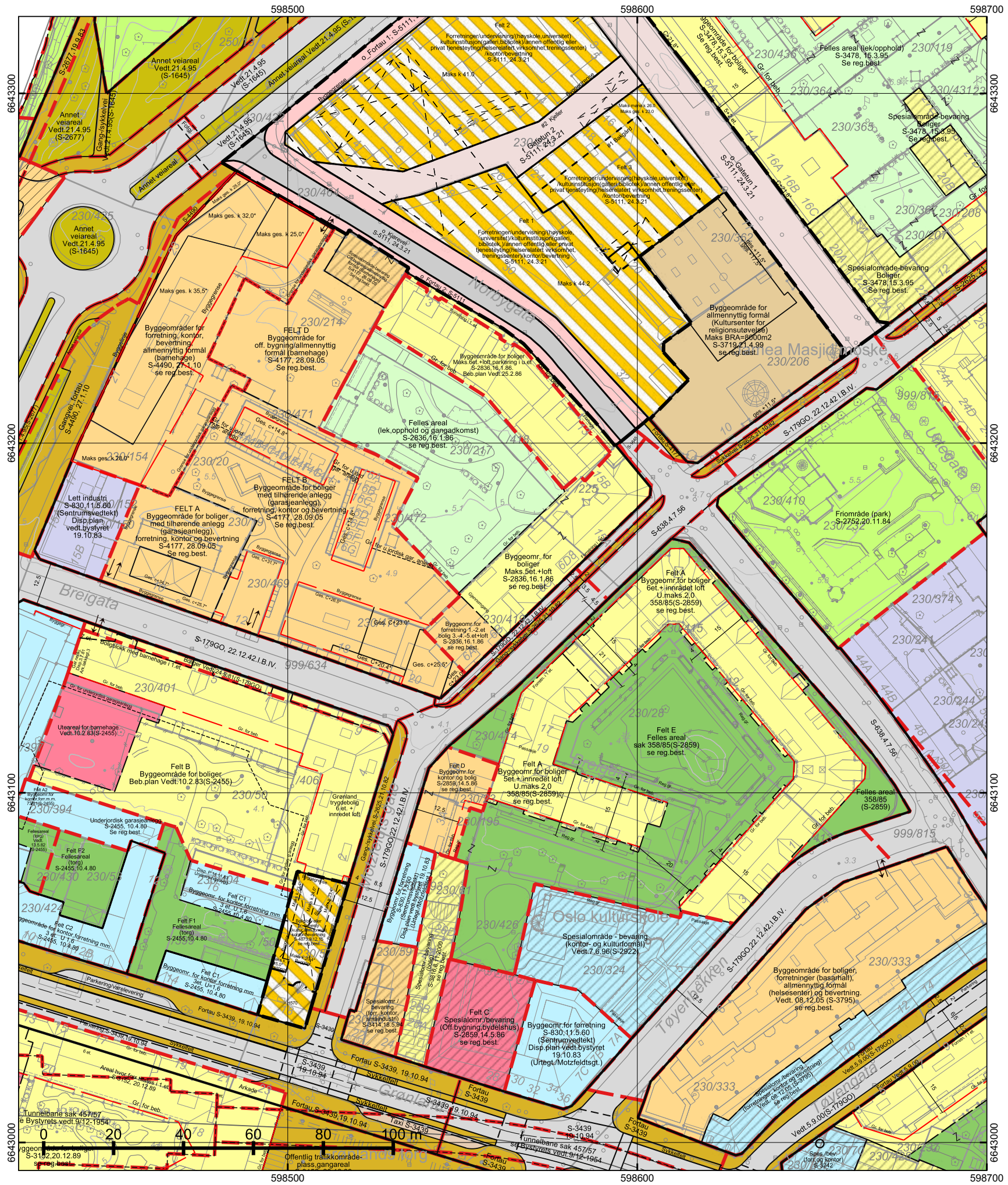
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148117/ 86520159
Deres ref.:
Adresse: Motzfeldts gate 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/419

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148117/ 86520159
Deres ref.:
Adresse: Motzfeldts gate 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/419

