



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 561 004  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 234 809	4 191 380
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 234 809</b>	<b>4 191 380</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		218 216	193 970
Annen driftskostnad		2 823 874	4 313 560
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 042 090</b>	<b>4 507 530</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 192 719</b>	<b>-316 150</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 556	4 297
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 556</b>	<b>4 297</b>
Annen finanskostnad		226 337	237 251
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>226 337</b>	<b>237 251</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-223 781</b>	<b>-232 954</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>968 938</b>	<b>-549 104</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>968 938</b>	<b>-549 104</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>968 938</b>	<b>-549 104</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>968 938</b>	<b>-549 104</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		968 938	-549 104
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>968 938</b>	<b>-549 104</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		337 852	337 852
Sum varige driftsmidler		337 852	337 852
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		337 852	337 852
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			25 533
Andre fordringer		58 234	255 938
Sum fordringer		58 234	281 471
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		780 320	481 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		780 320	481 336
Sum omløpsmidler		838 553	762 807
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 176 405</b>	<b>1 100 659</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Udekket tap		5 820 248	6 789 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 820 248</b>	<b>-6 789 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 820 248</b>	<b>-6 789 186</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		6 755 464	7 294 848
Øvrig langsiktig gjeld		49 102	49 102
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 804 566</b>	<b>7 343 950</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 804 566</b>	<b>7 343 950</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 071	1 519
Leverandørgjeld		138 940	440 410
Skyldige offentlige avgifter		10 645	
Annen kortsiktig gjeld		41 431	103 966
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>192 087</b>	<b>545 895</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 996 653</b>	<b>7 889 845</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 176 405</b>	<b>1 100 659</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446394

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 561 004  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 983 561 004  
BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 234 809	4 191 380
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 234 809</b>	<b>4 191 380</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		218 216	193 970
Annen driftskostnad		2 823 874	4 313 560
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 042 090</b>	<b>4 507 530</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 192 719</b>	<b>-316 150</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 556	4 297
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 556</b>	<b>4 297</b>
Annen finanskostnad		226 337	237 251
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>226 337</b>	<b>237 251</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-223 781</b>	<b>-232 954</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		968 938	-549 104
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		968 938	-549 104
<b>Årsresultat</b>		<b>968 938</b>	<b>-549 104</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>968 938</b>	<b>-549 104</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		968 938	-549 104
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>968 938</b>	<b>-549 104</b>



Organisasjonsnr: 983 561 004  
BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		337 852	337 852
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		337 852	337 852
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			25 533
Andre fordringer		58 234	255 938
Sum fordringer		58 234	281 471
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		780 320	481 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		780 320	481 336
Sum omløpsmidler		838 553	762 807
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 176 405</b>	<b>1 100 659</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 820 248	6 789 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 820 248</b>	<b>-6 789 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 820 248</b>	<b>-6 789 186</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 755 464	7 294 848
Øvrig langsiktig gjeld	49 102	49 102
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 804 566</b>	<b>7 343 950</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 804 566</b>	<b>7 343 950</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 071	1 519
Leverandørgjeld	138 940	440 410
Skyldige offentlige avgifter	10 645	
Annen kortsiktig gjeld	41 431	103 966
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>192 087</b>	<b>545 895</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 996 653</b>	<b>7 889 845</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 176 405</b>	<b>1 100 659</b>



Organisasjonsnr: 983 561 004  
BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

**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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Motzfeldtgate 21-23 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. april - 26. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie. Avstemningen åpner 23. april kl. 09:30 og lukker 26. april kl. 09:30. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5197>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. For boligsameier har vi som kjent hjemmel til å kreve inn eierskiftegebyr etter bestemmelsen i eierseksjonsloven § 63 a. Gebyrets størrelse (omtalt i eierseksjonsloven § 63 a) gjenspeiler en dekning av kostnader, i forbindelse med arbeidet og avtaleforpliktelser forretningsfører har. For øvrig besørger forretningsfører, ved eierskiftenoteringen, at styrets ansvar i forhold til bestemmelser innen registreringsplikt og skattelovgivning blir ivaretatt. Forarbeidene til lovbestemmelsene viser blant annet til jobben som må gjøres av forretningsfører i forbindelse med eierendringer, eksempelvis ajourføring av eierregister, utskrivning av betalingsblanketter, m.m. Rettsgebyret er kr. 1.199,- p.t. Vårt eierskiftegebyr er kr. 5.995,-. Dette gjenspeiler fire ganger rettsgebyret + merverdiavgift. OBOS definerer et eierskifte som enhver overdragelse eller eierendring, f.eks. gjennom salg, endringer internt i seksjonen, arv eller gave. At begrepet eierskifte omfatter alle typer overføringer er for øvrig også lagt til grunn i juridisk teori. Alternativet til å ta eierskiftegebyr er å øke det generelle forretningsførerhonoraret som boligsameiet betaler, og det har boligsameiet til nå ikke ønsket. Dersom du er uenig i dette oppfordres du til å ta dette opp med styret. Det er vår klare oppfatning at når man er seksjonseier i et boligsameie, er man også forpliktet i forhold gjeldende lovbestemmelser og til de økonomiske arrangementer boligsameiet har inngått. Med bakgrunn i ovennevnte fremstilling, mener vi å ha et rettmessig krav på innkreving av gebyret, stilet til selger av seksjonen.
6. Heiser
7. Finansiering av heiser
8. Garasje lagring og drift
9. Utskifting av knuste/sprukne glassvegger på balkongen
10. Omdisponering av fellesareal/bodareal
11. Skråvindu leilighet 6. etg.
12. Bytte av vindu
13. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Motzfeldtsgate 21-23 Sameie**

Erlend Mandetta Eidsvoll

Piraachanna Kugathanan

Bjørn Lindberget

Carl-Fredrik Tørud



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Marianne Berg og Anette Walland er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 170.000,-



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5197 Årsrapport (u).pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt periode	
Leder	Erlend Mandetta Eidsvoll	(2020-2021)	Motzfeldts Gate 21
Styremedlem	Piraachanna Kugathan	(2019-2021)	Motzfeldts Gate 23
Styremedlem	Bjørn Lindberget	(2020-2022)	St.Olavs Gate 13 B
Styremedlem	Carl-Fredrik Tørud	(2020-2022)	Motzfeldts Gate 21

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

Sameiet består av 111 seksjoner.

BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983561004, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Motzfeldts Gate 21-23

Gårds- og bruksnummer :  
229 91

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23 har ingen ansatte.

### 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

2020 ble preget av Corona og tilrettelegging i forhold til den pågående pandemien. Årsmøtet ble utsatt til september for å avholde dette fysisk, med påfølgende digital ekstraordinær generalforsamling for å rette opp i formaliafeil av styrets konstitusjon. De tradisjonelle dugnadene ved vår og høst ble kansellert og vaktmester fikk i oppgave å utføre ekstraordinært renhold og rydding. Av saker fremmet på årsmøte ble det besluttet å bytte lys i bakgården, montere kamera i søppelrom og sykkelbod, i tillegg til å montere etasjestativ til sykkel. Den siste oppgaven er ikke utført da det ikke er tilstrekkelig takhøyde for å montere stativ.

Syret har jobbet med heisene, rapport om dette og forslag til tiltak kommer på årsmøte 2021.

Det har vært flere tilfeller av lekkasje som følge av tette rør. Fortetning kommer av at olje og fett helles ut i kjøkkenvasker. Ved disse tilfellene er det bestilt spylebil for å få løst «proppene» som blokkerer rørene.

Ventilasjon. Det er utført en inspeksjon av anlegget av SDV Klima og Ventilasjon. Denne inspeksjonen bekrefter tidligere funn om at indeksering av anlegget ikke fungerer optimalt, noe som skyldes at flere boenheter har ettermontert feil type kjøkkenvifte inne i sine leiligheter. Dette er en utfordrende sak som vil bli tatt opp på årsmøtet 2021.

Av større ekstraordinære utbedringer er det utført bytte av branndører inn til begge søppelrom, i tillegg til kontroll og justering av alle branndører.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 15 for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 234 809. Dette er kr 104 191,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak OBOS sitt forslag om økning av felleskostnader i forbindelse med kostnader til heisbytte og i den forbindelse opptak av lån ble liggende i budsjettforslaget uten å bli reelle økninger. Andre inntekter består i hovedsak av utleie til basestasjon for ICE og av parkeringsplasser samt gebyr.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 042 090,-. Dette er kr 71 910,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på regnskapskonto energi og fyring etter historisk lave strømkostnader i 2020.





## Resultat

Årets resultat på kr 968 938,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 646 466,- og det er greit med tanke på et ordinært driftsår.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energibudsjett som beregnet for hele 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 18 734,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23.

## Lån

BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23 har to lån i OBOS bank. Det er lånenummer 98207646792 som er et annuitetslån med månedlig forfall med 2,96 % Eff. flytende rente. Og lånenummer 98207813621 som også er et annuitetslån med månedlig forfall med 3,06 % Eff. flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

## 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 2021.





Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HBMSL-4NP6L-AM45I-2XN58-64NGV-WJJ7



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-26 13:00:37Z



Penneo Dokumentnøkkel: HBMSL-4NP6L-AM45I-2XN58-64NGV-WJJ7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

14 av 49



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 178 544	3 940 651	4 315 000	4 302 000
Andre inntekter	3	56 265	250 729	24 000	54 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 234 809</b>	<b>4 191 380</b>	<b>4 339 000</b>	<b>4 356 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 966	-23 970	-23 970	-14 100
Styrehonorar	5	-191 250	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-10 551	-12 095	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-171 488	-190 255	-150 000	-152 200
Konsulenthonorar	7	-10 422	-27 723	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-419 133	-1 856 599	-447 500	-461 000
Forsikringer		-251 734	-229 366	-250 000	-277 000
Kommunale avgifter	9	-825 588	-753 311	-810 100	-832 100
Ladepunkt		0	-294	0	-3 500
Energi/fyring	10	-439 434	-626 624	-520 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-302 365	-286 722	-295 000	-300 000
Andre driftskostnader	11	-393 158	-330 572	-422 500	-413 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 042 090</b>	<b>-4 507 530</b>	<b>-3 114 070</b>	<b>-3 167 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 192 719</b>	<b>-316 150</b>	<b>1 224 930</b>	<b>1 188 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 556	4 297	2 300	3 500
Finanskostnader	13	-226 337	-237 251	-310 000	-190 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-223 781</b>	<b>-232 954</b>	<b>-307 700</b>	<b>-187 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>968 938</b>	<b>-549 104</b>	<b>917 230</b>	<b>1 001 100</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-549 104		
Reduksjon udekket tap		968 938	0		





