



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 974 807 785  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MOTZFELDTSGATE 6-8 BS  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 366 946	2 371 678
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 366 946</b>	<b>2 371 678</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		392 393	319 790
Annen driftskostnad		3 256 059	1 297 889
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 648 452</b>	<b>1 617 679</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 281 505</b>	<b>753 999</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 046	3 056
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 046</b>	<b>3 056</b>
Annen finanskostnad		23 731	28 920
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 731</b>	<b>28 920</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 685</b>	<b>-25 864</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 304 190</b>	<b>728 135</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 304 190</b>	<b>728 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 304 190</b>	<b>728 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 304 190</b>	<b>728 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 304 190	728 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 304 190</b>	<b>728 135</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 838	30 836
Sum varige driftsmidler		28 838	30 836
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 838	30 836
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 441	15 133
Andre fordringer		144 354	158 189
Sum fordringer		152 795	173 322
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		213 616	1 449 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		213 616	1 449 254
Sum omløpsmidler		366 411	1 622 576
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>395 249</b>	<b>1 653 413</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			879 248
Udekket tap		424 942	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-424 942</b>	<b>879 248</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-424 942</b>	<b>879 248</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		563 127	636 927
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>563 127</b>	<b>636 927</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>563 127</b>	<b>636 927</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124	134
Leverandørgjeld		92 525	72 145
Skyldige offentlige avgifter		114 500	10 500
Annen kortsiktig gjeld		49 915	54 458
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>257 064</b>	<b>137 237</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>820 191</b>	<b>774 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>395 249</b>	<b>1 653 413</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234720

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 974 807 785  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MOTZFELDTSGATE 6-8 BS  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 974 807 785  
MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 366 946	2 371 678
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 366 946</b>	<b>2 371 678</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		392 393	319 790
Annen driftskostnad		3 256 059	1 297 889
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 648 452</b>	<b>1 617 679</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 281 505</b>	<b>753 999</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 046	3 056
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 046</b>	<b>3 056</b>
Annen finanskostnad		23 731	28 920
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 731</b>	<b>28 920</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 685</b>	<b>-25 864</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 304 190</b>	<b>728 135</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 304 190</b>	<b>728 135</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 304 190</b>	<b>728 135</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 304 190</b>	<b>728 135</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 304 190	728 135
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 304 190</b>	<b>728 135</b>



Organisasjonsnr: 974 807 785  
MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 838	30 836
Sum varige driftsmidler		28 838	30 836

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		28 838	30 836
-------------------	--	--------	--------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 441	15 133
Andre fordringer		144 354	158 189
Sum fordringer		152 795	173 322

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		213 616	1 449 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		213 616	1 449 254

Sum omløpsmidler		366 411	1 622 576
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>395 249</b>	<b>1 653 413</b>
----------------------	--	----------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		879 248
Udekket tap	424 942	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-424 942</b>	<b>879 248</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-424 942</b>	<b>879 248</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	563 127	636 927
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>563 127</b>	<b>636 927</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>563 127</b>	<b>636 927</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	124	134
Leverandørgjeld	92 525	72 145
Skyldige offentlige avgifter	114 500	10 500
Annen kortsiktig gjeld	49 915	54 458
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>257 064</b>	<b>137 237</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>820 191</b>	<b>774 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>395 249</b>	<b>1 653 413</b>



Organisasjonsnr: 974 807 785  
MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

Motzfeldtsgate 6-8 Bs

Digitalt årsmøte avholdes 1. april - 5. april 2022

Selskapsnummer: 7549





## 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 1. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 12:00.

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.

### Analog avstemning

De som ønsker å avgi analoge stemmer kan legge disse i styreleders postkasse/sende til styreleders adresse. Analoge stemmer må være styreleder i hende senest i la. mandag 4. april.

Styreleders adresse:

Ivo Sørtorp

Motzfeldts gate 8

0187 Oslo

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Valg av tillitsvalgte
5. Fastsettelse av honorarer



6. Kollektiv fibernettavtale
7. Husordensregler: Endring punkt 8 "Nøkler"
8. Husordensregler: Endring punkt 12 "Balkong"
9. Vedtektsendring: § 6 "felleskostnader og garasjeleie"
10. Fremtidig "prosjekt"-prioritering

Med vennlig hilsen,

**Styret i Motzfeldtsgate 6-8 Bs**



Sak 1

## 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 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

Ivo Sørtorp og Marius Østrøm er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 304 190 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Underskuddet var "planlagt" da man visste at gjennomføring av fasadeprosjektet ville koste nærmere kr 1 800 000 totalt. Sameiet hadde tilstrekkelige oppsparte midler til å gjennomføre prosjektet uten å pådra seg mer gjeld.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.



## Vedlegg

1. MG6-8 Årsrapport 2021.pdf

Sak 4

## 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 2021. Vervene gjelder for perioden 1. mai 2022 - 30. april 2023.

## Innstilling

Det sittende styret har sagt seg villig til å stille til gjenvalg: Styreleder Ivo Sørtorp, styremedlemmer Marius Østrøm og Knut Jøssang, varamedlemmer Torill 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 tilegnet seg et omfattende nettverk av relevante leverandører/håndverkere samt opparbeidet seg forståelse for "hva ulike typer vedlikehold bør koste", og evner derfor å løse oppdykkende saker/problemer effektivt til rett pris.

### 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 fire år.

Han har opparbeidet seg 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 fire år.

Han har opparbeidet seg 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 tre 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 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret i perioden 010522 - 300423 foreslås satt tilsvarende som for de to foregående periodene, kr 200 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse for perioden 010522 - 300423 settes til kr 200 000.