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

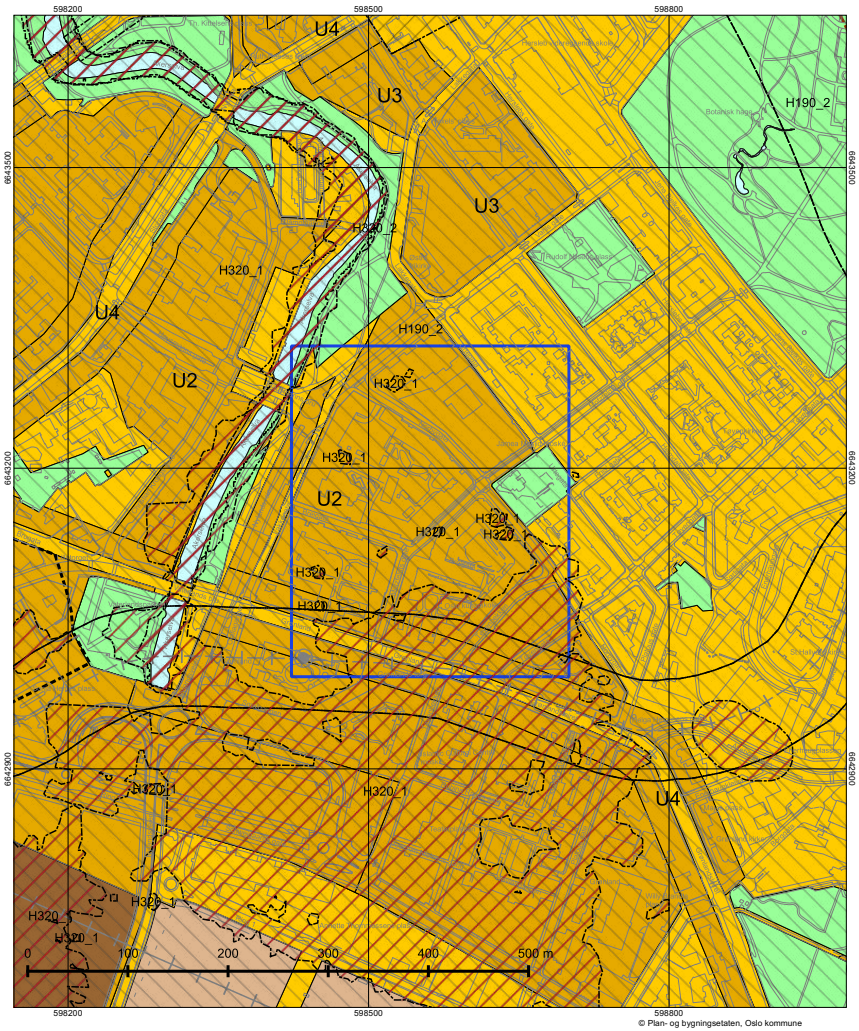
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148117/86520159
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2836

Endret reg.plan for Brei-Mo kvartalet (del av kvartalet Breigt. - Motzfeldtsgt. - Nordbygt. - Lakkegt.). Boliger med tilhørende anlegg, kontor - forretning - industri.

Vedtaksdato: 16.01.1986
Vedtatt av: Fylkesmannen
Vedtaksdokumenter: 198603636
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V250286

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSFORSLAG FOR BREI-MO - KVARTALET (DEL AV KVARTALET BREIGATA-MOTZFELDTS GT.-NORBYGT.).

§ 1. Det regulerte området er vist på plan med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til følgende formål:

- byggeområde for boliger
- fellesareal for boligene (lek/opphold)
- byggeområde for kontor, industri og forretning.

§ 3. Den samlede utnyttelsesgrad for området skal ikke overstige 1.95. Mot Breigt. skal bebyggelsen ikke overstige 6 etg. Mot Motzfeldtsgt. skal bebyggelsen ikke overstige 5 etg. Mot Norbygt. skal bebyggelsen ikke overstige 6 etg. Tilbaketrukket overetg. (utnyttet loft) tillates, med takform tilpasset eksisterende bebyggelse.

§ 4. Mot Norbygt. og Motzfeldtgt. kan innpasses butikkareal i deler av 1.etasje. Over gangatkomsten til fellesarealet tillates boligbebyggelse.

§ 5. Fellesarealet er felles for eiendommene med boliger innen planområdet. Det tillates ikke bebygget med annet enn med lekeskur, sportsboder o.l. som tjener bruken av fellesarealet. Parkering i fellesarealet tillates ikke. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten. Gangatkomsten til fellesarealet fra Motzfeldtsgt. skal gi tilfredsstillende atkomst for brannvesenets kjøretøyer.

§ 6. Parkeringen skal legges under bebyggelsen i kjellernivå etter følgende norm:
- 0,4 plasser for 2 roms leilighet.
- 0,6 plasser for 3 og 4 roms leilighet.
- 3 plasser pr. 1000 m2 kontor/produksjon.
- 20 plasser pr. 1000 m2 butikk.
Av- og pålessing skal skje på egen grunn. Avkjørsel B er for eiendommene Norbygt. 3, 5, 7, 9,11, 13 og 15 og for Motzfeldtsgt. 6 og 8. Avkjørsel A er for eiendommene Breigt. 16 og 18 og for Motzfeldtsgt. 6c.

§ 7. Det tillates bare drevet industrivirksomhet som verken ved røk, lukt eller støy kan sjenere boligbebyggelsen. Støy fra industrivirksomheten må tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 53:335.

§ 8. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger skal bygningsrådet (byplansjefen) ha godkjent bebyggelsesplan.

§ 9. Støy fra veitrafikk må ikke overskride de laveste grensene Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Nødvendige beregninger av støy og plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig når innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

DAGBOKFØRT

30.AUG.91 044810

SKRIVEREN I OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til:

Selmer Oslo A.S
Postboks 9006 - Vaterland
0134 OSLO

Doknr: 44810 Tinglyst: 30.08.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	OSLO	230	419	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
9 3 5 3 3 4 9 5 0	A/S Kvartalsfornyelse
	c/o Selmer Oslo A.S
	Lybekkergt. 5
	0134 OSLO

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1			11			21			31			41			51		
2			12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

5e 5 Sget arl. boliger

Sum tellere: 4.939 = nevner: 4.939

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[6] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse-eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller bylfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h)[7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
✗ a) Situasjonsplan
✗ b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
✗ c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	Tonje Hyggelid
Dato 26.08.91	

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

MOTZFELDTSGATE 6-8, GNR.230 BNR.419.