<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	337 852	337 852
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>337 852</b>	<b>337 852</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 854	9 233
Kundefordringer		0	25 533
Forskuddsbetalte kostnader		44 380	188 997
Andre kortsiktige fordringer		0	57 708
Driftskonto OBOS-banken		487 568	197 630
Skattetrekkkonto OBOS-banken		7 649	0
Sparekonto OBOS-banken		285 103	283 706
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>838 553</b>	<b>762 807</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 176 405</b>	<b>1 100 659</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-5 820 248	-6 789 186
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 820 248</b>	<b>-6 789 186</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 755 464	7 294 848
Annen langsiktig gjeld	17	49 102	49 102
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 804 566</b>	<b>7 343 950</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 431	74 060
Leverandørgjeld		138 940	440 410
Skyldige offentlige avgifter	18	10 645	0
Påløpte renter		1 071	1 519
Annen kortsiktig gjeld		0	29 906
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>192 087</b>	<b>545 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 176 405</b>	<b>1 100 659</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Oslo, 19.03.2021

Styret i Boligsameiet Motzfeldtsgate 21-23

Erlend Mandetta Eidsvoll /s/

Piraachanna Kugathasan /s/

Bjørn Lindberget /s/

Carl-Fredrik Tørud /s/

## 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 574 774
Garasje	316 800
Bredbånd	291 375
Bod	72 000
Forretningslokale	27 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 281 949</b>



**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-73 780
Forretningslokale	-27 000
Bredbånd	-2 625
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 178 544</b>

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

Parkering	24 000
El-bil	718
Gebyr	3 000
Korrigeringer på reskontro	547
Utleie	28 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>56 265</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-26 966
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 966</b>

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 2019/2020, og er på kr 191 250.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 551.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 422
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 422</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-42 455
Drift/vedlikehold VVS	-46 817
Drift/vedlikehold elektro	-105 607
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-937
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 787
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 255





11

BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 663
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 595
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 894
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-419 133</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-431 007
Renovasjonsavgift	-394 581
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-825 588</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-85 847
Fjernvarme	-353 588
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-439 434</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 610
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 914
Driftsmateriell	-669
Vaktmestertjenester	-116 146
Vakthold	-118 564
Renhold ved firmaer	-104 208
Andre fremmede tjenester	-599
Trykksaker	-1 451
Andre kontorkostnader	-1 230
Telefon, annet	-4 253
Porto	-3 595
Kontingenter	-500
Bankgebyr	-4 419
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-393 158</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 397
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	780
Andre renteinntekter	258
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 556</b>

**NOTE: 13**

19 av 49

Transaksjon 09222115557444071564



Signert EME, PK, BL, CT

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-192 596
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 313
Renter på leverandørgjeld	-109
Andre rentekostnader	-319
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-226 337</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 1996	337 852
	337 852
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>337 852</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **0**

**NOTE: 15**

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. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-6 833 027
Nedbetalt tidligere	607 657
Nedbetalt i år	443 454
	-5 781 916

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 100 000
Nedbetalt tidligere	30 522





Nedbetalt i år	95 930	-973 548
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-6 755 464</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-41 602
Depositum lokaler		-7 500
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-49 102</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-7 649
Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 996
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-10 645</b>



**Andre opplysninger om sameiet.****Vaktmestertjeneste**

Sameiets vaktmestertjenester levers av Gamle Oslo Servicesentral AS. Vaktmesteren ser til eiendommen to ganger per uke, og utfører i tillegg diverse arbeid på oppdrag fra styret

**Parkering**

Selskapet har 45 garasje plasser til utleie. Leie av garasje koster kr 600,- per måned. Og kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Dersom selger har garasje plass, må han selv si opp leieforholdet til garasjeansvarlig, så fremt ikke kjøper ønsker å overta plassen. Spørsmål vedrørende garasjen kan rettes til den som står oppført som garasjeansvarlig, eller på styrets e-postadresse [motzfeldtsgt21-23@styrerrommet.net](mailto:motzfeldtsgt21-23@styrerrommet.net)

**Nøkler/skilt**

Systemnøkler til porten og oppgangsdørene, søppelrommene, garasjen og andre fellesrom kan kjøpes hos Oslo Lås og Nøkkelfix i Jens Bjelkes gate 37, mot en nøkkelrekvisisjon som utstedes av styret. Nøkler til strømmålerskapene i hver etasje kan kjøpes uten rekvisisjon

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYGG SKADEFORSIKRING med polisenummer 6653322. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000 - 10 000,-, avhengig av type skade.

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**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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.

**Kabel-TV**

Nextgentel er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

**Fjernvarme**

Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum.

**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**

2015 Skifte av yttertak

2016 Nytt aggregat til sentralvifte installert





## Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

Vedtatt på årsmøte 10. september 2020

### Husordensreglens hensikt og bakgrunn

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealer samt regler for hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal oppføre seg.

Husordensreglene er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet. De skal være til hjelp og skape motivasjon for å utvise respekt og ansvarsfølelse overfor gjeldende reglement og det ansvaret som er pålagt det til enhver tid sittende styre.

I tillegg til sameiets vedtekter og disse husordensreglene vises det til den til enhver tid gjeldende lov om eiendomsseksjonering og andre lovbestemmelser som kan anvendes.

#### 1. Låsning av porter og inngangsdører

Alle beboere plikter å påse at felles inngangsdører og porter til enhver tid er låst. Dette inkluderer garasjeport og dører til fellesrom. Alle plikter å avvise uvedkommende som oppholder seg på eiendommen.

#### 2. Plassering av gjenstander på fellesområder

Gårdsplass, inngangsparti, trappeoppganger, trapperepos, korridor og felles kjellerrom/boder må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboere, så som kasser, hagemøbler, sportsartikler, innbo, bildekk osv. Hvis det blir hensatt slike ting på forannevnte områder, vil disse bli fjernet uten at sameiet påtar seg noe ansvar overfor den som eier gjenstanden.