Sak 6

## Kollektiv fibernettavtale

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag fibernett i bygningen: Fiberkabler går til en sentral i bod ved postkassene i 1. etasje. Men, fra denne sentralen til den enkelte leilighet er nettet basert på "gamle" kabler (cat, ikke fiber). Dvs. at de beboere som i dag har fibernettabonnement fra en selvvalgt leverandør ikke har fiberkabel "helt frem til sin respektive leilighet", hvilket kan begrense stabilitet og hastighet. Spesielt mht. sistnevnte (hastighet) er nye fiberkabler "hele veien" essensielt dersom man i sin helhet skal kunne utnytte pågående og fremtidige oppgraderinger (hastighetsøkninger) fra tilbyderne.

Styret har innhentet tilbud på kollektiv internettavtale (fiber) fra tre ulike tilbydere: Blix Solutions AS, Homenet/Lynet, og OBOS OpenNet.

Blix Solutions AS sitt tilbud er ikke konkurransedyktig på levering av infrastruktur og pris.

Homenet/Lynet og OBOS OpenNet tilbyr like løsninger: Oppgradering av fibernettet med utlegging av nye fiberkabler helt frem til den enkelte leilighet, montering av hjemmesentral i den enkelte leilighet, lokalisert der den respektive eier selv ønsker å ha den; enten ved TV-uttak i stue (anbefales mht. dekning), eller i uttak i gangen.

Begge tilbyr hastighet på 1000/1000 MBps.

Begge har bindingstid på 60 måneder (fem år). Sameiet vil selv eie all infrastruktur (fiberkabler i bygget) etter avtaleperiodens utløp.

Inngåelse av en kollektiv avtale vil medføre en fast kostnadsøkning for sameiet, hvilket må dekkes via tilsvarende husleieøkning.

Styret forhandler fremdeles med begge tilbydere, endelig valg er p.t. ikke tatt. Totalkostnad ved inngåelse av kollektiv avtale vil, uavhengig av valgt leverandør, tilsvare/medføre ca. 6% husleieøkning.

Styret anser tilbudet som svært fordelaktig/lukrativt for samtlige beboere. Gjennomsnittet av beboerne har trolig i dag en hastighet på 100/100 MBps. Med kollektiv avtale får man i så tilfelle en tidobling, 1000/1000. Man får en god hjemmesentral/router. Man får nye fiberkabler "helt frem til egen leilighet", hvilket vil forbedre hjemmenettet betraktelig. Prisen er svært god.

Eksempel:



Dersom din husleie er på kr 3000/md. vil en 6% økning tilsvare kr 180/md. Dersom du betaler mer enn kr 180/md. for internett i dag, vil dette altså bli en kostnadsbesparelse for deg i dette eksempelet. Pluss at du får høy hastighet, nye fiberkabler m.m.

Husk å trekke fra a-konto varmtvann dersom du regner på hvor mye du sparer på kollektiv avtale med 6% husleieøkning vs. privat abonnement.

Et kjapt google-søk viser at privatkunder som ønsker fibernettabonnement med hastighet 1000/1000 MBps i mange tilfeller vil måtte betale mer enn kr 1500/md. for dette.

De som i dag får dekket hjemmenett av arbeidsgiver/får skattefradrag, kan få kopi av sameiets avtale hvor kostnad pr. enhet/seksjon fremgår.

Oppgradert fiberstruktur i sameiet vil trolig også i en viss grad "øke interessen" ved ev. fremtidig salg/utleie av bolig.

En kollektiv avtale med ny infrastruktur vil trolig kunne være klar til "bruk" senest pr. 1. oktober 2022, med nevnt husleieøkning fra oppstartsdato.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at sameiet inngår avtale med en av to aktuelle tilbydere av kollektivt fibernet slik angitt i saksfremstillingen.

### **Forslag til vedtak**

Det vedtas at sameiet skal inngå avtale om kollektivt fibernet slik angitt i saksfremstillingen.

Sak 7

## **Husordensregler: Endring punkt 8 "Nøkler"**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Nåværende tekst omhandlende "nøkler" er utdatert.

Dette er den nåværende teksten:

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for både lås og nøkler til sin seksjon. Til boligsameiets fellesdører og porter skal det kun benyttes låser og nøkler bestilt av styret eller forretningsfører. Seksjonseierne har ikke anledning til å kopiere opp nøkler av eget tiltak til boligsameiets fellesdører og porter. Ved bruk av kopierte nøkler, må den seksjonseier som har utlevert/brukt slike nøkler dekke boligsameiets kostnader dersom



låser blir ødelagte. Dersom en seksjonseier skulle miste en eller flere av sine nøkler til boligsameiets fellesdører eller porter, skal dette straks meldes til styret. Ved bestilling av ny nøkkel, utover det seksjonen tidligere har fått tildelt, betales dette særskilt av seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å informere styret om hvor mange nøkler seksjonen har til boligsameiets fellesdører og porter. Dersom seksjonen har mer enn tre nøkler til fellesdører og porter, skal det i oversikten også opplyses hvem som disponerer hver enkelt nøkkel.

Dette foreslås endret til den situasjonen som gjelder i dag:

### **Private husnøkler og låsesylinder**

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

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

### **Nøkkelbrikker fellesarealer**

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

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

Kostnad for bestilte varer som ikke hentes, belastes seksjonseier.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at endringen godkjennes.

### **Forslag til vedtak**

Det vedtas at endringen gjennomføres.



Sak 8

## Husordensregler: Endring punkt 12 "Balkong"

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å tilføye følgende husordensregleregel i tilknytning til punktet som omhandler balkong:

"Det er ikke tillatt å montere festeanordninger for flagg o.l. på teglfasade, verken i tilknytning til balkong eller andre områder på fasaden".

Begrunnelsen er at dette skader murstein og/eller mørtel/festemasse mellom murstein, og med det utgjør en sikkerhetsrisiko samt kostnad ved behov for utbedring.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at regelen tilføres slik angitt.

### Forslag til vedtak

Forslaget vedtas slik angitt.

Sak 9

## Vedtektsendring: § 6 "felleskostnader og garasjeleie"

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Følgende avsnitt foreslås justert:

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 **årsmøte** og skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Dette foreslås endret til:

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.

Endringen er altså at det er styret som skal fastsette garasjeleien, ikke årsmøtet.



