

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778

E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-

Omkostn.: Kr 128 890,-

Total ink omk.: Kr 5 228 890,-

Felleskostn.: Kr 3 993,-

Selger: Stine Sørtorp
Josefine Sørtorp
Ella Sørtorp

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1991

BRA-i/BRA Total 53/53 kvm

Tomtstr.: 842.3 kvm

Soverom: 2

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 419

Snr. 55

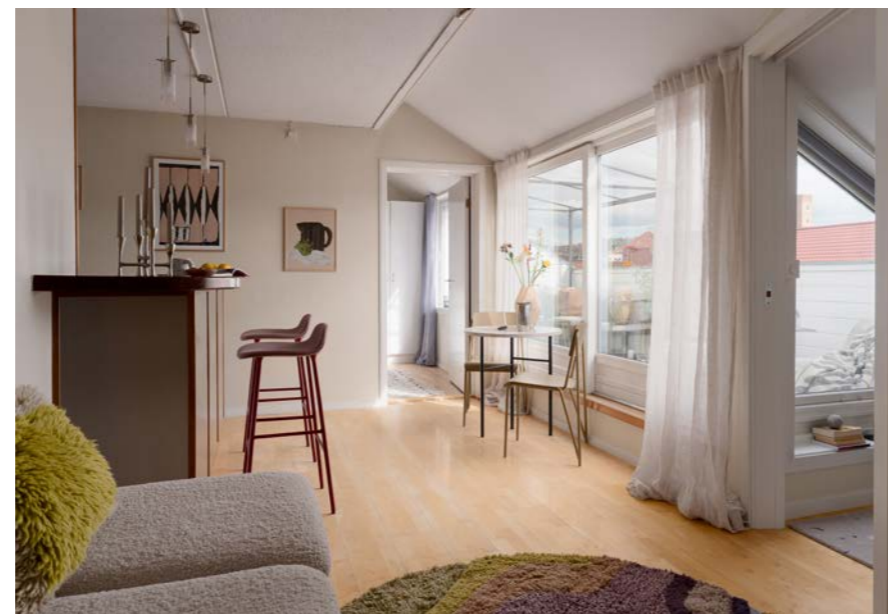
Oppdragsnr.: 1002260094

DITT NYE HJEM?

I hjertet av bydelen finner du denne 3-roms toppleiligheten med supersentral, samtidig tilbaketrukket beliggenhet i høyden!

Boligen har en lys og luftig atmosfære med karakteristiske skråtak og gode tilpasningsmuligheter. Romslig takterrasse gir flotte solforhold og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet - perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Leiligheten har store vindusflater og inneholder to soverom med fleksible bruksmuligheter. Bygget har heis som gir enkel adkomst. Boligen har behov for litt kjærlighet, og gir en spennende mulighet til å skape et personlig hjem med stort potensial. Kort vei til alt av byens fasiliteter.

- Gulvareal på 61 kvm
- Solrik takterrasse
- V.v inkl
- 7.etg
- Mulighet for leie av garasje hvis ledig kapasitet
- Rett ved Oslo S



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	34
Om eiendommen	38
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	71
Forbrukerinformasjon	160
Budskjema	161



STUE



STUE

Store vinduer fra gulv til tak, kombinert med en raus takhøyde sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse.

Boligen ligger fint til i toppetasjen (7.etg) med privat takterrasse og heis. Et perfekt hjem for både avslappende hjemmekvelder og sosiale sammenkomster.

Fra stue/kjøkken kommer du videre ut til en stor takterrasse på 12 kvm med tregulv og stikkontakt.





TAKTERRASSE



PRIVAT TAKTERRASSE

Terrassen blir som et ekstra rom i sommerhalvåret hvor morgenkaffen og lange kvelder med venner kan nytes. Dette blir raskt ditt nye favorittsted!

Sydøstvendt terrasse med "pergola" gir terrassen mye sjarm og et lunt uterom med mange bruksmuligheter. Perfekt for utemøbler, planter og grill.

Muligheter for flere soner med god plass til både lounge og spisegruppe.

Her får du ekte terrassefølelse - midt i byen med gode solforhold og utsyn mot





KJØKKEN



KJØKKEN

Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning, som gjør boligen sosial og luftig. Kjøkkeninnredning med hvite, folierte fronter og benkeplate i tre.

Innbydende kjøkken med praktisk øy som skaper en naturlig samlingsplass.

Komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkenet er stort nok til at flere kan delta i matlagingen.



SOVEROM I

SOVEROM I

Hovedsoverommet er stort og luftig med god plass til stor seng og garderobeløsning.

Fra soverommet kommer du videre inn til en bod som brukes som walk-in garderobe.
Her er det rikelig med oppbevaringsplass.

Vinduet gir flotte lysforhold gjennom hele dagen.





I nærområdet finner du et bredt utvalg av kaféer og restauranter, enten du vil ha take-away eller en bedre middag.



SOVEROM II

Soverom to er ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor. Rommet er holdt i duse, behagelige fargetoner.





INNREDET ROM

Rom 3 er i dag innredet som kontor. Rommet er av nyere dato og kan tilbakeføres til opprinnelig planløsning for en mer romslig stue.

Felleskostnadene dekker bl.a. varmtvann og fibernet.



BADEROM



BADEROM

Lyst og tidløst baderom som ligger praktisk til ved entrèen. Flislagt bad med varme i gulvet for en lun og behagelig atmosfære. Badet er utstyrt med servant med servantskap, veggfestet toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.



Første møte med boligen er en romslig entré med gode muligheter for yttertøy. Det er også en praktisk, innvendig bod.