Sykler, sparkstøttinger, barnevogner og andre ikke-motoriserte fremkomstmidler må plasseres i sykkel-/sportsboder som er avmerket til formålet eller etter styrets anvisning.

Mislighold av denne bestemmelsen kan medføre bøteleggelse begrenset til kr. 5000.

#### 3. Bruk av fellesområder

Det skal ikke forekomme lufting eller tørking av klær, tepper eller madrasser på fellesområdene.

Lufting av hunder eller andre husdyr er forbudt på gårdsplassen. Husdyr skal holdes under kontroll ved bruk av bånd, bur eller lignende. Den som eier eller passer dyret er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for personer, andre dyr eller eiendom.

Det er kun lov å bruke trehjulssykler på sameiets fellesområde.

Røyking er forbudt i trappeoppganger, korridorer, heiser og andre innvendige fellesområder.

Ballspill skal aldri forgå på grøntområdene og uansett ikke etter kl. 20.00.

Vedtatt på sameiermøte 04.04.2006

Endret på sameiermøte 28.04.2009

Endret på sameiermøte 16.04.2015

Endret på sameiermøte 19.04.2018

Endret på sameiermøte 10.09.2020



## Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

Barn under 5 år skal alltid være i følge med voksne utendørs. Ingen barn skal ikke oppholde seg utendørs etter kl. 22.00. Barn under 12 år skal mellom kl. 20.00 og kl. 22.00 være i følge med voksne.

Trapper, oppganger og korridorer er ikke lekeplass eller oppholdssted for barn.

### 4. Sjøppel

Sjøppel skal kastes i containere som står i sjøppelrom og ikke settes i ganger og heiser. Sjøppel skal sorteres før det kastes og skal kastes i riktig container. Sjøppelkasser som står på fellesområdene skal ikke benyttes til husholdningsavfall, men kun benyttes til kasting av mindre ting som papir, sigarettstumper og lignende. Alle beboere plikter å følge eventuelle instruksjoner som måtte bli satt opp i sjøppelrom og/eller på oppslagstavle av styret eller de som er ansvarlige for bortkjøring av sjøppel. Det er forbudt å kaste sjøppel brakt inn utenfra i sameiets sjøppelcontainere. Alle plikter å holde orden i sjøppelrommet.

Det er forbudt å kaste sjøppel på andres balkong.

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander og sjøppel i sameiets fellesarealer. I tilfeller hvor dette ikke overholdes, vil vaktmester kontaktes for å fjerne sjøppelet/gjenstandene. Regningen vil sendes til juridisk eier av seksjonen.

Enhver har plikt til å ta hånd om sitt private sjøppel/inventar.

Mislighold av denne bestemmelsen kan medføre bøteleggelse begrenset til kr 5000.

### 5. Orden på seksjonenes plattinger/balkong

Seksjoner med plattinger og balkonger som har innsyn fra bakkenivå plikter å holde disse ryddige og i orden.

### 6. Generelt om støy/lydnivå

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være generell nattero i sameiet. Mellom disse tidspunktene skal man tilpasse musikk, egen sang og traktering av instrument slik at det ikke er til sjenanse for andre. Gi beskjed med oppslag og konferer gjerne med styret dersom det unntaksvis er ønskelig å arrangere selskapseligheter som kan komme i strid med denne regelen. Høytalere skal innstilles slik at lydnivået ikke sjenerer naboene.

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

### 7. Støyende arbeid

Vedtatt på sameiermøte 04.04.2006  
Endret på sameiermøte 28.04.2009  
Endret på sameiermøte 16.04.2015  
Endret på sameiermøte 19.04.2018  
Endret på sameiermøte 10.09.2020



## Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og kl. 20.00 på lørdager og dager før helligdager. På søn- og helligdager må det gis spesiell tillatelse av styret før utførelse av alt støyende arbeid.

### 8. Opphold på balkong og fellesområder

Unødvendig støy, sang eller spilling på balkonger og fellesområder er forbudt etter kl.

23.00. Opphold på balkong skal ikke være forulepende eller til sjenanse for naboer i egen gård eller omkringliggende eiendommer.

Etter avtale med styret, og i henhold til de instruksjoner som gis, kan beboerne låne utstyr for å benytte utendørsgrillen. Utendørs grilling skal kun utføres av voksne personer.

Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt med bruk av kullgrill i sameiet.

Det er adgang til å bruke gassgrill eller elektrisk grill så lenge denne bruken skjer kontrollert og uten sjenanse og fare for omgivelsene.

### 9. Vann og avløp

Alle rom, også fellesrom, må ha så mye varme i vinterhalvåret at ikke vann og kloakkrør fryser. Det er ikke tillatt å kaste fremmedelementer så som strømpebukser, sanitetsbind, bleier o.l. i toalettskålen.

Matrester og fett (som fritureolje, stekeolje o.l.) skal ikke helles ut i vask eller toalett, men må kastes som avfall.

### 10. Parkering av motoriserte kjøretøy

Utenom garasjeplassene har ikke sameiet parkerings-/oppstillingsplasser for motoriserte kjøretøyer. Ingen kjøretøy tillates oppstilt på gårds plass eller gangveier.

Det tillates ingen parkering utenom oppmerkede plasser i garasjeanlegget.

Overtredelse av disse bestemmelsene medfører borttauing på eiers regning.