Begrunnelse:

Garasjeseksjonen eies av 33 andelseiere med hver sin garasjeplass. Av disse 33 andelseierne er omtrent halvparten eksterne, dvs. personer som ikke eier bolig i sameiet. Månedlig garasjeleie innbetalt fra disse 33 andelseierne skal dekke alle kostnader tilknyttet garasjedrift.

Det er styret som til en hver tid har den nødvendige oversikt over inntekter og utgifter (faste og variable kostnader) ifm. drift av garasjeanlegget, og er ansvarlig for at innbetalt husleie fra alle seksjonseiere ikke benyttes til drift av garasje.

På samme måte som at det er styret som fastsetter husleie, må det også være styret som fastsetter garasjeleie. I motsatt fall kan man få en situasjon hvor garasjeeierne selv bestemmer at garasjeleien skal være så lav at boligeiere uten garasjeplass må dekke garasjekostnader av sin ordinære husleie, alternativt at styret ikke vil ha mulighet til å gjennomføre nødvendige utbedringer/vedlikehold i garasjen fordi det ikke finnes midler til dette (defekte lys utbedres ikke, kjøreport/låser repareres ikke, garasjen vaskes ikke, kameradrift opprettholdes ikke, hærverk utbedres ikke, osv.).

Her må det rett og slett ha vært en skrivefeil den gang paragrafen ble opprettet, og dette bør rettes opp snarest.

### **Styrets innstilling**

Vedtektsendringen utføres slik angitt i beskrivelsen.

### **Forslag til vedtak**

Det vedtas at vedtekten endres slik foreslått.

Sak 10

## **Fremtidig "prosjekt"-prioritering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ber om årsmøtets tilslutning til følgende prioritering hva angår fremtidig (overskuelig fremtid) bruk av sameiets midler:

1. Nye postkasser med elektroniske navneskilt (dette er allerede budsjettet med i 2022-budsjettet, og skal gjennomføres i 2022).
2. Oppgradering av alle "gamle" lyskilder til LED-lys (hovedsakelig loft og garasje (sistnevnte dekkes via garasjeleie)). Dette vil gi bedre lysforhold, og over tid kunne gi noe lavere strømregninger.



3. Nedbetale sameiets gjeld i sin helhet slik at vi unngår unødige rentekostnader (gjelden er p.t. på ca. kr 540 000, vi betaler i dag ca. kr 20 000 i årlige rentekostnader).

4. Nye gulv innvendige fellesarealer. Det gjennomføres i snitt ca. 7-8 salg/endring av leietakere årlig. Dette medfører ca. 7-8 utflyttinger og 7-8 innflyttinger. Flytteprosesser sliter voldsomt på gulvene i fellesarealer, og nye gulv vil trolig forholdsvis raskt "se mindre nye ut". Det er derfor viktig å velge rett mht. bl.a. farge, slitestyrke, vedlikeholdsmuligheter m.m.

Dette er utelukkende et estetisk grep som, slik styret ser det, bør prioriteres etter kosteffektive prosjekter og nødvendig vedlikehold.

5. Spare penger til nytt tak: Dette er en kostnad som med sikkerhet vil påløpe om "en håndfull år" da 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 unngås, men dersom takstein sprekker er det umiddelbart risiko for vannlekkasjer inn i bygningsmassen (seksjonene).

Takstein sprekker "over tid" grunnet vær og vind, og ved gjennomføring av fasadeprosjektet i 2021 ble 30 defekte takstein byttet ut. Dette har gitt oss en midlertidig, men ikke varig, "utsettelse" på prosjekt nytt tak. Men, som nevnt, antagelig ikke mer enn en håndfull år... Anslagsvis kostnad nytt tak er på rundt kr 2 500 000.

Oppdukkende nødvendig og/eller kosteffektivt vedlikehold vil selvsagt alltid håndteres fortløpende.

### **Styrets innstilling**

Styret ber om årsmøtets tilslutning til angitt prioritering.

### **Forslag til vedtak**

Det vedtas at sameiet skal prioritere nevnte prosjekter i angitt rekkefølge.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Motzfeldts gate 6-8 Bs

Sameiet består av 63 seksjoner.

Motzfeldts gate 6-8 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974807785, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Motzfeldts Gate 6

Motzfeldts Gate 8

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 hadde to ansatte (vaktmester og renholder) i perioden 010121 - 310821. Fra 010921 overtok Vaktmester Andersen AS disse leveransene.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid i 2021

Styrets arbeid har i hovedsak omfattet følgende områder/oppgaver:

### Sykkelbod

Det er opprettet en arbeidsplass med verktøy, lappesaker og vaskemateriell i sykkelboden.

Det er lagt en sti bestående av steinheller fra asfaltert område frem til sykkelboden.

Reklamasjonssak ny sykkelbod: I løpet av vinteren 2021 har sykkelboden «forskjøvet» seg slik at dørene ikke kan åpnes/lukkes skikkelig. Dette er utbedret kostnadsfritt av ansvarlig entreprenør.

### Fasade- og takrehabilitering

Etter å ha gjennomført grunnleggende prosjektarbeid i samarbeid med OBOS Prosjekt (OP) høsten 2020, og anbudsrunder i begynnelsen av 2021, besluttet styret i februar 2021 i samråd med OP å tildele prosjektet til Front Entreprenør AS.

Prosjektet ble gjennomført i tidsrommet mars – mai 2021 og omfattet:

1. Rigging, drift og rivning av stillaser.
2. Utbedring av tegl-overdekninger alle store vinduer (trefasade) og over balkonger i 6. etasje, samt en håndfull mellomstore vinduer, på begge fasader.
3. Utbedring av alle forekomster av "løse" murstein.
4. Utskiftning av takrenner i overgang tak/tegl-fasade og utskiftning av nedløpsrør teglfasade.
5. Utvendig overflatebehandling vinduer (inkludert franske) teglfasade; sliping og maling to strøk i lukket tilstand, samme farge som tidligere.
6. Etablering av zink-beslag på alle tak-møner; for å forebygge fremtidig mosedannelse på tak.
7. Vask teglfasade og betongdekke balkonger.
8. Utbedring av beslag i overgang tak/vegg, utbedring av gesimskasser.
9. Utbedring av lekkasjepunkter i overgang tak/beslag over takbalkonger.
10. Utskiftning råttent treverk i takområdet i hvert av byggets fire hjørner.
11. Rens av kummer i bakgård (kostnaden ble viderefakturert Breimo).
12. Utskiftning av defekte takstein.
13. Vask og impregnering av takstein.