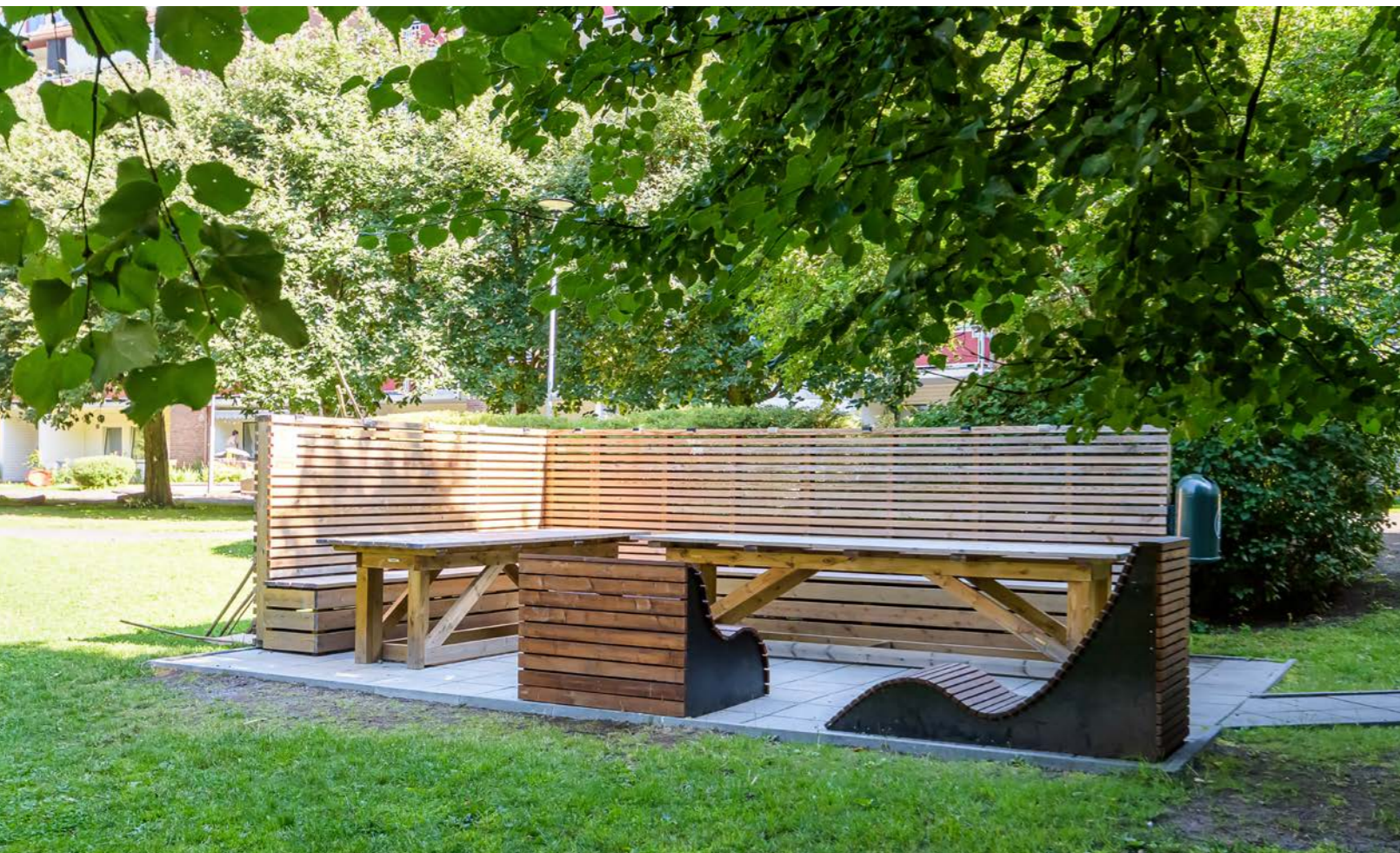
FRODIG BAKGÅRD

Bakgården fremstår som en grønn oase med gode sosiale møteplasser.

Her kan man enkelt invitere venner og familie til sosiale lag i grønne omgivelser.

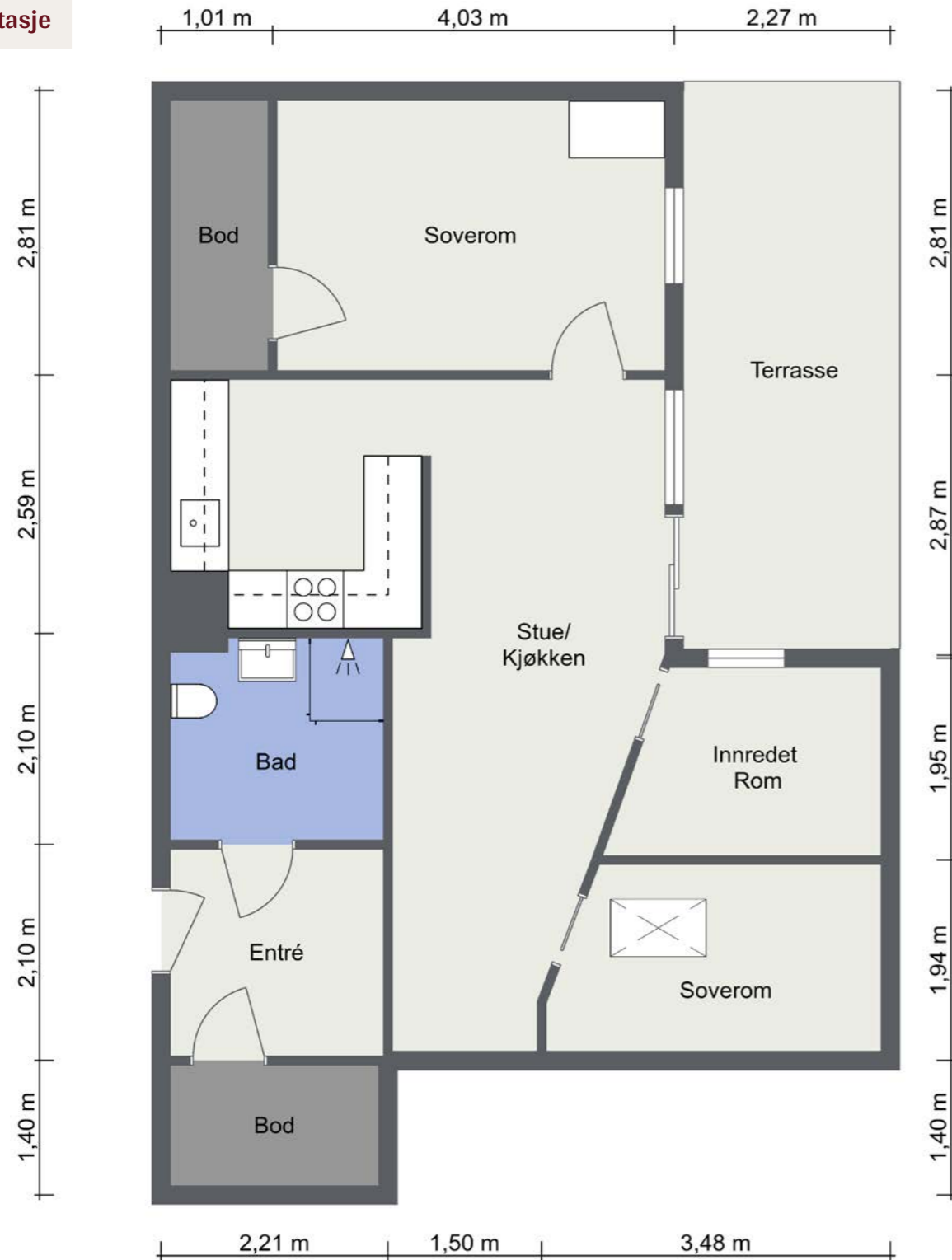
I bakgården er det også sykkelparkering, samt lekeapparater til stor glede for de minste.

Det er ca. 500 meter til både Grønland og Tøyen T-banestasjon, hvor alle linjene trafikkerer, samt kun 350 meter til nærmeste dagligvarebutikk, Meny.