### 11. Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med sentralkmekanisk avtrekksventilasjon. Dette betyr at brukt luft blir skiftet ut med ny luft under forutsetning av at ventiler over vinduer holdes åpne. All lufting ved matlaging skal skje gjennom avtrekksystemet eller gjennom vinduer ut i friluft, aldri ut i felles korridor/gang.

Vedtatt på sameiermøte 04.04.2006

Endret på sameiermøte 28.04.2009

Endret på sameiermøte 16.04.2015

Endret på sameiermøte 19.04.2018

Endret på sameiermøte 10.09.2020



## Husordensregler for boligsameiet Motzfeldtsgt. 21-23

Det er forbudt å installere elektriske avtrekksvifter da disse ødelegger for det sentrale avtrekksystemet.

### 12. Klager

Klager på overtredelser av husordensreglene skal være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget for klagen skjedde (dato og klokkeslett). Klagen oversendes skriftlig til styret. Anonyme eller usignerte klager blir ikke behandlet.

### 13. Supplerende husordensregler

Styret kan til enhver tid gjøre tilføyelser eller endringer til gjeldende husordensregler. Dette bekjentgjøres enten ved sirkulære eller oppslag og bringes til behandling på neste sameiermøte.

### 14. Erstatningsplikt

Sameier/beboer er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboeren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom (jf. Husleielovens paragrafer 20 og 21).

### 15. Generelt vedlikehold og ansvar

Eierne skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om

insekter og skadedyr plikter eieren straks å melde fra skriftlig til sameiet. Seksjonseierne står selv ansvarlige for alle utgifter i forbindelse med skadedyr i henhold til § 8 vedrørende vedlikeholdsplikten.

Hver enkelt eier plikter å påse at nødvendig antall brannslukkingsapparater/brannslanger og røykvarslere finnes i boligen. Eieren plikter også å påse at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst én gang pr. år.

Vedtatt på sameiermøte 04.04.2006  
Endret på sameiermøte 28.04.2009  
Endret på sameiermøte 16.04.2015  
Endret på sameiermøte 19.04.2018  
Endret på sameiermøte 10.09.2020



## VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

Vedtektnummer	Vedtatt årsmøte 10. september 2020
§ 1. Eiendommen - formål	<p>Boligsameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 229 bnr. 91 i Oslo med påstående bygninger.</p> <p>Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.</p>
§ 2 Organisering av sameiet	<p>Sameiet består av 110 seksjoner, 109 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Garasjeeksjonen disponeres av styret som leier ut garasjeplasser. En garasjeplass disponeres av den som leier denne til parkering av bil eller annet motorkjøretøy. Garasjeplass kan kun leies ut til sameiere. Fremleie er ikke tillatt. Hvis ledig kapasitet, kan styret leie ut til eksterne til markedspris. Sameiet v/styret gis adgang til kontroll av fellesarealer ved bruk av overvåkningsutstyr som kamera eller lignende. En slik kontroll kan kun foretas for å hindre hæververk, tyveri e.l.</p>
§ 3 Rettslig råderett	<p>Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Hver seksjon disponerer en bod som følger seksjonen ved salg. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.. Framleie av seksjoner skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved framleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av leietaker.</p>
§ 4 Rett til bruk	<p>Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet inklusiv tilhørende bod, samt rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Dette gjelder særlig ved bruk av balkong. Fellesareal er underlagt styrets nærmere bestemmelser. Sameieren, beboere av bruksenheten og eventuelle besøkende plikter å følge husordensregler og vedtekter. Sameieren er innforstått med at brudd på denne bestemmelsen anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet og kan bli å betrakte som mislighold (jf. vedtektene § 9). Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 andre ledd.</p>
§ 5. Husordensregler	<p>Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Slike husordensregler kan endres eller gis tilføyelser av styret under forutsetning av at de tas opp til avgjørelse på førstkomende årsmøte.</p>
§ 6. Bygningsmessige arbeider	<p>Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, fasadekledning o.l. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.</p>

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.

Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.

Sist endret på årsmøte 10.09.2020



## VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

	<p>Styret kan gi dispensasjon dersom det er tungtveiende grunner til dette.</p> <p>Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse. Ledning, rør og andre nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kostnadene dekkes av sameieren</p>
§ 7. Felleskostnader, forsikring og skade	<p>Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Inkludert i felleskostnadene er huseierforsikring som tegnes av sameiet på vegne av alle sameiere. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet. Den enkelte sameier er ansvarlig for forsikring av sitt innbo og bygningsmessige innredninger</p>
§ 8. Vedlikehold	<p>Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, jf. eierseksjonsloven § 32 Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk, som bod.</p> <p>Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar, jf. eierseksjonsloven § 33 Ved manglende indre eller ytre vedlikehold hos sameier, kan styret med 3 måneders varsel la dette bli utført for sameiers regning</p>
§ 9. Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse	<p>Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39. Manglende innbetaling av fellesutgifter anses som vesentlig mislighold dersom slik innbetaling ikke skjer etter skriftlig varsel om 14 dagers frist. Det skal framgå av varslet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i</p>

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.

Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.

Sist endret på årsmøte 10.09.2020



## VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

§ 10. Styret	Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. Varamedlemmer velges etter behov. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer, fortrinnsvis sameiere som bor i sameiet eller deres ektefelle/samboer. Både styreleder og styremedlemmer velges for 2 år om gangen. Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Et styremedlem som selger sin bruksenhet må tre ut av styret
§ 11. Årsmøtet	Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøteskal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.  Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle: <ul style="list-style-type: none"><li>• styrets årsberetning</li><li>• styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning</li><li>• godtgjørelse til påtroppende styre</li><li>• valg av styreleder for to år av gangen</li><li>• valg av to nye styremedlemmer for to år av gangen</li></ul> I årsmøtet har hver seksjon én stemme, jf. eierseksjonsloven § 52. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som fattes av årsmøtet. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall dersom ikke andre bestemmelser eller lover sier noe annet. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende
§ 12. Forretningsfører	Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.

Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.

Sist endret på årsmøte 10.09.2020



## VEDTEKTER BOLIGSAMEIET MOTZFELDTSGATE 21-23

ORGANISASJONSNUMMER: 983 561 004

§ 13. Mindretallsvern	Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.
§ 14. Endringer i vedtektene	Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer med mindre lov om eierseksjoner stiller strengere krav
§ 15. Generelle plikter	Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringer, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Ved eierskifte skal den nye sameieren gjøres kjent med vedtekter og husordensregler senest ved overdragelse av seksjonen
§ 16. Forståelse av vedtektene	Vedtektene er utarbeidet med intensjon om at tvister skal unngås og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke kan løses i minnelighet gjennom forhandlinger, skal denne avgjøres ved voldgift etter lov om voldgift, med mindre det er enighet om voldgift på annen måte

Vedtatt i sameiermøte 22. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31  
Sist endret på sameiermøtet 13.04.05.  
Sist endret på sameiermøtet 28.04.09.  
Sist endret på årsmøte 10.09.2020

Sak 5

**For boligsameier har vi som kjent hjemmel til å kreve inn eierskiftegebyr etter bestemmelsen i eierseksjonsloven § 63 a. Gebyrets størrelse (omtalt i eierseksjonsloven § 63 a) gjenspeiler en dekning av kostnader, i forbindelse med arbeidet og avtaleforpliktelser forretningsfører har. For øvrig besørger forretningsfører, ved eierskiftenoteringen, at styrets ansvar i forhold til bestemmelser innen registreringsplikt og skattelovgivning blir ivaretatt. Forarbeidene til lovbestemmelsene viser blant annet til jobben som må gjøres av forretningsfører i forbindelse med eierendringer, eksempelvis ajourføring av eierregister, utskrivning av betalingsblanketter, m.m. Rettsgebyret er kr. 1.199,- p.t. Vårt eierskiftegebyr er kr. 5.995,-. Dette gjenspeiler fire ganger rettsgebyret + merverdiavgift. OBOS definerer et eierskifte som enhver overdragelse eller eierendring, f.eks. gjennom salg, endringer internt i seksjonen, arv eller gave. At begrepet eierskifte omfatter alle typer overføringer er for øvrig også lagt til grunn i juridisk teori. Alternativet til å ta eierskiftegebyr er å øke det generelle forretningsførerhonoraret som boligsameiet betaler, og det har boligsameiet til nå ikke ønsket. Dersom du er uenig i dette oppfordres du til å ta dette opp med styret. Det er vår klare oppfatning at når man er seksjonseier i et boligsameie, er man også forpliktet i forhold gjeldende lovbestemmelser og til de økonomiske arrangementer boligsameiet har inngått. Med bakgrunn i ovennevnte fremstilling, mener vi å ha et rettmessig krav på innkreving av gebyret, stilet til selger av seksjonen.**

**Forslag fremmet av: Styret**

**Krav til flertall: To tredjedels (67%)**

Forslag nr 1

Følgende bestemmelser foreslås inntatt i sameiets Vedtekter.

Punkt X Ventilasjon i leilighet

Punkt X.1 Seksjonseiers plikt til å ha fungerende og korrekt avtrekkshette

Seksjonseier plikter til enhver tid å ha en avtrekkshette på kjøkkenet som fungerer, er av korrekt type og er korrekt koblet til avtrekksløpet.

Det er ikke tillatt å ha vifte med egen sugekraft uavhengig av om den er tilkoblet eller frakoblet avtrekksløpet (for eksempel en vifte som ved bruk av egen motorkraft suger luft ut i felles avtrekksløp eller en vifte som er helt frakoblet avtrekksløpet og sirkulerer luften i leiligheten gjennom et kullfilter eller lignende).

Det er heller ikke tillatt å ha en avtrekkshette som ikke fungerer (f.eks. at man ikke lenger kan åpne og lukke spjeldet i avtrekkshetten, eller hetten ikke er koblet korrekt til avtrekksrøret), eller ingen avtrekkshette i det hele tatt (herunder å la avtrekksløpet stå åpnet eller tette det igjen).

Punkt x.2 Seksjonseiers plikt til å rette mangler



Den som til enhver tid er seksjonseier plikter å rette mangler som nevnt i punkt x.1, uavhengig av seksjonseiers skyld.

Det betyr at den som til enhver tid er seksjonseier holdes ansvarlig selv om manglene var der da leiligheten ble ervervet.

Seksjonseier vil selv måtte bære kostnaden ved retting. Det er seksjonseiers eget ansvar å sørge for å fremme eventuelt erstatningskrav for kostnader til retting mot tidligere seksjonseier (selger).

Punkt X.2 Frist for å rette opp i mangler

Frist for å rette opp i mangler som nevnt i punkt X.1 er 30 dager. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt seksjonseier blir klar over mangelen eller pålegg om retting er gitt fra styret eller den styret utpeker. Styret har anledning til å forlenge fristen dersom det foreligger vektige grunner.