Styret har fulgt prosjektet tett i både prosjekteringsfasen og gjennomføringsfasen.

### Vedlikehold dører

Portdøren mot Motzfeldts gate er vedlikeholdt: Ny dørpumpe er montert, og åpningstid på dørstopper er justert til ca. 3.30 minutter slik at renovasjonsetaten gis tilstrekkelig tid til søppeltømming.

Styret har registrert at dørpumpen ved ett tilfelle ble ødelagt av renovasjonsetatens medarbeidere. Saken ble påklaget, og utbedringskostnaden ble i det tilfellet betalt av kommunen.



Batteriene (montert på vegg over døra) til styring av dørlås byggets hovedinngangsdør ble skiftet ila høsten 2021.

## Garasje

Garasjens gulv og vegger opp til i underkant av ladestrukturen er vasket sensommer 2021. Alle parkeringsplasser ble samtidig gitt ny merking.

## Vannlekkasjer

I 2021 har styret håndtert to vannlekkasjer:

1. Vanninnsig fra tak gjennom betong og inn via tak soverom i en seksjon i 6. etasje. Lekkasje punktet ble lokalisert og utbedret, tak i aktuelt soverom ble tørket, sparklet/malt. Ikke forsikringssak, kostnadene ble dekket av sameiet.
2. Vannlekkasje i en seksjon i 4. etasje. Lekkasjen forårsaket, i tillegg til i seksjon i 4. etasje, fuktskader i seksjoner tilknyttet samme rørstamme i 3. etasje, 2. etasje, og 1. etasje. Forsikringssak. Forsikringens egenandel ble belastet seksjonseier i 4. etasje da skaden oppsto på røropplegg innenfor eiers ansvarsområde.

## Tvangssalg

Etter en lang rettsprosess (pågående fra 2017) med utallige ankebehandlinger i forskjellige instanser, ble en seksjon i sameiet besluttet tvangssolgt av Oslo tingrett i mars 2020.

Selve salgsprosessen ble gjennomført sommer 2021, og salgssummen er p.t. «låst» på en konto som disponeres av salgsmedhjelper oppnevnt av tingretten. Årsaken til det store tidsspranget mellom beslutning av tvangssalg og gjennomføring av salget er utallige ankesaker fra tidligere eier av seksjonen.

Saken er i skrivende stund (3. mars 2022) ennå ikke avsluttet da tidligere eier har påklaget (og anket) tingrettens beslutning om stadkjennelse (salgssum) og fordelingsoppgjør (hvordan salgssummen skal fordeles mellom tidligere eier og vedkommende sine kreditorer, deriblant sameiet). Lagmannsretten har avvist å behandle ankene da de ble levert for sent/ankegebyr ikke ble betalt. Tidligere eier har anket lagmannsrettens avvisning til høyesterett – men har levert denne siste anken en uke etter ankefristen utgikk. Sameiet må uansett avvente endelig beslutning fra høyesterett.

Styret forstår situasjonen slik at dette er tidligere eiers absolutt siste ankemulighet, og at saken forventes avsluttet i sin helhet innen påske 2022.

## Styremøter og årsmøte

Styret gjennomfører styremøte ca. annenhver måned. Dette omfatter oppretting av saksdokumenter, gjennomføring av møter med beslutningstaking 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.



## Elektrikertjenester

I 2021 er to gamle defekte/manglende nødlyslamper erstattet med nye i garasjen.

Det er gjennomført blending av ett kontaktpunkt i garasjen samt ett i bygningens inngangsparti (defekter på disse kontaktpunktene medførte sikringsfeil på sameiets hovedtavle). Gammel defekt «varmelampe» i inngangspartiet er fjernet.

Det er montert ett 32A kontaktstøpsel over bygningens hoveddør for bruk i gjennomført fasadeprosjekt, samt for bruk ved ev. fremtidige lignende behov.

## Husleie

Høsten 2021 besluttet styret å øke husleien/felleskostnadene med 10% med virkning fra 1. januar 2022.

## Skadedyr

Det har ikke vært innrapportert tilfeller av skadedyr i sameiet i 2021.

## Innbrudd

Høsten (oktober) 2021 var det et innbrudd i sameiet: En EL-sykkel ble stjålet fra bakgården, tatt inn i bygget (fulgte etter en beboer som åpnet døra) og ned i garasjen hvor sykkel-låsen ble kuttet med vinkelsliper og deretter tatt ut via garasjeporten. Innbruddet medførte at dør til bod (forsøkte å bryte seg inn) ved postkasser samt dør fra bygg til garasje ble ødelagt/brutt opp. Dørene og låsesylindrene ble utbedret/byttet, og det ble montert innbrudds-sperrer på dørene.

For øvrig ble sykkelen gjenforent med rette eier da eieren raskt ble informert om forholdet og deretter lokaliserte sykkelen i Brugata – hvor den ble «gitt tilbake» etter en kort diskusjon..

## Brannvarslingssystem

Det er montert to nye alarmklokker i hver boligetasje, 12 nye totalt. De nye alarmklokkene er alle montert på veggen som vender «mot Motzfeldts gate» for å gi bedre effekt til leiligheter på gatesiden, samt bedre totaleffekt for alle.

Det er gjennomført årlig service på sameiets brannvarslingssystem.