Plantegning

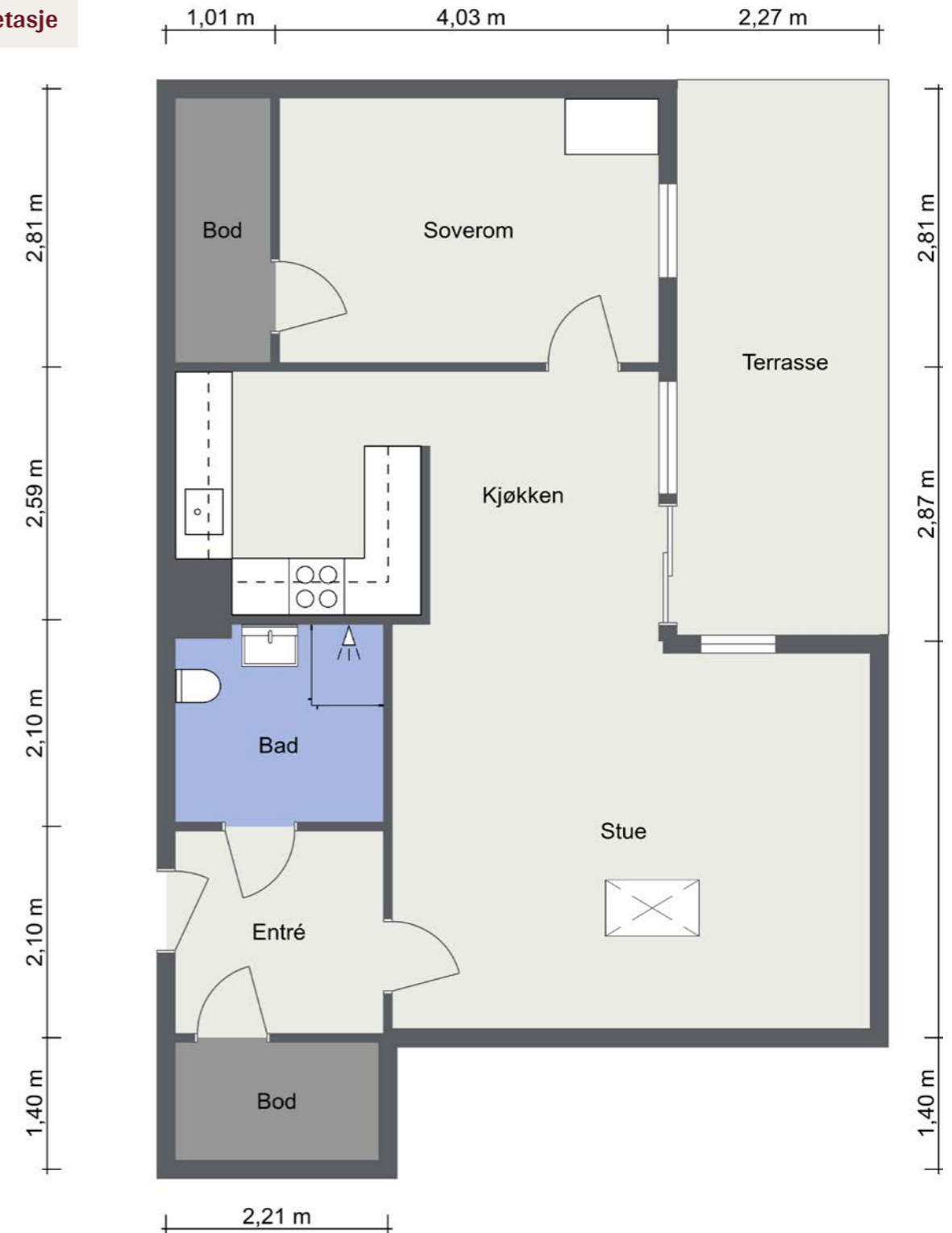
7. etasje




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Alternativ skisse

7. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA totalt: 53 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

7. etasje

BRA-i: 53 kvm

TBA fordelt på etasje

7. etasje

12 kvm Takterrasse.

Ikke målbare arealer

Boden ved entre og innredet rom/det minste rommet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde. Gulvarealet i boligen er på 61 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en bod i bakgården.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er bygget 2 rom i en del av stuen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

842.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 842,3 kvm som tilhører sameiet. Pent opparbeidet gårdsrom med sykkelbod. Tomten er fellesareal.

Beliggenhet

Her bor du med alt du trenger i umiddelbar nærhet!

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

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

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Et besøk på Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer.

Ellers kan populære Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg, shuffleboard og en intim scene hvor det stadig spilles konserter.

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

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

Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Vannmannen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

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. Vinduer med 2-lags glass produsert i 2007 og 2019. Takvindu i det ene soverommet. Skyvedør til terrassen med to lags glass produsert i 2018, med fast sidevindu.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Boligen selges som et dødsbo.

Standard

INNVENDIG

Det er 3-stavs parkett på gulvene. Vinylbelegg i bodene. Det er malte slette veggoverflater. Skråtak i deler av leiligheten med takhøyde fra 77 cm til 270 cm.

TERRASSE

Sydøstvendt terrasse i trekonstruksjon med

oppforet tregulv på cirka 12 kvm. Det er stikkontakt på terrassen og god plass for ulike møbler.

KJØKKEN

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integreert komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Kjøkkenøy med plass til barstoler. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate. Kjøkkenvifte med stålhette og avtrekk ut i kanal.

BADEROM

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult susterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører Opplegg for vaskemaskin og fliser på gulvet med varmekabler. Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet.

Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse, styling vil fjernes.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innvendig overflater: Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.

Innvendig dører: Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Tekniske intasllasjoner vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Bad overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Kjøkken overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje på benkeplate og skap/fronter. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Helse, miljø og sikkerhet: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng,

frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før visning, styling vil fjernes.

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten disponerer ikke parkeringsplass. Bygningen har imidlertid en garasjekjeller med totalt 33 parkeringsplasser. I enkelte tilfeller leier også beboerne ut plassen sin til andre i bygget.

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 parkeringsplassene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

TRYG FORSIKRING, polisenummer 6653180

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Ikke angitt.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at

opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 100 000,-

Omkostninger kjøper

5 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

127 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

128 890 (Omkostninger totalt)

140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 228 890 (Totalpris. inkl. omkostninger) 5 240 790

(Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)) 5 243 590

(Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 335 619 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 342 476 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

62/4939

Felleskostnader inkluderer

Herav (Pr. dags dato 10.03.26):

Akonto varmt vann kr. 400,-

Felleskostnader kr. 3 593,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. A-konto varmtvann, fibernett og boligselskapets faste kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3993

Andel fellesformue

Kr 26 672

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Motzfeldts gate 6-8 Bs

Organisasjonsnummer

974807785

Om sameiet

Sameiet Motzfeldts gate 6-8 består av 63 seksjoner. Sameiet Motzfeldts gate 6-8 er en del av Breimokvartalet som har stor felles bakgård/park med plen, beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

Vaktmester Andersen AS: Leverer vaktmestertjenester og renhold.