SEKSJONSOVERSIKT / SAMEIEBRØK

SEKSJONS NR.	BRØK	SEKSJONS NR.	BRØK
1	61 /4939 B	31	61 /4939 B
2	65 /4939 B	32	65 /4939 B
3	65 /4939 B	33	65 /4939 B
4	65 /4939 B	34	65 /4939 B
5	48 /4939 B	35	48 /4939 B
6	65 /4939 B	36	65 /4939 B
7	48 /4939 B	37	48 /4939 B
8	65 /4939 B	38	65 /4939 B
9	65 /4939 B	39	65 /4939 B
10	59 /4939 B	40	59 /4939 B
11	61 /4939 B	41	61 /4939 B
12	65 /4939 B	42	65 /4939 B
13	65 /4939 B	43	65 /4939 B
14	65 /4939 B	44	65 /4939 B
15	48 /4939 B	45	48 /4939 B
16	65 /4939 B	46	65 /4939 B
17	48 /4939 B	47	48 /4939 B
18	65 /4939 B	48	65 /4939 B
19	65 /4939 B	49	65 /4939 B
20	59 /4939 B	50	59 /4939 B
21	61 /4939 B	51	74 /4939 B
22	65 /4939 B	52	72 /4939 B
23	65 /4939 B	53	60 /4939 B
24	65 /4939 B	54	86 /4939 B
25	48 /4939 B	55	62 /4939 B
26	65 /4939 B	56	86 /4939 B
27	48 /4939 B	57	77 /4939 B
28	65 /4939 B	58	74 /4939 B
29	65 /4939 B	59	222 /4939 N
30	59 /4939 B	60	128 /4939 N
		61	83 /4939 N
		62	138 /4939 N
		63	747 /4939 G
			4939

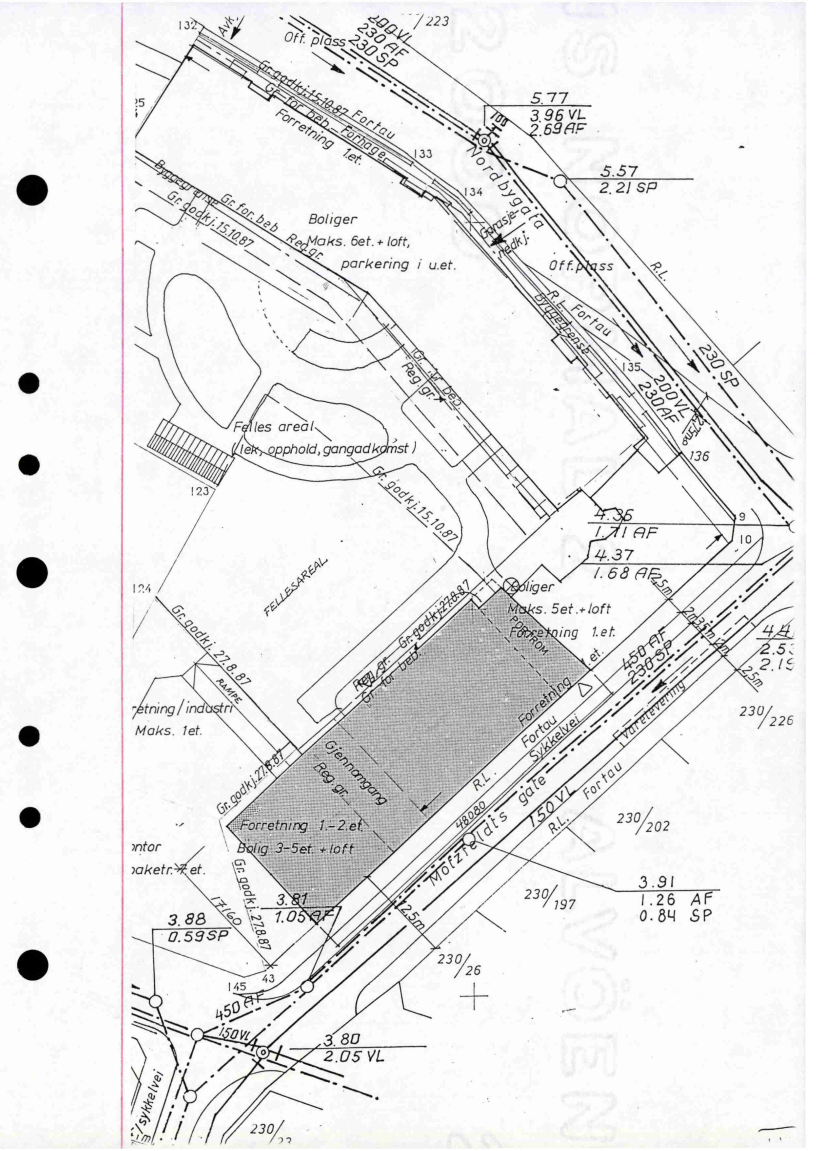
TILSAMMEN 63 SEKSJONER, TOTALT BRUKSAREAL 4939 M2.