## Vinduer

Styret saksbehandler innkomne søknader om økonomisk støtte ifm. utbedring/utskiftning vinduer. I 2021 er to seksjoner innvilget støtte jf. sameiets vedtekter.

## Bakgård

I 2021 ble det kjøpt inn en strøgruskasse til sameiets del av bakgården; vaktmester sørger for strøing ved behov.

## Miljøgebyr

I 2021 mottok sameiet én bot (kr 1 000) fra Miljøetaten i Oslo kommune; Boten var et miljøgebyr pga. at «noen» hadde etterlatt gjenstander (søppel) på fortauet langs vår gatefasade. Uavhengig av hvem den skyldige er, er det «eier av fortauet», i dette



tilfellet oss, som er betalingsansvarlig. Sameiets nye vaktmester kontrollerer nå fortauet to ganger pr. uke.

## 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.

## Hovedrengjøring og boning innvendige fellesarealer

I 2021 ble det gjennomført hovedrengjøring i innvendige fellesarealer (gulv, vegger, tak). Etter skrubbing av gulvene ble de deretter bonet.

## Vannmålere

Styret følger opp at ISTA leverer årlig varmtvannsavgregning til sameiet. Dette er et omfattende kontrollarbeid da vi ofte opplever at regnskapet leveres ufullstendig og delvis uriktig (ISTA glemmer ofte å gjennomsnittsberegne forbruk på de seksjoner som har hatt deaktivert vannmåler i deler av oppgjørsperioden). Skyldig beløp eller tilgodehavende beløp gjøres opp over ordinær husleie etter beregning er fullført.

Ved årlig kontroll er det normalt 2-4 seksjoner som har deaktivert vannmåler. Styret må da bestille rørlegger og elektriker som sammen gjennomfører kontroll og utbedring i aktuelle seksjoner. Dersom feilen/mangelen skyldes beboernes «egen håndtering» blir seksjonseier belastet kostnaden for utbedring.

## Kameraovervåking

Det er montert to nye kameraer i sameiets fellesarealer: Ett i sykkelboden, og ett som dekker en tidligere dødvinkel i garasjen.

Det er gjennomført årlig service på kameraer og switcher/servere, UPS batterier er byttet.

## Ny strømlleverandør

I 2021 opprettet styret en ny strømvartale med Kraftriket (vi benyttet tidligere Hafslund). Styrets utregninger er/var at sameiet ville spare ca. kr 1 000/md. ved inngåelse av et nytt avtaleforhold.

## Oppussing portrom og søppelrom

Sommer 2021 ble portrommet vasket og malt, og søppelrommet ble vasket og malt med epoxy-maling.

## A-konto varmtvann

A-akontobeløpet ble økt fra kr 200/md. til kr 300/md. mvf. 1. juli 2021.

## Varmtvann

Sameiets varmtvannsberedere er lokalisert i kjelleren i den enden av bygget som er nærmest bysentrum. Når en seksjon benytter varmt vann, må det varme vannet altså bevege seg helt fra varmtvannsberederne og frem til seksjonen. Dersom du er



eneste beboer som benytter varmt vann på det aktuelle tidspunkt, kan tiden du venter på at vannet blir varmt føles lang.

Dersom det hadde vært bygd inn sirkulasjonspumpe i vannrørsystemet da bygget ble reist, ville denne pumpen sørget for at det kontinuerlig var "omløp" på varmt vann i rørene. Men, vi har dessverre ikke sirkulasjonspumpe. Ifølge sameiets rørleggerforbindelse vil det ikke være kosteffektivt å installere sirkulasjonspumpe nå i ettertid da dette vil være allfor kostbart mht. kost vs. nytte.

Tiden fra den enkelte beboer "skruer på varmtvannskrana" til det varme vannet faktisk kommer avhenger, for oss, av hvor mange andre beboere som benytter varmt vann i omtrentlig samme tidsrom, samt avstand fra aktuell seksjon til varmtvannsberederne. Sameiet har ti rørstammer som bringer vann til boenhetene. Seksjonene er fordelt som følger:

Rørstamme 1: Seksjon 01, 11, 21, 31, 41.  
Rørstamme 2: Seksjon 02, 12, 22, 32, 42, 52.  
Rørstamme 3: Seksjon 03, 13, 23, 33, 43, 51.  
Rørstamme 4: Seksjon 04, 14, 24, 34, 44, 54.  
Rørstamme 5: Seksjon 05, 15, 25, 35, 45, 53.  
Rørstamme 6: Seksjon 06, 16, 26, 36, 46, 56.  
Rørstamme 7: Seksjon 07, 17, 27, 37, 47, 55.  
Rørstamme 8: Seksjon 08, 18, 28, 38, 48, 58.  
Rørstamme 9: Seksjon 09, 19, 29, 39, 49, 57.  
Rørstamme 10: Seksjon 10, 20, 30, 40, 50.

Det er 10 seksjoner i hver etasje fra 2 - 6. etasje, og 8 seksjoner i 7. etasje; derav "uregelmessigheten" i nummerfordeling for 7. etasje (det er ikke ende-leiligheter i 7. etasje). I 1. etasje ligger den tyrkiske islamske union; en næringsseksjon som ikke benytter mye varmt vann (man får dermed minimal drahjelp fra 1. etasje).

### **Eksempel på opplevd "treghet" med å få varmt vann; 7. etasje benyttes i eksempelet:**

Dersom du bor i 7. etasje så bor du "langt unna" varmtvannsberederne som er lokalisert i kjelleren. Dersom en eller flere av seksjonene tilknyttet samme rørstamme som deg er ubebodd (eksempelvis under oppussing, bytte av leietakere, salg, ferie osv.), får du ingen drahjelp fra disse seksjonene. Dersom en eller flere av seksjonene tilknyttet samme rørstamme kun benytter varmt vann i korte tidsrom som ikke matcher dine "behov", får du heller ingen drahjelp her (dette er en aktuell problemstilling i tider hvor strømprisene er svært høye og folk er mer bevisst på i hvilke tidsrom de bruker varmt vann).