Tidligere prosjekter i sameiet:

2024 - Nye gulv i innvendige fellesarealer

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

Planlagte/vedtatte prosjekter:

- Nytt tak (planlagt rundt 2026/2027).

Taket har begrenset levetid igjen pga. slitasje på undertak og takpapp. Estimert kostnad: 3–4 millioner kroner. Per 1. januar 2025 forventes ca. 2 millioner kroner oppspart i egenkapital. Prosjektet må fremskyndes dersom det oppstår lekkasjer eller alvorlige skader.

Pågående vedlikehold og drift (løpende tiltak)

- Oppfølging av dørcallingsystem (Defigo) – eiere har ansvar for administrasjon av sin seksjon, men styret bistår ved eierskifte.

Kontinuerlig vedlikehold av:

- Garasje og portsystemer (inkl. halvårlig service)
- Heis (ny serviceavtale med Orona fra 2024)
- Brannvarslingsystem og kameraovervåkning (årlig service)
- Søppelrom og låsesystemer
- VVS-systemer, varmtvannsavregning, og lekkasjer
- Beboer- og garasjeoversikter

I årsrapporten fremgår følgende;

Årsmøtet har i 2024 besluttet at gjennomføring av

større vedlikeholdsprosjekter ikke skal iverksettes/ budsjetteres innen sameiet har skiftet ut bygningens tak; unntak er vedlikehold som anses tvingende nødvendig og/eller er kostnadsbesparende.

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

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 seksjonseiere er ansvarlig for vedlikehold av materiellet. Materiellet tilhører de respektive seksjonene og skal overleveres i operativ stand til nye eiere ved ev. salg.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån for sameiet eller seksjonen.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av sameiets årsbretning. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjenning

Det foreligger ikke krav til styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 419, seksjonsnummer 55 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/419/55:

14.08.1991 - Dokumentnr: 41583 - Erklæring/avtale Bruksrett til kjørbare atkomstveier 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

09.08.1991 - Dokumentnr: 40878 - Grensejustering Rettighetshavere:

Knr: 301 Gnr: 230 Bnr: 22 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:

77,3 m² tillegges gnr. 230

bnr. 22

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

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1991 - Dokumentnr: 44810 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 55

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 62/4939

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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Motzfeldts gate 6-8 - Boligblokk - Ferdigattest - 1995

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til bolig m.til.anlegg og forretning/bolig.

Saksnummer: 202517518

Norbygata 17 og Motzfeldts gate 7 - utskifting av vinduer.

Saksnummer: 202520909

Norbygata 9 - bruksendring til kafé, FORELØPIG

SAK.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778





Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

10.04.2026

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Motzfeldts gate 8 , 0187 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 230, bnr. 419, snr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 Rapportdato: 17.03.2026 Oppdragsnr.: 18206-1082 Referansenummer: KV7106

Autorisert foretak: Vannmannen AS Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Rapportansvarlig

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no
908 44 088

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen 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 "Fjordbyen" med Operaen, m.m

Sameiet Motzfeldts gate 6-8 er en del av Breimokvartalet som har stor felles bakgård/park med plen, beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

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

Boden ved entre og innredet rom/det minste rommet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

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 søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Betong grunnmur. Støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av tegl.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

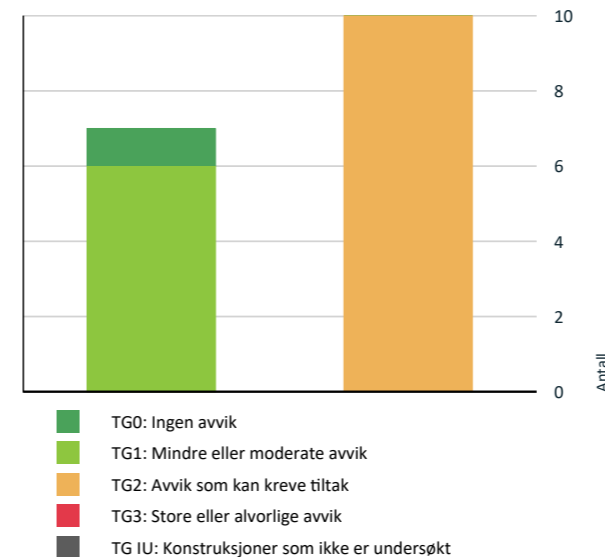
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er bygget 2 rom i en del av stuen.

Boden ved entre og innredet rom/det minste rommet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 7. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1991 **Kommentar**

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2007 og 2019. Takvindu i det ene soverommet.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Skyvedør til terrassen med to lags glass produsert i 2018, med fast sidevindu.

Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydøstvendt terrasse i trekonstruksjon med oppforet tregulv på cirka 12 m².

Det er stikkontakt på terrassen.

Terrassen er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene. Vinylbelegg i bodene.

Det er malte slette veggoverflater.

Det er malte takoverflater.

Skråtak i deler av leiligheten med takhøyde fra 77 cm til 270 cm.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Det er sprekker i overgangen vegg/tak noen steder.

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlig vedlikehold av gulv, vegger og tak må påregnes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er hvite glatte dører, 2 skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Naturlig vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre bad som er overflateoppusset, usikkert når.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Tilstandsrapport

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 18 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Konsekvens/tiltak

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

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er antagelig originalt plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



7. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, hjørnedusj med innfellbare glassdører
Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

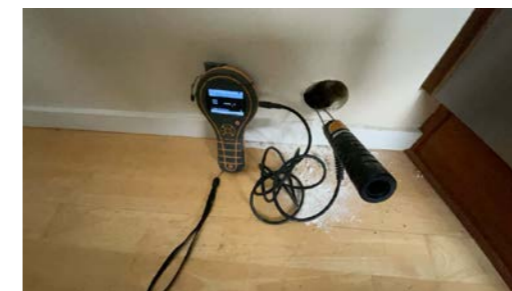
Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft ved døren.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende stue. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen.



KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenøy med plass til barstoler.
Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje på benkeplate og skap/fronter.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje. Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes.

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenvifte med stålhette og avtrekk ut i kanal.