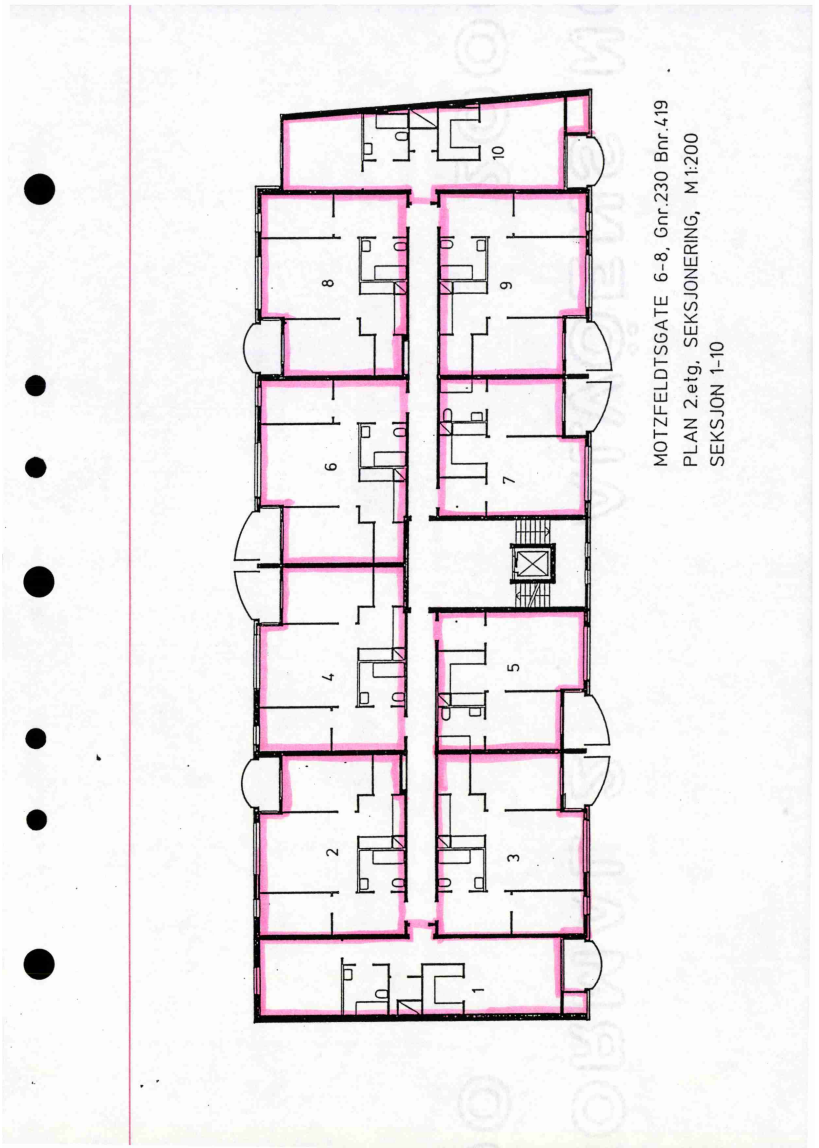
58 LEILIGHETSSEKSJONER, B, SAMLET BRUKSAREAL 3621 M2.

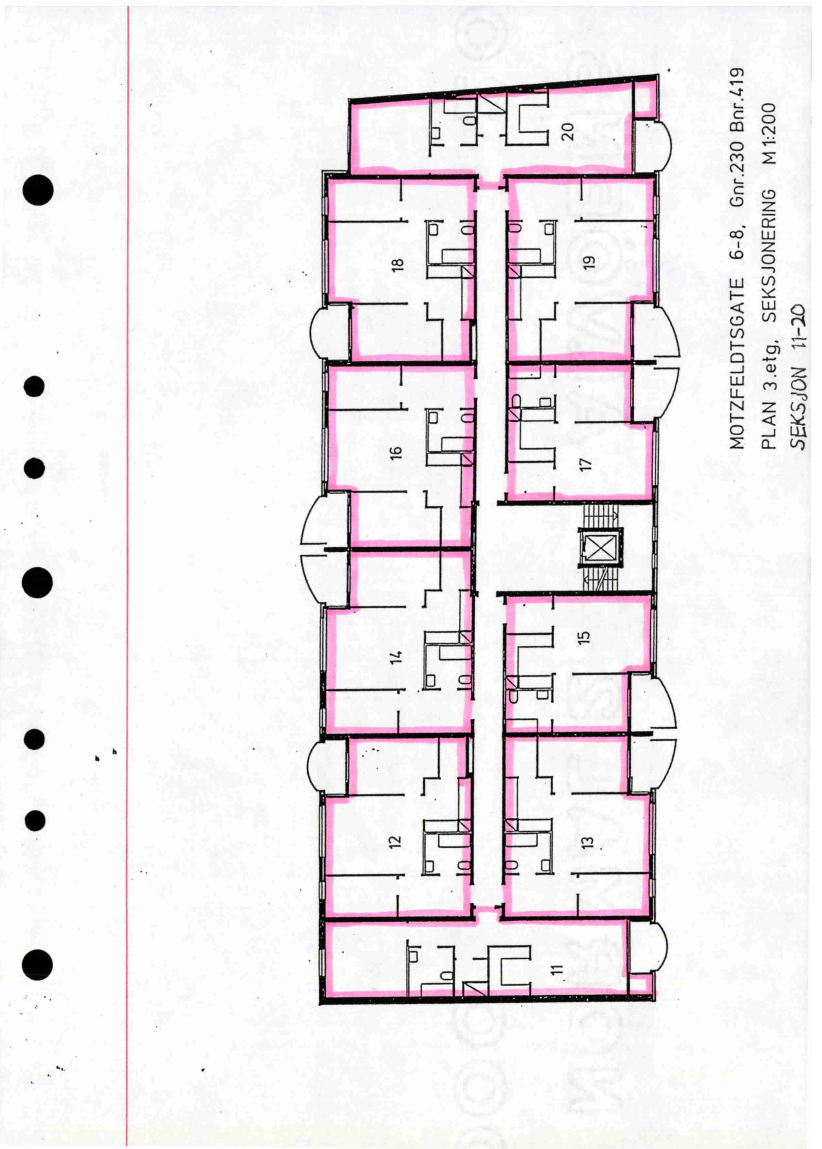
4 NÆRINGSSEKSJONER, N, SAMLET BRUKSAREAL 571 M2.

1 PARKERINGSKJELLERSEKSJON, G, MED BRUKSAREAL 747 M2.

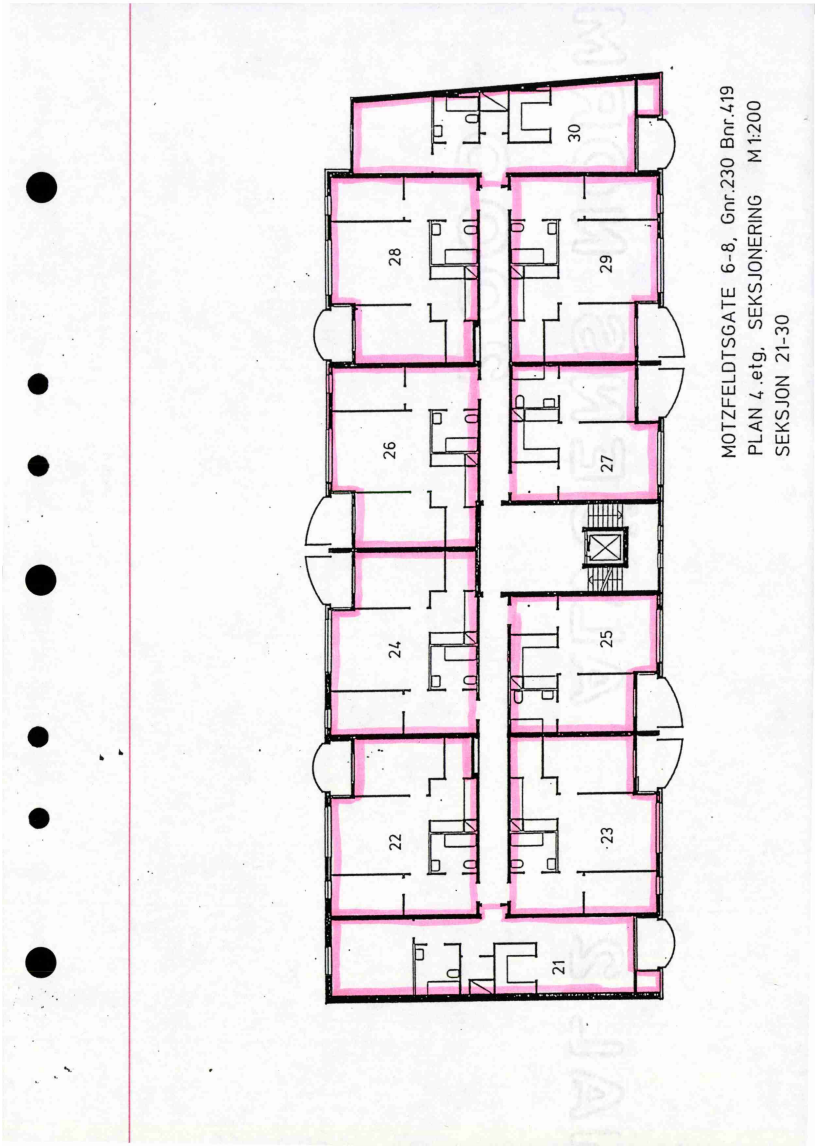
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/44810/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:54