Opplevd treghet med å få varmt vann er ikke automatisk synonymt med at "noe er feil" på sameiets rørsystem og/eller beredere.

Hva kan jeg gjøre for å forbedre et jevnt trykk og jevn temperatur når jeg benytter varmt vann i dusjen? Sameiets faste rørleggerforbindelse har de siste årene vært innom svært mange seksjoner i forskjellige ærender. Han har lagt merke til at svært



mange seksjoner har "billige" dusjbatteri-modeller i sine baderom, eksempelvis merker av "Clas Ohlson" o.l.

Slike dusjbatterier er, så lenge de åpner og lukker vanntilførsel uten "defekter", ikke ulovlige som sådan, men de går svært ofte/raskt i stykker samt at de ikke bidrar til jevn trykk- og temperatur på vannet.

Bedre dusjbatterier er ikke særlig mer kostbare enn de billigere modellene, og det anbefales på det sterkeste at man investerer i et dusjbatteri som er både trykk- og termostatstyrt, eksempelvis av typen "FM Mattsson". Da unngår man i høyere grad trykk- og temperatursvingninger som følge av "hva naboen eventuelt foretar seg". Dersom man har badekar bør man installere et dusjbatteri som har separat vannutførsel til hhv. dusjhode og badekar.

Man kan enkelt installere nytt dusjbatteri på egenhånd, men husk å stenge stoppekranene i seksjonen først!

#### Påskjønnelser samarbeidspartnere

For å vise «faste» samarbeidspartnere/ofte benyttede leverandører at sameiet verdsetter samarbeidsforholdet, kjøper styret inn «julegaver» til enkelte ved slutten av året. I 2021 ble det besluttet å gi en oppmerksomhet til sameiets nye vaktmester, Protech AS (kameraovervåking), Adekvat VVS, og KJG BYGG AS. Oppmerksomhetene besto av vinflaske m/gavepose og kort til samtlige.

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

#### Vaktmester og renhold

Sommer 2021 iverksatte styret en prosess med fokus på alternative løsninger for innhenting av tjenester innenfor vaktmester og renhold. På bakgrunn av behov for en profesjonisert utvidet tjenesteleveranse samt dialog med/anbefaling fra vår nabo på «andre siden av gjerdet» (4Blocks), kontaktet vi fem ulike leverandører av vaktmester- og renholdstjenester og gjennomførte befaringer med samtlige. Vi mottok deretter tilbud fra fire av leverandørene.

Styret sammenlignet tilbudene og valgte å gå videre med tilbudet fra Vaktmester Andersen AS da deres tilbud var best på omfang av tjenestelevering og total pris. Samtidig startet vi oppsigelsesprosessen med tidligere vaktmester og renholder.

I løpet av oppsigelsesprosessen ble det gjennomført forhandlingsmøte mellom partene hvor arbeidstakere ble støttet av sin fagforening og sameiet av sin advokat. Etter ett møte ble det oppnådd enighet mellom partene. Sameiet fikk dekket sine advokatutgifter via sameiets rettshjelpsforsikring.

Sameiet innledet deretter et nytt avtaleforhold med Vaktmester Andersen AS (VMA) med virkning fra 1. september 2021. Med tanke på omfang av tjenestelevering og pris fra VMA sammenlignet med tilsvarende leveranser fra tidligere arbeidstakere/leverandører, medfører den nye avtalen en årlig besparelse for sameiet på ca. kr 50 000.



## Ny heisservice leverandør

I 2021 gikk sameiets tidligere heisservice leverandør, GMheis, konkurs. Styret gjennomførte derfor befaringer med fire andre leverandører, og mottok tilbud fra samtlige. Disse var Otis, Schindler, Orona og Kone.

Etter sammenstilling av de fire tilbudene, valgte styret å opprette ny avtale med Schindler AS. Den nye avtalen er gjeldende fra 1. oktober 2021.

## Modernisering heis

Høsten 2021 ble det gjennomført modernisering av sameiets heis: Alle etasjedører fikk nye styre- og rullesko, og det ble installert en ny dørstyringsmotor.

## Beboer- og garasjeoversikt

Styret vedlikeholder kontinuerlig beboeroversikt og garasjeeieroversikt inkludert ulike e-post kontaktlister. Dette er et svært tidkrevende og «tungt» arbeid da svært mange seksjonseiere unnlater uoppfordret (slik påkrevd jf. sameiets vedtekter) å melde inn endring av sine beboere (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.

## Diverse «kontinuerlig oppfølging»

1. Forsøpling: 2021 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 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. Det er styrets inntrykk at flere leverandører generelt oppfatter sameier/borettslag som «melkekuer»; oppfølging og kontroll av fakturaer er en svært viktig oppgave.
3. Dørcalling: Styret oppdaterer dørcalling kontaktnummer for alle beboere fortløpende ved behov (gjøres ved manuelt inngrep direkte i sameiets strømtavle).
4. Nøkkelbrikker: Styret sørger for bestilling og ev. deaktivering av nøkkelbrikker basert på innmeldinger vha. 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).
5. Styret følger kontinuerlig opp ulike faktureringer internt blant seksjonseiere slik at alles innbetalte husleie ikke benyttes til å dekke forhold som enkeltstående eiere selv er ansvarlig for.
6. Garasje: Styret har en kontinuerlig dialog med Maya Eiendom (på vegne av Aimo Park) angående innmelding av telefonnummer garasjeeiere og garasjeleietakere slik at port til Aimo Park kan fjernåpnes for gjennomkjøring til sameiets garasje.
7. Styret besvarer e-poster og telefoner fortløpende fra eiere, leietakere, OBOS, håndverkere, meglere med flere: Dette er en regelmessig «aktivitet».



8. Styret har dialog, på forespørsel fra beboere, med TIU vedrørende «oppsamling» av folk som røyker utenfor TIUs lokaler da røyken sjenerer beboere med balkong/vinduer mot Motzfeldts gate.
9. Administrering av «funksjonsbodene»; i første halvdel av 2021 var én utleid til beboer med spesielle behov.