Eldre kjøkkenvifte som er normalt godt vedlikeholdt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er eldre kobberør i leiligheten. Det er stoppekraner i kjøkkenbenken som fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu i det ene soverommet.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu i stue, det lille soverommet og i innredet rom.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

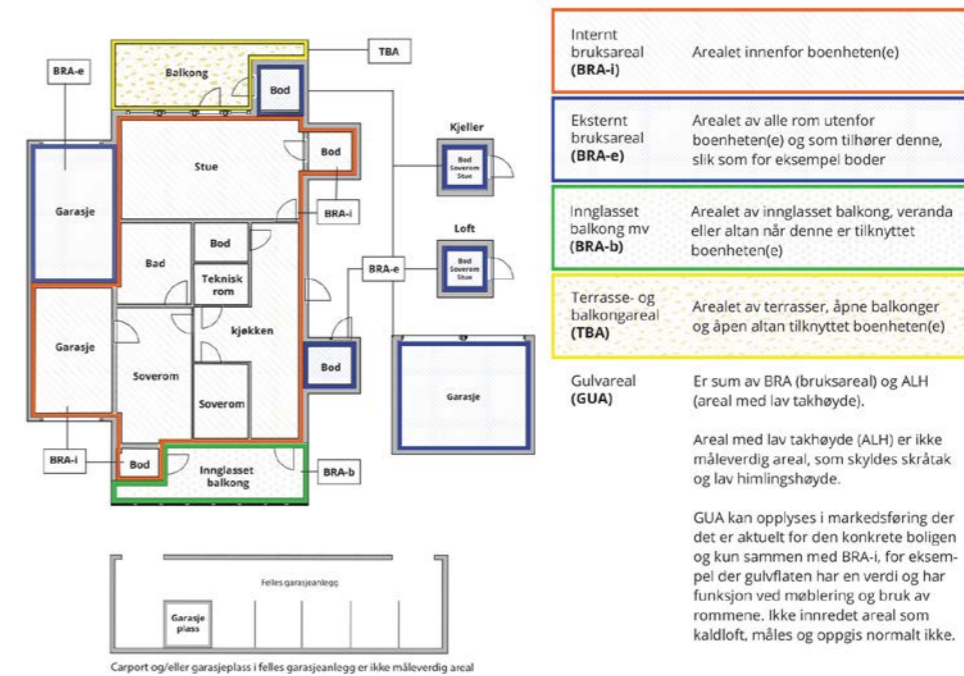
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
7. Etasje	53			53	12	8	61
SUM	53				12	8	61
SUM BRA	53						

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i bakgård - ikke oppmålt da jeg ikke hadde nøkler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygget 2 rom i en del av stuen.

Boden ved entre og innredet rom/det minste rommet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	419		55	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Motzfeldts gate 8

Hjemmelshaver
Søtorp Ivo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sameiet Motzfeldts gate 6-8 er en del av Breimokvartalet som har stor felles bakgård/park med plen, beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Siri Bergem

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Motzfeldts Gate 8

0187 Oslo

0301-230/419/0/55



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggscommentar

Boet vet at det er utført arbeid på badet, men har ikke funnet dokumenter som viser når det er gjort og hvem som har utført det.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Motzfeldts gate 8 - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 363 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



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 🚶

Skoler

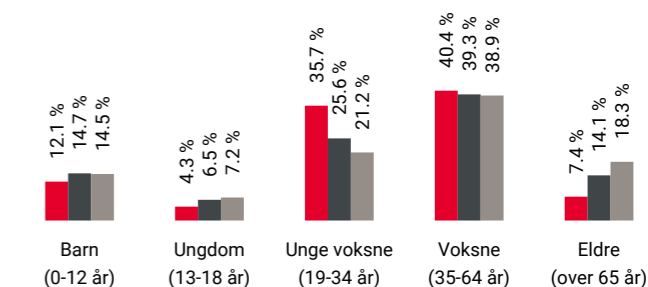
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	19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

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

🏠 Naboskapet
Høflige 57/100

📖 Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager


Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 61 barn	1 min 🚶 0.1 km
Breigata barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 🚶 0.1 km
Grønland Urtehagen barnehager (1-5 år) 87 barn	2 min 🚶 0.2 km


Dagligvare


Bunnpris Urtekvartalet Søndagsåpent	2 min 🚶 0.1 km
Joker Urtegata Søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km

Primære transportmidler









- 1. Gående
- 2. Tog/t-bane
- 3. Buss

 Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

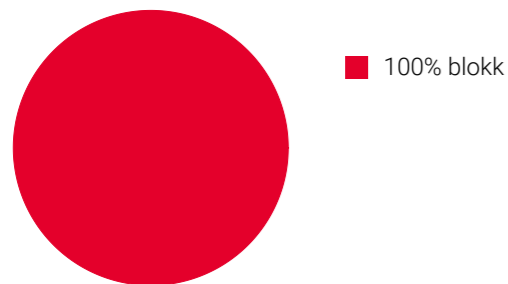
 Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

-  Jensens Have ballbinge 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Urtehagen balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Fresh Fitness Grønland 5 min 
-  Harald's Gym 5 min 

Boligmasse



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

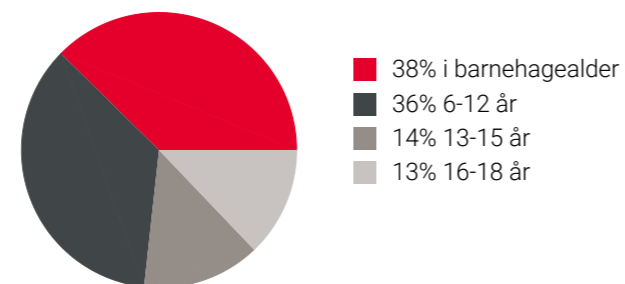
Sitat fra en lokalkjent



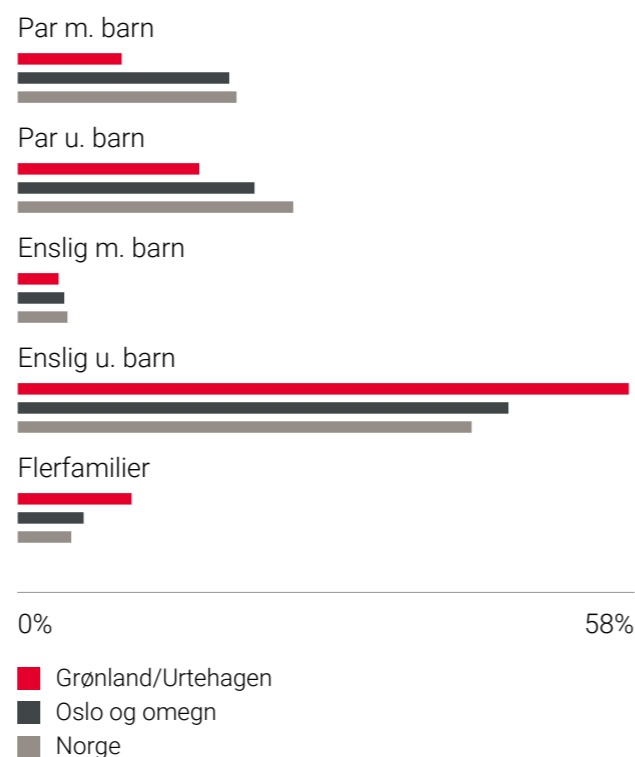
Varer/Tjenester

-  Grønlands Torg 3 min 
-  Apotek 1 Grønland 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