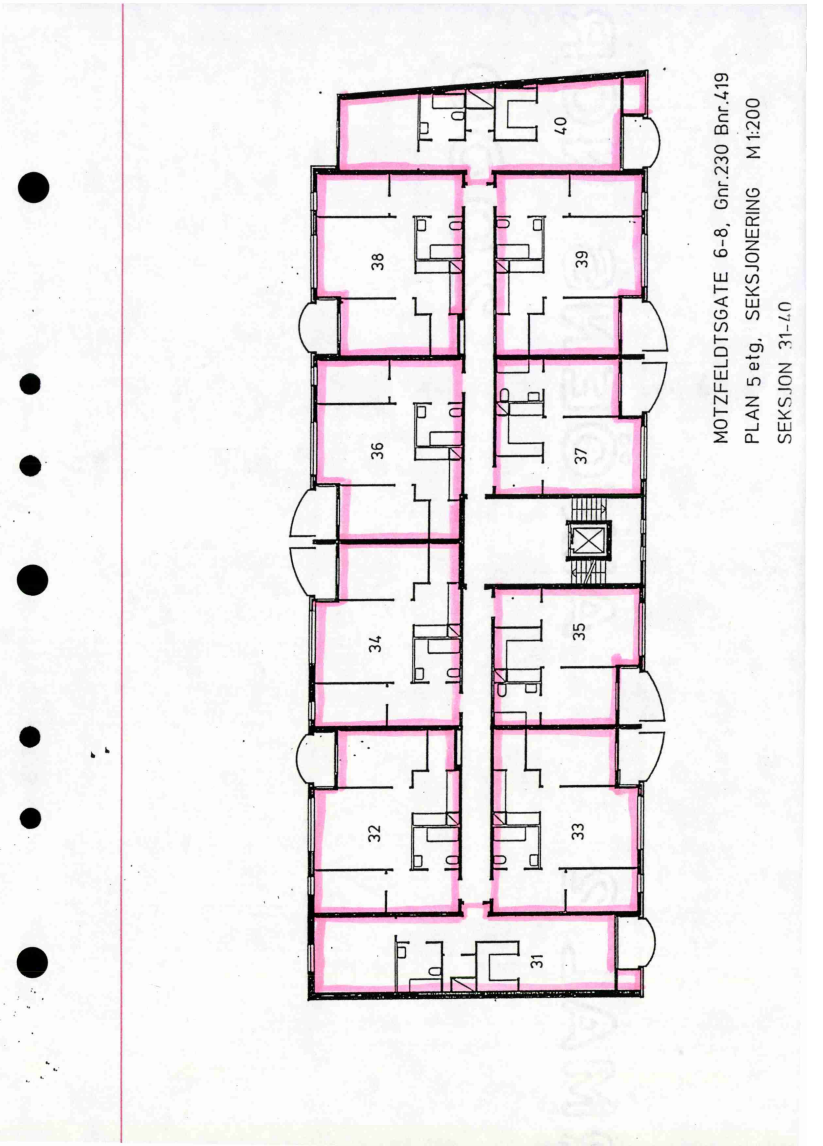

MOTZFELDTSGATE 6-8, Gnr.230 Bnr.419
PLAN 2.etg, SEKSJONERING, M 1:200
SEKSJON 1-10
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

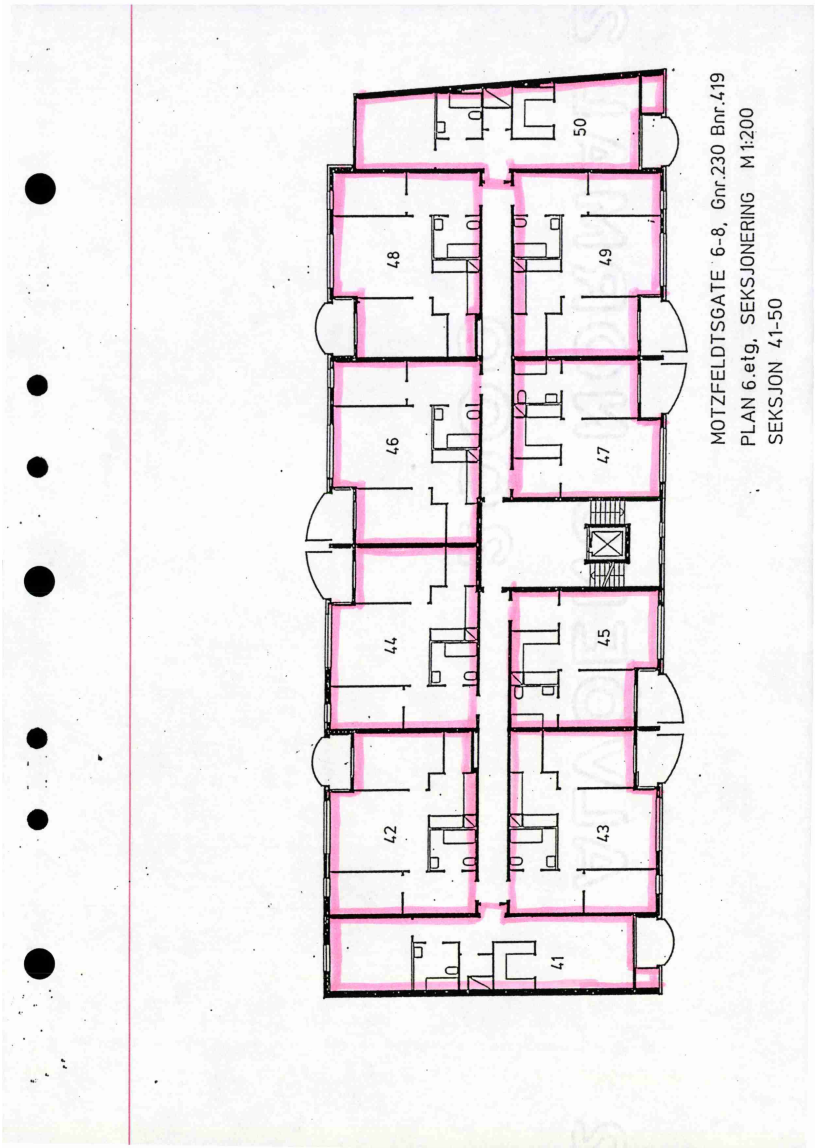

MOTZFELDTSGATE 6-8, Gnr.230 Bnr.419
PLAN 3.etg, SEKSJONERING M 1:200
SEKSJON 11-20
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