## 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. Vaktmester Andersen AS: Leverer vaktmestertjenester og renhold. Følger også opp garasjevask og levering av Leko-matter til bygningens inngangsparti i vinterhalvåret.
3. Windsor: Serviceavtale garasjeport.
4. Protech AS: Serviceavtale kameraovervåking, årlig service.
5. Firesafe AS: Serviceavtale brannvarslingssystem, årlig service.
6. KJG BYGG AS: Avtale om befarings av vinduer/dører på bakgrunn av eieres egne «bestillinger».
7. Schindler AS: Serviceavtale heis, service utføres hvert kvartal.
8. Låshuset AS: Vedlikehold låssystem ved behov, utbedring diverse dører ved behov. Produksjon av nøkkelbrikker og husnøkler iht. bestilling.
9. Charge 365: Månedlig oppgjør strømforbruk EL-bil lading.
10. Kraftriket: Sameiets bedriftsavtale strøm.
11. Homenet og Lynet: Sameieavtale fibernett (ikke kollektiv avtale, men reduserte priser for privatpersoner).
12. OBOS: Jevnlig dialog med sameiets forvaltningskonsulent samt juridisk bistand ved behov.
13. Stopp Tagging AS: Avtale om fortløpende fjerning av tagging på fasade mot Motzfeldts gate (utføres ikke ved minusgrader).
14. Renovasjonsetaten: Avtale om fast tømning av husholdningsavfall og papp/papir.
15. ISTA: Levering av årlig varmtvannsberegning samt oppgjør.

## Naboforhold

Sameiet Breimokvartalet består av Norbygata 3-9-13, Norbygata 15 og MG6-8. De 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 (3-4 ganger i året).

Borettslaget 4Blocks er naboen «på andre siden av gjerdet». Styret er i jevnlig kontakt med deres styre vedrørende «dagligdagse utfordringer».



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 366 946.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter fremkommer i note 3.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 648 452.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, herunder prosjektet fasaderehabilitering som pågikk i tidsrommet februar – mai.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 304 190 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 109 347.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 718 000 til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6 770. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Motzfeldts gate 6-8 Bs.

### Lån

Motzfeldts gate 6-8 Bs har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Motzfeldtsgate 6-8 Bs

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Motzfeldtsgate 6-8 Bs.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U37UE-CTQZJ-HG3L-ETD3L-42LOO-LK6EN



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 330 504	2 329 104	2 329 000	2 558 000
Andre inntekter	3	36 442	42 574	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 366 946</b>	<b>2 371 678</b>	<b>2 329 000</b>	<b>2 558 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-192 393	-169 790	-172 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-7 894	-8 684	-8 200	-8 600
Forretningsførerhonorar		-109 453	-106 420	-110 000	-112 650
Konsulenthonorar	7	-33 208	-75 726	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 161 477	-293 438	-1 990 000	-718 000
Forsikringer		-169 242	-156 977	-165 000	-176 012
Kommunale avgifter	9	-488 919	-482 995	-485 700	-498 648
Kostnader sameie	19	-76 509	-52 406	-75 000	-75 000
Energi/fyring		-60 000	-60 000	-60 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 988	-2 988	-3 800	-4 000
Andre driftskostnader	10	-146 369	-58 255	-59 140	-174 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 648 452</b>	<b>-1 617 679</b>	<b>-3 378 840</b>	<b>-2 185 410</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 281 505</b>	<b>753 999</b>	<b>-1 049 840</b>	<b>372 590</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 046	3 056	0	0
Finanskostnader	12	-23 731	-28 920	-24 000	-22 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-22 685</b>	<b>-25 864</b>	<b>-24 000</b>	<b>-22 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 304 190</b>	<b>728 135</b>	<b>-1 073 840</b>	<b>350 590</b>

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		0	728 135		
Fra opptjent egenkapital		-879 248	0		
Udekket tap		-424 942	0		

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

**BALANSE**



	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	28 838	30 836
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>28 838</b>	<b>30 836</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 858	16 473
Kundefordringer	13	8 441	15 133
Forskuddsbetalte kostnader		294	281
Andre kortsiktige fordringer	14	487	43 840
Energiavregning	18	129 716	97 596
Driftskonto OBOS-banken		122 149	439 286
Skattetrekkkonto OBOS-banken		86 300	5 717
Sparekonto OBOS-banken		5 167	1 004 251
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>366 411</b>	<b>1 622 576</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>395 249</b>	<b>1 653 413</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	879 248
Udekket tap	15	-424 942	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-424 942</b>	<b>879 248</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	563 127	636 927
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>563 127</b>	<b>636 927</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 915	41 897
Leverandørgjeld		92 525	72 145
Skyldige offentlige avgifter	17	114 500	10 500
Påløpte renter		124	134
Annen kortsiktig gjeld		0	12 561
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>257 064</b>	<b>137 237</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>395 249</b>	<b>1 653 413</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	22 518	9 603



Oslo, \_\_.\_\_.2022  
Styret i Motzfeldtsgate 6-8 BS

Ivo Sørtorp/s/

Marius Sigurdsson Østrøm/s/ Knut Jøssang/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	2 190 504
Garasje	75 600
Garasje kvartal	33 600
Garasje ekstern eier	29 400
Bod	1 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 330 504</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kostnadsdekning	600
Portdør	7 897
Strøm elbil	27 945
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>36 442</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-98 675
Annen lønn, ikke feriepengar	-32 040
Påløpte feriepengar	-10 065
Fri bil, tlf etc.	-2 040
Naturalytelser speilkonto	2 040
Arbeidsgiveravgift	-48 339
Yrkesskadeforsikring	-732
Refusjon sykepengar	487
Gaver til ansatte	-3 030
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-192 393</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 894.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS, forprosjekt	-25 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 208
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-33 208</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggeledelse, OBOS Prosjekt AS. Rehab. fasader	-106 875
Hovedentreprenør, Front Entreprenør AS. Rehab. fasader	-1 623 796
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 730 671</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-108 357
Drift/vedlikehold VVS	-3 756
Drift/vedlikehold elektro	-12 683
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 010
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 284
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 389
Egenandel forsikring	-25 650
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 161 477</b>

I budsjett for 2022 er det satt av kr 300 000 for etablering av nye postkasser

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-215 740
Renovasjonsavgift	-273 179
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-488 919</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 104
Lyspærer og sikringer	-1 073
Vaktmestertjenester	-19 125
Renhold ved firmaer	-79 024
Andre fremmede tjenester	-32 105
Kontor- og datarekvisita	-790
Trykksaker	-1 647
Andre kontorkostnader	-1 903
Porto	-2 111
Kontingenter	-2 050
Gaver	-954
Bank- og kortgebyr	-3 484
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-146 369</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	916
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
Renter av for sent innbetalte kundefordringer	9
Andel renter Breimokvartalet Sameie	32
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 046</b>



**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 710
Andel renter Breimokvartalet Sameie	-21
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-23 731</b>

**NOTE: 13****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	114 329
Tap på krav	-105 888
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>8 441</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning sykepenger	487
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>487</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-800 000
Nedbetalt tidligere	163 073
Nedbetalt i år	73 800
	-563 127
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-563 127</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-86 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-114 500</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-111 600
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-111 600</b>

**KOSTNADER**

Strøm	242 941
Avregning 2020/2021	-1 625
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>241 316</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>129 716</b>
----------------------------	----------------

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: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3881/11776 deler av Sameiet Breimokvartalet.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Breimokvartalet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Breimokvartalet og utgjør kr 22 518.

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

### Styret

Styrets medlemmer er seksjonseiere i sameiet. Styrets medlemmer nås fortrinnsvis via e-post [motzfeldtsgate8@gmail.com](mailto:motzfeldtsgate8@gmail.com). Styreleders telefonnummer er 40 54 14 64, kontaktinfo til alle medlemmene henger på oppslagstavlen ved postkassene.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### 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](mailto: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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Alle seksjoner har mottatt to optiske røykvarslere og ett 6 liters skumslukningsapparat betalt av sameiet: Dette utstyret skal medfølge seksjonen ved ev. salg/utleie (det tilhører seksjon, ikke person). Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### Vaktmester og renhold

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift inkludert renhold og det løpende vedlikeholdet i henhold til leverandøravtale.

### Parkering

Garasjeseksjonen i bygningens kjelleretasje er en næringsseksjon som eies av de 33 andelseierne. Det er ikke krav til at eier av en parkeringsplass må eie en bolig i sameiet. Styret har intet å gjøre med fordeling, utleie, kjøp/salg av parkeringsplassene.

**Nøkler/skilt**

Nøkkelbrikker til sameiets låssystem bestilles ved å sende en e-post til styret med vedlagt bestillingsskjema. Nøkler til leilighetene bestilles også via styret. Detaljert informasjon om bestillingsprosess finnes på vibbo.no. Kun seksjonseiere kan bestille husnøkler og nøkkelbrikker.

Postkasseskilt skal arrangeres av de respektive seksjonseiere og være av standard format som passer i postkassens festeanordning med sort tekst på hvit bunn. Det er ikke tillatt å klistre på papirlapper istedenfor å benytte ordinære postkasseskilt.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 - 2021 Oppussing portrom og søppelrom; Epoxy-belegg gulv og vegger søppelrom
- 2021 - 2021 Dobling av brannalarmklokker alle etasjer
- 2021 - 2021 Fullstendig fasaderehabilitering (sikring av synkende tegloverdekninger på vinduer/balkonger) inkludert maling vinduskarmer, nye takrenner/nedløp, vask/impregnering tak
- 2020 - 2020 Oppretting av ladestruktur i garasje (seksjon 63)
- 2020 - 2020 Bygging av sykkelbod i bakgård
- 2019 - 2019 Rehabilitering fasade; hjørnet ved portrom
- 2019 - 2019 Maling utebod
- 2018 - 2018 Nye varmtvannsberedere
- 2018 - 2018 Rens takrenner og nedløp
- 2017 - 2017 Nytt elektronisk låssystem
- 2017 - 2017 Kontroll av alle luftekanaler
- 2016 - 2016 Full rens av takstein, takrenner og nedløp
- 2015 - 2016 Kontroll av ventilasjonssystemer tak
- 2015 - 2016 Kontroll av ventilasjonssystemer leiligheter
- 2015 - 2015 Nytt brannvarslingsanlegg
- 2015 - 2015 Lys innendørs (LED-belysning)
- 2015 - 2016 Oppussing innendørs (maling)
- 2015 - 2015 Utskiftning fjernlesbare vannmålere
- 2014 - 2014 Elektronisk låssystem
- 2014 - 2015 Asfaltering bakgård



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 1.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 5.04.22

**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><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ivo Sætorp og Marius Østrøm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Ivo Sørtorp

**Styremedlem** (2 skal velges)

Knut Jøssang

Marius Østrøm

**Varamedlem** (2 skal velges)

Markus Bruun

Torill Egeberg Andersen

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse for perioden 010522 - 300423 settes til kr 200 000.

For

Mot

**Sak 6 Kollektiv fibernettavtale**

Det vedtas at sameiet skal inngå avtale om kollektivt fibernett slik angitt i saksfremstillingen.

For

Mot

**Sak 7 Husordensregler: Endring punkt 8 "Nøkler"**

Det vedtas at endringen gjennomføres.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Husordensregler: Endring punkt 12 "Balkong"**

Forslaget vedtas slik angitt.

For

Mot

**Sak 9 Vedtektsendring: § 6 "felleskostnader og garasjeleie"**

Det vedtas at vedtekten endres slik foreslått.

For

Mot

**Sak 10 Fremtidig "prosjekt"-prioritering**

Det vedtas at sameiet skal prioritere nevnte prosjekter i angitt rekkefølge.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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