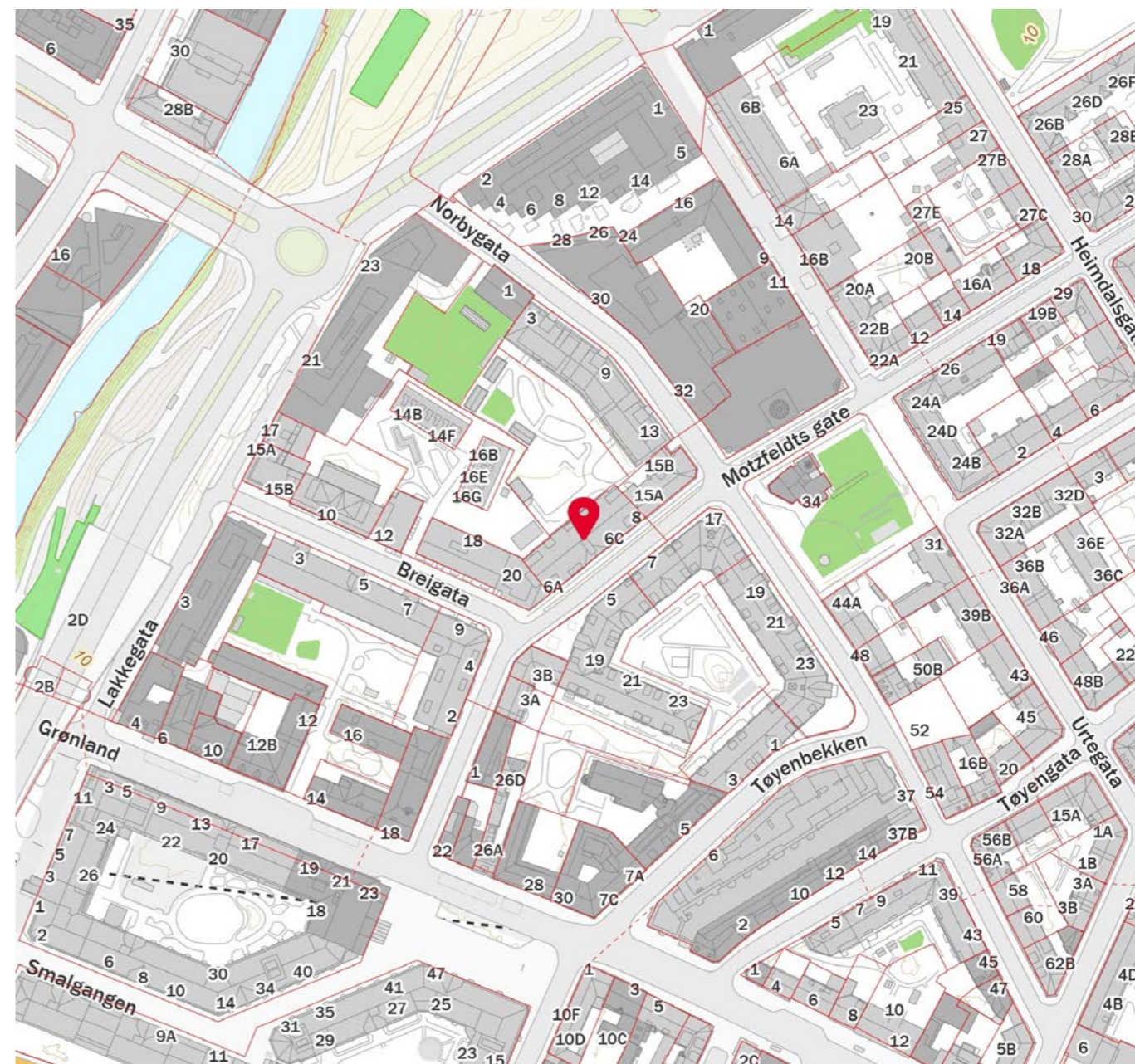
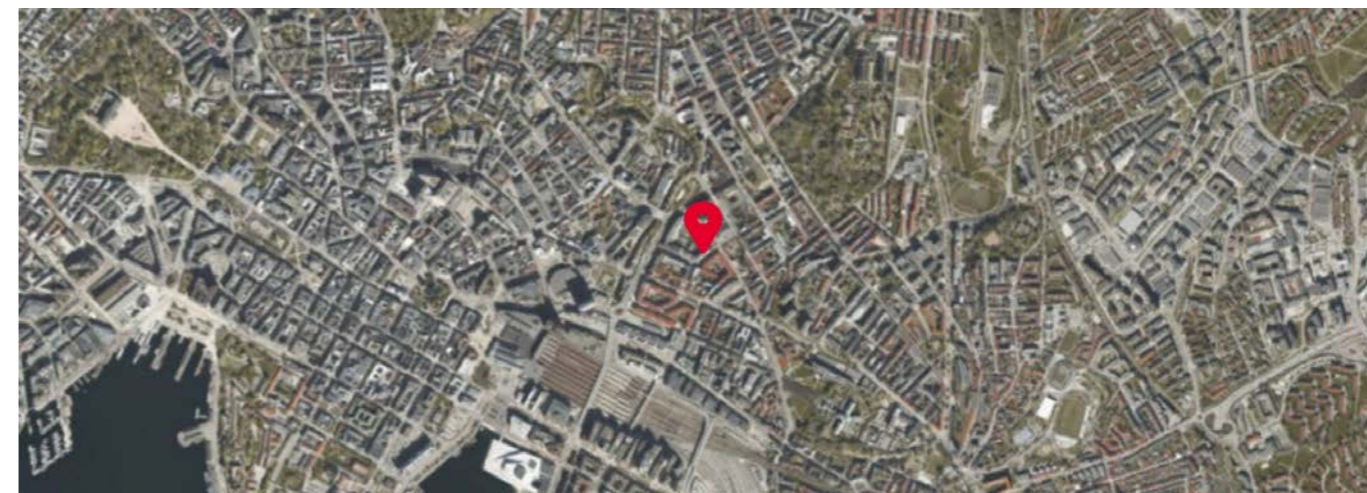


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7549
MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

Velkommen til årsmøte i MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7549>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Krav om fysisk gjennomføring av årsmøte, og analog avstemning

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Ivo Sørtorp er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ivo Sørtorp og Eva Maria Strasser er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7549 Motzfeldtsgate 6-8 Bs.pdf

2. 7549 Regnskap 2024.pdf

3. Årsrapport 2024 MG6-8.pdf

4. 7549 Styrets arbeid 2024.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivo 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 og håndverkere samt kunnskap om "hva ulike typer vedlikehold bør koste", og evner derfor å løse oppdukkende saker/problemer effektivt til rett pris.