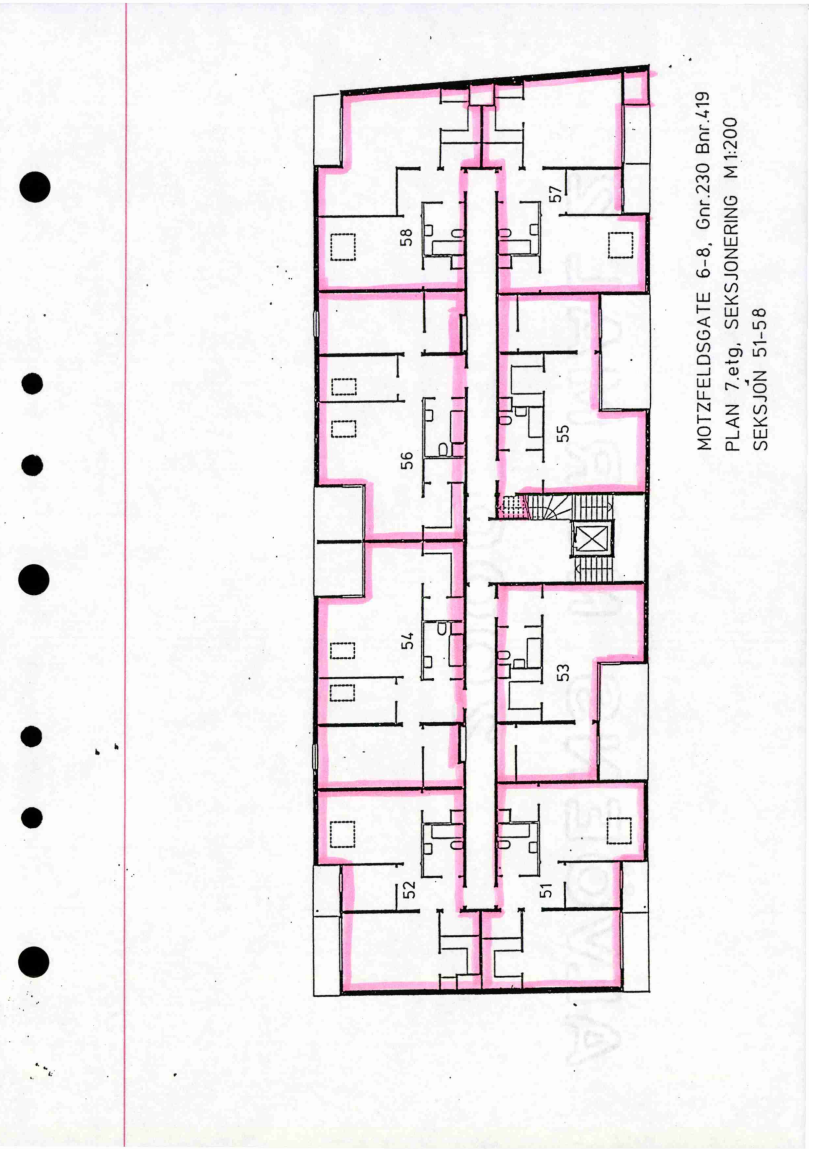
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/44810/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:54



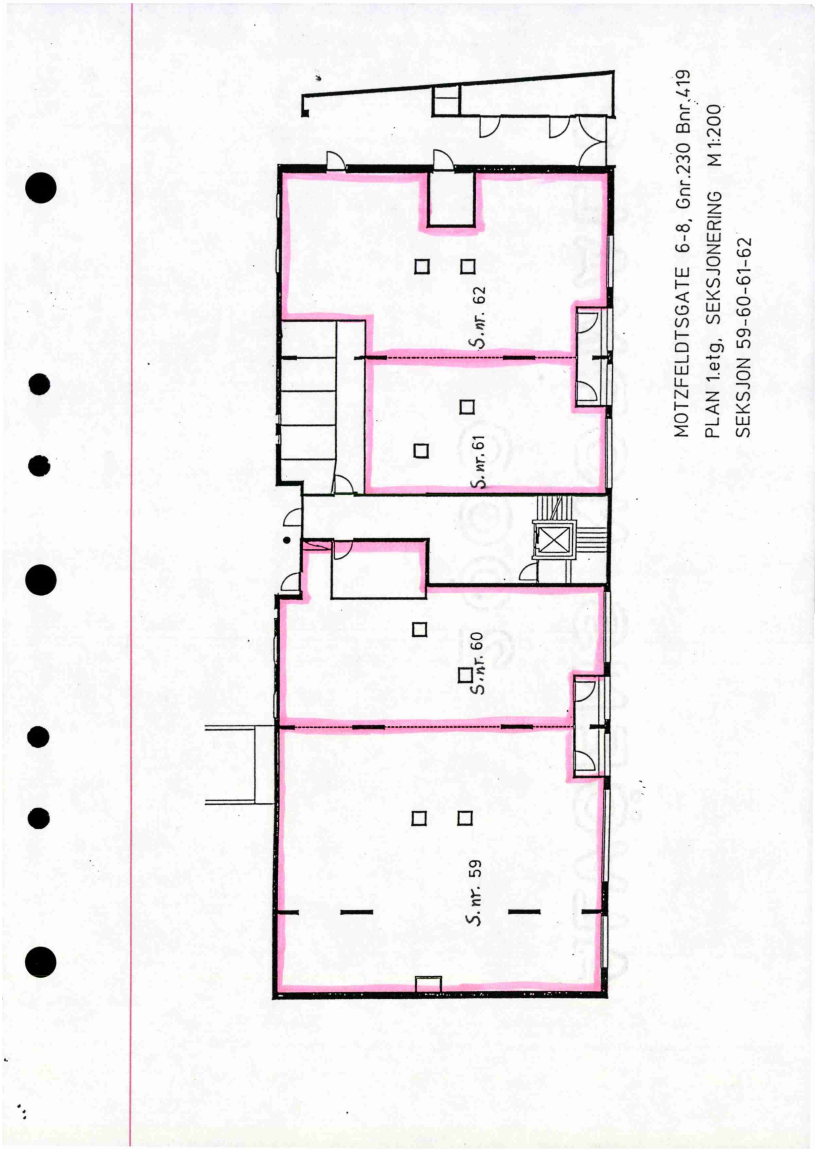
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/44810/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:54