Punkt x.3 Inspeksjon av leiligheter

Sameiets styre eller den styret utpeker, har rett til å inspisere leiligheten for å avklare om man har mangler som nevnt ovenfor i følgende tilfeller:

- ved mistanke om mangler (f.eks. dersom andre leiligheter som er tilkoblet samme avtrekk har problemer med ventilasjonen)
- i forbindelse med forberedelse av salg av leiligheten, eller etter at leiligheten er solgt
- opptil én gang i halvåret for å forsikre seg om at samtlige seksjoner har korrekt avtrekkshette, uavhengig av mistanke eller salg/kjøp nevnt ovenfor

Punkt x.4 Varsel til selger, megler, takstmann

Dersom det avdekkes en eller flere mangler som nevnt i punkt X.1, så har sameiets styre, eller den sameiets styre utpeker, rett til å varsle selger, og/eller megler og/eller takstmann om mangelen / manglene.

Ved overdragelse av leiligheten uten at manglene er rettet opp, så vil ny seksjonseier bli varslet og pålagt å rette opp i mangelen innen fristen i punkt x.2.

Punkt x.5 Fravikelse av bruksenheten, pålegg om salg og tvangssalg av seksjonen ved manglende retting

Dersom seksjonseier unnlater å rette forholdet innen den frist som er pålagt av styret eller den styret utpeker, så vil dette gi grunnlag for fravikelse av bruksenheten, pålegg om salg og tvangssalg av seksjonen.

Begrunnelse for forslaget:

Ved montering av feil type vifte på kjøkkenet i leilighetene så vil dette kunne forårsake dårlig avtrekk i vårt felles ventilasjonsanlegg. Det er viktig at seksjonseiers ansvar for å ha korrekt avtrekk på kjøkkenet tydeliggjøres. Dette gjøres best ved å oppstille klare regler



og ansvar i husordensreglene. Styret har også rett til å inspisere leiligheten etter at frist for retting er utløpt for å sikre at pålegget er fulgt opp.

#### **Styrets innstilling**

Styret som har utarbeidet og foreslår endringen

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøte legger inn bestemmelsene til vedtektene



Sak 6

## Heiser

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Bytte av heiser i Motzfeldtsgate.

Til alle sameiere, her følger resultatet av forprosjektet for rehabilitering/bytte av heisene i Sameiet.

Bakgrunn: Som presentert på årsmøte for 2019 er det en del driftsproblemer med heisen i oppgang 23 som gir en del ekstrakostnader for service. I tillegg er heisene gamle og «slitne».

Dagens heiser er levert av Kone og er nok fra byggets opprinnelse 1992.

Styret varslet årsmøte om behovet for å utrede mulighetene til å bytte eller rehabilitere heisene og at dette kunne ha en kostnadsramme opp mot 4.000.000,-. Det ble vedtatt å sette i gang med et prosjekt for å hente inn tilbud og vurderinger for hva flere leverandører anbefalte. Resultatet av dette presenteres her.

Resultat: Styret fikk hjelp av GOS for å gjennomføre befaringer og følge opp tilbydere. Vi har mottatt tilbud fra Schindler, Othis, Heiskompaniet og Kone. Schindler og Heiskompaniet har bare gitt tilbud på nye heiser. Othis og Kone har gitt tilbud på både bytte og rehabilitering.

Kostnader: Alle leverandørene ligger ganske likt i pris og rundet av så blir prisen for en heis 1,5 millioner kroner inkl. mva.

Tid: Vi må regne med at arbeidene tar ca 2 mnd. og da vil heisene ikke være i drift.

Funksjoner: Det er veldig like spesifikasjoner på heisene fra de forskjellige leverandørene.

Rehabiliterer eller bytte: Først og fremst så sparer vi ca. 500.000,- pr. heis ved å rehabilitere. Det som byttes ut er da dørstyring, dører, trykktablå i heis og heisstyring. Kabin, motor og heisvire blir ikke byttet og det er da ingen garanti på det som ikke blir byttet heller.

Ved å bytte så blir jo alt nytt og det er garanti på alt. Nytt vil også se mye finere ut.

Finansiering: Kostnaden kan dekkes med låneopptak fra sameiet, individuell nedbetaling eller kombinasjon av disse. Et låneopptak på 3 millioner vil medføre en økning av felleskostnadene med mellom 200 til 300 kr. pr. boenhet.

Mottatte tilbud og vurderinger ligger ute på Vibbo under eget tema, Heiser.

### Forslag til vedtak 1

Vedtak: Hva skal gjøres.

Alt 1. Heisene blir ikke byttet.



**Forslag til vedtak 2**

Alt 2. Styret velger leverandør for rehabilitering av heiser med kostnadsramme på 2.000.000,- ink. mva. Det er også mulig å bare rehabilitere en heis (kostnadsramme 1.000.000,-).

**Forslag til vedtak 3**

Alt 3. styret velger leverandør for bytte av heiser med kostnadsramme på 3.000.000,- ink. mva. Bare bytte en heis (kontnadsramme 1.500.000,-).



Sak 7

### **Finansiering av heiser**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dette vedtaket viser til utredning av heiser.

#### **Forslag til vedtak 1**

Vedtaket: Finansiering, punkt bortfaller dersom heiser ikke skal byttes.

#### **Forslag til vedtak 2**

Alt 2. Styret velger leverandør for rehabilitering av heiser med kostnadsramme på 2.000.000,- inkl. mva. Det er også mulig å bare rehabilitere en heis (kostnadsramme 1.000.000,-).

#### **Forslag til vedtak 3**

Alt 3. styret velger leverandør for bytte av heiser med kostnadsramme på 3.000.000,- inkl. mva. Bare bytte en heis (kostnadsramme 1.500.000,-).