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

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

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Ny husordensregel: Fordeling av pallekarmer i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Husordensregler; justering av enkelte punkter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Regler for fellesarealer norsk og engelsk:

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

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

Forslag til vedtak

Det foreslås at sameiets husordensregler oppdateres slik beskrevet.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

Sameiets økonomi og kommende prosjekter

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

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

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

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

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

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

Garasje

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

VVS

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

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

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

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

Låsesystem og dører

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

Defigo porttelefon

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

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

Styremøter og årsmøte

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

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

Sykelbod

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

Brannslanger i seksjonene

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

Elektrisk

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

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

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

Skadedyr

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

Brannvarslingssystem

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

Vibbo

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

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

Vannmålere og strømstøtte

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

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

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

Nytt gulvbelegg i fellesarealer

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

Kameraovervåking

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

Sameiets heis

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

I 2024 er følgende vedlikehold utført:

1. Innkorting av bærewire.

2. Utskiftning av heisknapp-panel.

Vinduer og dører

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

Påtvunget vedlikehold i en seksjon

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

Elektroniske navneskilt postkasser

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

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

Postpakker på avveie

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

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

I den forbindelse presiseres følgende:

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

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

Søppelrom

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

Beboer- og garasjeoversikt

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

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

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

Diverse «kontinuerlig oppfølging»

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

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

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

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

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

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

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

Oppfølging og kontroll av faste kontinuerlige avtaleforhold

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

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

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

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

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

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

6. Windsor: Serviceavtale garasjeport, halvårlig service.

7. Protech AS: Serviceavtale kameraovervåking, årlig service.

8. FireSafe AS: Serviceavtale brannvarslingssystem, årlig service.

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

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

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

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

13. Kraftriket: Sameiets bedriftsavtale strøm.

14. OBOS OpenNet: Sameiets kollektive fibernettavtale.

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

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

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

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

Naboforhold

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

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

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

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



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MOTZFELDTSGATE 6-8 BS.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av 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)

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 15:52:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3E44U-WLGGT-FPEEK-1GH6G-TF1EO-PL8ET

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 36

Vedlegg 2

18 av 36

7549 Regnskap 2024.pdf

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

BALANSE

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

Oslo, 25.03.2025
Styret i Motzfeldtsgate 6-8 BS

Ivo Søtorp

Marius Sigurdsson Østrøm

Knut Jøssang

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-58
SUM FINANSKOSTNADER	-58

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

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

KOSTNADER

Strøm	160 838
SUM KOSTNADER	160 838

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

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

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

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

Selskapet eier 3881/11776 deler av Sameiet Breimokvartalet.

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

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

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

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

Generelle opplysninger om Motzfeldtsgate 6-8 Bs

Sameiet består av 63 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

230 419

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

Motzfeldtsgate 6-8 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hans Petter Urkedal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Annen informasjon om sameiet

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

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

Sameiets økonomi og kommende prosjekter

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

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

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

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

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

Garasje

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

VVS

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

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

Låsesystem og dører

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

Defigo porttelefon

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

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

Styremøter og årsmøte

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

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

Sykkelbod

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

Brannslanger i seksjonene

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

Elektrisk

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

Skadedyr

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

Brannvarslingssystem

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

Vibbo

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

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

Vannmålere og strømstøtte

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

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

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

Nytt gulvbelegg i fellesarealer

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

Kameraovervåking

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

Sameiets heis

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

I 2024 er følgende vedlikehold utført:

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

Vinduer og dører

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

Påtvunget vedlikehold i en seksjon

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

Elektroniske navneskilt postkasser

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

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

Postpakker på avveie

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

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

I den forbindelse presiseres følgende:

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

Søppelrom

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

Beboer- og garasjeoversikt

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

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

Diverse «kontinuerlig oppfølging»

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

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

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

Oppfølging og kontroll av faste kontinuerlige avtaleforhold

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

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

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

Naboforhold

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.25

Selskapsnummer: 7549 Selskapsnavn: MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ivo Sørtorp

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Knut Jøssang

Marius Østrøm

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Carlos Bolstad

Markus Bruun

Torill Andersen

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

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

For

Mot

Sak 7 Ny husordensregel: Fordeling av pallekarmer i bakgården

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

For

Mot

Sak 8 Husordensregler; justering av enkelte punkter

Det foreslås at sameiets husordensregler oppdateres slik beskrevet.

For

Mot



OBOS 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.

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 6 – 8 (Org.nr. 974807785)
Sist revidert på årsmøte 2023

Boligsameiet Motzfeldtsgate 6-8 består av 63 seksjoner (58 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner inkludert 1 garasjeeksjon med 33 garasjeplasser). Sameiet består av eiendommen gnr. 230, bnr. 419 i Oslo, jf. oppdelingsbegjæringen datert 26. august 1991 som ble tinglyst 30. august 1991.

§1 FORMÅL

Boligsameiet Motzfeldtsgate 6-8 er et sameie som har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og drift av boligsameiets eiendom.

§ 2 EIERSKIFTE OG UMLEIE

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Eierskifte må av seksjonseier, så snart som mulig og minimum 14 dager før overtakelse, meldes skriftlig fra til Boligsameiets forretningsfører.

§ 3 SEKSJONSEIER – FYSISK RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Det er ikke anledning til å bo (overnatte) flere voksne personer i en bruksenhet enn bruksenhetens antall beboelsesrom, fratrukket kjøkken, bad og eventuelt bod, multiplisert med 2.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis-legging eller annet

fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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 rekonstrering 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 rekonstrering 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 overtredet 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/benytt Zaptec ladestasjon ved ønske om lading av elbil. Bakplater for montering av Zaptec ladestasjoner er opprettet på den enkelte garasjeplass. Disse er tilkoblet strøm.
2. Alle eiere og leietakere av garasjeplass plikter å koble sine respektive Zaptec ladestasjoner til Charge365 sin betalingsløsning: Charge365 måler den enkeltes 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 gjennomsnittsfbruk 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 hovedledningsnett, 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 godkjenning/autorisasjon ved prosjektering/planlegging og utførelse av arbeider som krever dette for å være i samsvar med gjeldende lovgivning. Styret skal varsles på forhånd dersom seksjonseier planlegger med å utføre VVS endringer.

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, ev. varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen slik angitt i første avsnitt
- j) vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke nødvendigvis utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som tilhører bruksenheten.

Dersom eksempelvis utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører o.a. er nødvendig skal kostnaden bæres av den respektive seksjonseier dersom årsaken til skadene er selvpåførte eller skyldes seksjonseiers manglende vedlikehold.

Dersom årsaken til skadene skyldes normal slitasje eller det ikke kan fastslås at skadene i all hovedsak skyldes manglende vedlikehold/er selvpåførte, skal kostnadene ved utskifting/reparasjon deles likt mellom den respektive seksjonseier og sameiet.

For at sameiet skal bidra ved en eventuell kostnadsdeling er det en forutsetning at behov for utbedring er søkt om og godkjent av sameiets styre før utbedring finner sted (rapport fra håndverker skal vedlegges søknaden).