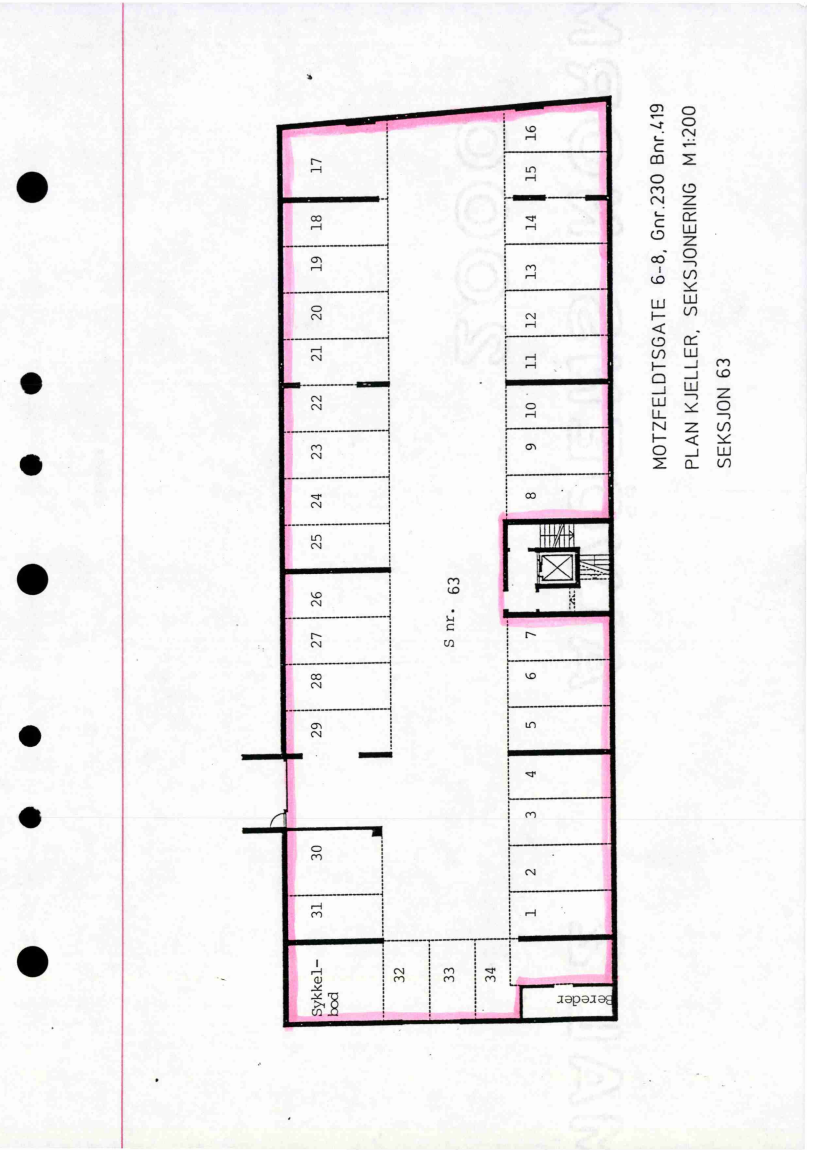

MOTZFELDTSGATE 6-8, Gnr.230 Bnr.419
PLAN 6.etg, SEKSJONERING M 1:200
SEKSJON 41-50
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50


MOTZFELDSGATE 6-8, Gnr.230 Bnr.419
PLAN 7.etg, SEKSJONERING M 1:200
SEKSJON 51-58
51
52
53
54
55
56
57
58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/44810/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:54



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/44810/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-02 09:54



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

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

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

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 : 230/0419 Motzfeldts gate 6-8
Byggherre : A/S Kvartalsforn.v/Selmer Furuholm, Lybekkergt. 5, C194
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersleps prosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

p.o.
Per Olav Øien
Avdelingsingeniør I

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

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumstelefon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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 for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 23-0254/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Motzfeldts gate 8 0187 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 419, snr 53 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no