Sak 8

## **Garasje lagring og drift**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslag til å endre husordensreglene med å tilføre dette punktet:

Det er kun anledning til å parkere biler som har gyldig registreringsskilt. Biler som har utenlandsk registrering, eller prøveskilter må legge kontaktinformasjon i frontrute. Det samme gjelder for biler uten registreringsskilt.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeplass til annet enn parkering. For midlertidig behov for lagring av andre gjenstander må det hentes inn tillatelse fra styret.

### **Styrets innstilling**

Anbefaler

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamling gir styret fullmakt til å tilføre et punkt som regulerer dette i sameiets husordensregler om dette.



Sak 9

## Utskifting av knuste/sprukne glassvegger på balkongen

**Forslag fremmet av:** Ørjan Fredheim

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Utskifting av knuste/sprukne glassvegger på balkonger det gjelder - er det risiko for at disse knuser mer og skader noen? Forstått det slik at disse har blitt byttet ut tidligere og har knust igjen i løpet av vinteren. Forslag: Skifte knuste glassvegger på balkonger til vinduer av en type som passer innfestingene på balkongene og ikke vil knuse ved temperaturendringer.

### Forslag til vedtak

Styret henter inn priser på å få byttet glass. Pris og vedtakt til utskifting fattes på ekstraordinær generalforsamling (Sammen med saken om heiser).



Sak 10

**Omdisponering av fellesareal/bodareal**

**Forslag fremmet av:** Ørjan Fredheim

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslag til omdisponering av fellesareal/bodareal - se forslag i vedlagt dokument "Bodareal seksjon 109, Motzfeldtsgate 21,23.pdf. Se vedlegg.

**Forslag til vedtak**

Området omdisponeres i henhold til forslag fra sameier.

**Vedlegg**

1. Bodareal seksjon 109, Motzfeldtsgate 21,23.pdf



## BODAREAL SEKSJON 109, MOTZFELDTSGATE 21/23

03.03.2021

Vår seksjon har et bodareal mindre enn kravet etter byggeforskriften fra 1987, og for øvrig TEK 10 og TEK 17, som sier at hver boenhet over 50kvm skal ha et bodareal på minimum 5 kvm for lagring av barnevogn, sykler, og diverse utstyr.

Leiligheter i 6. etasje ble for ca. 10 år siden tildelt bodareal pga. mangel på dette, der 3 av 4 leiligheter fikk tildelt rikelig bodareal på over 20kvm (se rom D, E, F i vedlegg). Unntaket var vår seksjon, som ble tildelt et 4kvm «disponibelt rom» som beskrevet i bygningstegningene (se rom G i vedlegg). Boden har en lite optimal planløsning, er smal og avlang og har lav takhøyde grunnet store ventilasjonsrør inne i boden, noe som reduserer utnyttelsen videre.

Leilighetene i 6. etasje betaler mest i felleskostnader etter sameierbrøken og dette bør reflekteres i tildelt bodareal.

For å gjøre sameiet attraktivt for småbarnsfamilier, er det fordelaktig for sameiet at seksjonene oppfyller minimumskrav til bodareal, da mangel på dette vil være til hinder for at småbarnsfamilier kan bli boende.

### Forslag:

Utnytte plassen i rom B (se vedlegg) og omdisponere deler av denne til bodareal til seksjon 109 så godt det lar seg gjøre uten å blokkere ventilasjon/rør for vaktmester. Evt. kan andre rom i sameiet omdisponeres (som for eksempel styrerom (rom C), rom A eller rom H).

Med vennlig hilsen

Ørjan Fredheim og Tonje Tidemann

Seksjon 109  
Leilighet 21H0601





Sak 11

## **Skråvindu leilighet 6. etg.**

**Forslag fremmet av:** Ørjan Fredheim

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Oppgradering av skråvindu for leilighet i 6. etasje (seksjon 109). Nå er soverommet en brannfelle ettersom det ikke er mulig å komme seg ut via soveromsvinduet. Vinduet går bare å åpne ca 10cm før det stopper, og er i tillegg utrolig tungt å åpne da det er hengslet i ene enden. Forslag: Utskiftning av skråtakvindu i seksjon 109 til feks Velux-vindu som kan åpnes lett siden det er hengslet i midten, og dermed kan brukes som nødutgang.

### **Styrets innstilling**

Styret informerer for ordens skyld om at denne leiligheten har to balkonger på hver side som eventuelt kan brukes til evakuering i tilfelle brann.

### **Forslag til vedtak**

Takvindu byttes ut



Sak 12

## **Bytte av vindu**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Seksjon 96 ønsker å bytte vindu og dør ut mot balkong med en foldedør. Balkongen i 5 etasje er smalere enn øvrige balkonger og beboer ønsker å ta ut dagens dør og vindu for å sette inn en foldedør som vil åpne stua mot balkongen. Seksjonseier tar selv alle kostnadene for utredning og bytte

### **Styrets innstilling**

Det er en forutsetning at endringen er i henhold til regler og retningslinjer fra plan og Bygningskontoret i Oslo. En godkjenning må hentes inn før arbeider eventuelt igangsettes.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøte gir godkjenning til bytte av balkongdør under forutsetning at alle offentlige godkjenninger er innhentet. Disse må overleveres styret som gir en skriftlig aksept tilbake før arbeider igangsettes.



Sak 13

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

#### **Erlend Eidsvoll**

Om ingen andre føler for å ta over vervet kan Erlend sitte i ett år til, spesielt med tanke på å fullføre Heissaken

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

#### **Heidi Dahl**

#### **Piraba Kugathanan**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.