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. Likeledes gjelder for næringsseksjoner.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34 (ved bruk av sameiets boligforsikring skal seksjonseier dekke sameiets egenandel dersom skaden(e) skyldes brudd på seksjonseiers vedlikeholdsplikt).

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles 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 seksjonseierens, 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 STEMME RETT – 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 seksjonseierens felles anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet, deriblant å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn (honorar) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

§ 16 STYRETS BESLUTNINGER

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er til stede og minst 2 medlemmer stemmer for beslutningen. Forøvrig treffes vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

Styret kan ikke, uten at årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene stemmer for, iverksette:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring til fellesarealer, til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
- g) samtykke til 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 seksjonseierens 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 utskifting 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 tømning av husholdningsavfall. Alle seksjonseierens felleskostnader bidrar til å dekke denne avtalen og alle seksjonseiere kan benytte seg av avtalen. Kasting av spesialavfall sammen med 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 tømning av næringsavfall i tillegg til den ordinære husholdningsavtalen som er inkludert i felleskostnadene, står de selv ansvarlig for opprettelse og betaling av slike spesialavtaler. Sameiets søppelrom for husholdningsavfall skal ikke under noen omstendighet benyttes for tømning av næringsavfall.

§ 23 BRANNSLUKKINGSAPPARATER OG RØYKVARSLERE

Alle seksjonseiere mottok i 2018 egne skumslukkingsapparater og optiske varslere (to pr. seksjon) betalt av sameiet. Alle seksjonseiere har signert for mottatt materiell og har et personlig vedlikeholdsansvar for materialet. Ved eventuelt salg/utleie står seksjonseier ansvarlig for at materialet fungerer og medfølger seksjonen. Forretningsfører vil implementere dette i salgsmeldinger for seksjonene slik at nye eiere kan kreve at materialet er funksjonelt og på plass før overtagelse.

§ 24 SYKKELBOD OG BODER FOR BEBOERE MED FUNKSJONSNEDESETTELSE

Sykkelbod

Sameiets sykkelbod i bakgården er kun tilgjengelig for registrerte beboere med nøkkelbrikker til sameiets elektroniske låsesystem. Alle brukere skal plassere sine sykler i fastmonterte sykkelstativer, og skal sørge for at sykkelbodens dør går i lås når boden 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 containere bestilles. Sykler som er fjernet kan etterlyses ved at eier henvender seg direkte til styret via e-post.

Boder for oppbevaring og lading av el-kjøretøy for beboere med funksjonsnedsettelse

Sameiet har tre små boder i bakgården som er forbeholdt beboere med funksjonsnedsettelse for oppbevaring og lading av elektriske transportmidler. Disse bodene kan leies av sameiet, månedlig leiepris (bod inkludert strøm) besluttes av styret. Styret behandler søknader basert på vedtektene og inngår kontrakt som regulerer leieforholdet med respektive 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. Bodene skal ikke benyttes på en slik måte at bruk er til sjenanse for andre beboere. Leietaker må ikke foreta forandringer eller montere innretninger i boden uten styrets samtykke. Sameiets husordensregler inngår som en del av leiekontrakten; leietaker er forpliktet til å følge disse. Dersom behovet overskrider antall tilgjengelige boder skal bodene rulleres årlig; styret administrerer dette.

§ 25 POSTKASSER

Sameiet installerte nye helelektroniske postkasser høsten 2022. Denne vedtekten regulerer bruk, 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.



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 avstemning

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 organisasjonsnummer 974807785, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

230 419

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

Motzfeldtsgate 6-8 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er 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/fornyning 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 renteinntalinger.

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 badrom.

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» blikkeslag/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.

Defigo porttelefon

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

Det 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 varmtvannsavgift 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.

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 «opsamling» 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 garasjeiere og

garasjeleietakere slik at kjøreport til Aimo Park kan fjernåpnes for gjennomkjøring til sameiets garasje.

3. Vaktmester Andersen AS: Leverer vaktmestertjenester og renhold. Følger også opp garasjevask og levering av Leko-matter til bygningens inngangsparti i vinterhalvåret.
4. Defigo porttelefon: Styret administrerer sameiets lisens fra Defigo AS og rapporterer eventuelle feil og mangler. Styret legger inn eventuelle nye seksjonseiere (og sletter utflyttede eiere) ved kjøp/salg av seksjon. Eiere er selv ansvarlig for å gi app-tilgang til eventuelle leietakere/medboere.
5. 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 tømning 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 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MOTZFELDTSGATE 6-8 BS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskets 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 selsket 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.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 selskets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av 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)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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 Sørtorp

Marius Sigurdsson Østrøm

Knut Jøssang

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 650 428
Garasje	97 200
Garasje kvartal	43 200
Garasje 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 sykepenges 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.

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

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

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 FINANSINNEKTER	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**

INNEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-148 800
SUM INNEKTER	-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 forskuddsbøp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 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 Breimokvartalet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

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 luftkanaler 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

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 avgå 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.

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

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 Sørtorp

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



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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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

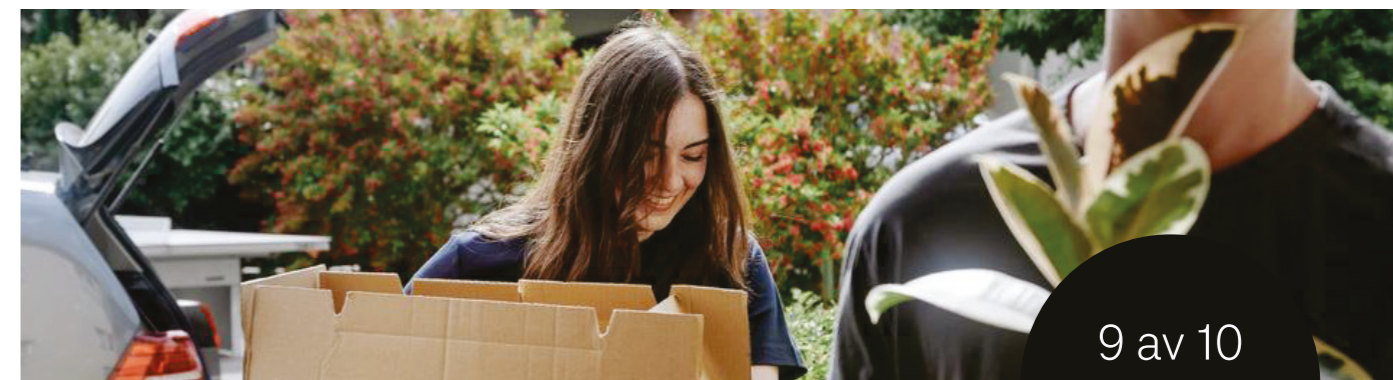
Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Motzfeldts gate 8
0187 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre