



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 23.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 925 067	2 937 622
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 925 067</b>	<b>2 937 622</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 687
Annen driftskostnad		2 431 015	1 918 776
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 659 215</b>	<b>2 147 463</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>265 851</b>	<b>790 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 342	11 641
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 342</b>	<b>11 641</b>
Annen finanskostnad		58	110
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58</b>	<b>110</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 284</b>	<b>11 531</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>291 136</b>	<b>801 691</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>291 136</b>	<b>801 691</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>291 136</b>	<b>801 691</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		291 136	801 691
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>291 136</b>	<b>801 691</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		11 507	48 463
Sum varige driftsmidler		11 507	48 463
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 507	48 463
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 016	88
Andre fordringer		30 992	80 164
Sum fordringer		56 008	80 252
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 265	1 335 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 265	1 335 834
Sum omløpsmidler		1 782 273	1 416 086
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 793 780</b>	<b>1 464 549</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		1 666 154	1 375 018
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 666 154</b>	<b>1 375 018</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 666 154</b>	<b>1 375 018</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		84 976	45 201
Annen kortsiktig gjeld		42 650	44 330
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>127 626</b>	<b>89 530</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>127 626</b>	<b>89 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 793 780</b>	<b>1 464 549</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 417137

#### 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 974 807 785  
MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 925 067	2 937 622
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 925 067</b>	<b>2 937 622</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 687
Annen driftskostnad		2 431 015	1 918 776
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 659 215</b>	<b>2 147 463</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>265 851</b>	<b>790 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 342	11 641
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 342</b>	<b>11 641</b>
Annen finanskostnad		58	110
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58</b>	<b>110</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 284</b>	<b>11 531</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>291 136</b>	<b>801 691</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>291 136</b>	<b>801 691</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>291 136</b>	<b>801 691</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		291 136	801 691
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>291 136</b>	<b>801 691</b>



Organisasjonsnr: 974 807 785  
MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		11 507	48 463
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 507	48 463
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 016	88
Andre fordringer		30 992	80 164
Sum fordringer		56 008	80 252
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 265	1 335 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 726 265	1 335 834
Sum omløpsmidler		1 782 273	1 416 086
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 793 780</b>	<b>1 464 549</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>			



Annen egenkapital	1 666 154	1 375 018
Sum opptjent egenkapital	1 666 154	1 375 018
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 666 154</b>	<b>1 375 018</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	84 976	45 201
Annen kortsiktig gjeld	42 650	44 330
Sum kortsiktig gjeld	127 626	89 530
<b>Sum gjeld</b>	<b>127 626</b>	<b>89 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 793 780</b>	<b>1 464 549</b>



Organisasjonsnr: 974 807 785  
MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7549

MOTZFELDTSGATE 6-8 BS



## Velkommen til årsmøte i MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7549>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Krav om fysisk gjennomføring av årsmøte, og analog avstemning

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

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

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

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



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

#### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i MOTZFELDTSGATE 6-8 BS



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Styreleder Ivo Sørtorp er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak  
Ivo Sørtorp og Eva Maria Strasser er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 291 136 til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 7549 Motzfeldtsgate 6-8 Bs.pdf
2. 7549 Regnskap 2024.pdf
3. Årsrapport 2024 MG6-8.pdf
4. 7549 Styrets arbeid 2024.pdf

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

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

### Innstilling

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

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivo Sørtorp

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



Søtorp har et omfattende nettverk av relevante leverandører og håndverkere samt kunnskap om "hva ulike typer vedlikehold bør koste", og evner derfor å løse oppdukkende saker/problemer effektivt til rett pris.

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

#### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Knut Jøssang**

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

- **Marius Østrøm**

Østrøm eier seksjon 53 i 7. etasje. Han har vært styremedlem i to ulike perioder, totalt i syv år. Han har inngående kjennskap til drift av sameiet og sameiets relevante samarbeidspartnere.

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

#### **Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Carlos Bolstad**

Bolstad eier seksjon 22 i 4. etasje. Han har tidligere vært aktiv i styret, både som styremedlem og varamedlem, og har god kjennskap til styrets arbeid og ansvar.

- **Markus Bruun**

Bruun eier seksjon 7 i 2. etasje. Han har vært aktiv i styret i seks år, både som styremedlem og varamedlem, og har god kjennskap til styrets arbeid og ansvar.

- **Torill Andersen**

Andersen eier seksjon 56 i 7. etasje. Hun har vært aktiv i styret i flere perioder, både som styremedlem og varamedlem, og har god kjennskap til styrets arbeid og ansvar.

#### **Sak 6**

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**



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

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

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

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

#### Forslag til vedtak

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

#### Sak 7

### Ny husordensregel: Fordeling av pallekarmer i bakgården

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

MG6-8 må utforme retningslinjer for hvordan de fem tildelte pallekarmene skal fordeles internt i MG6-8.

Retningslinjene foreslås å inngå i sameiets husordensregler som et nytt punkt. Følgende retningslinjer foreslås:

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



## Forslag til vedtak

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

## Sak 8

### Husordensregler; justering av enkelte punkter

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Regler for fellesarealer norsk og engelsk:

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

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

#### Forslag til vedtak

Det foreslås at sameiets husordensregler oppdateres slik beskrevet.



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

#### Sameiets økonomi og kommende prosjekter

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

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

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

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

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

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

#### Garasje

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

#### VVS

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

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



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

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

#### Låsesystem og dører

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

#### Defigo porttelefon

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

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

#### Styremøter og årsmøte

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

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

#### Sykelbod

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

#### Brannslanger i seksjonene

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

#### Elektrisk



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

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

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

## Skadedyr

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

## Brannvarslingssystem

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

## Vibbo

Styret legger fortløpende ut nyhetssaker av allmenn interesse på sameiets hjemmeside:

<https://vibbo.no/motzfeldtsgate-6-8>

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

## Vannmålere og strømstøtte

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

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

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

## Nytt gulvbelegg i fellesarealer

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

## Kameraovervåking

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

## Sameiets heis

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



I 2024 er følgende vedlikehold utført:

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

Vinduer og dører

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

Påtvunget vedlikehold i en seksjon

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

Elektroniske navneskilt postkasser

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

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

Postpakker på avveie

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

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

I den forbindelse presiseres følgende:

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

Søppelrom

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

Beboer- og garasjeoversikt

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



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

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

Diverse «kontinuerlig oppfølging»

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

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

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

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

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

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

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

Oppfølging og kontroll av faste kontinuerlige avtaleforhold

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

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



2. Aimo park (garasje): Styret har kontinuerlig dialog med Maya Eiendom som på vegne av Aimo Park tar imot innmelding av telefonnummer til garasjeeiere og garasjeleietakere slik at kjøreport til Aimo Park kan fjernåpnes for gjennomkjøring til sameiets garasje.
3. Vaktmester Andersen AS: Leverer vaktmestertjenester og renhold. Følger også opp garasjevask og levering av Leko-matter til bygningens inngangsparti i vinterhalvåret.
4. Defigo porttelefon: Styret administrerer sameiets lisens fra Defigo AS og rapporterer eventuelle feil og mangler. Styret legger inn eventuelle nye seksjonseiere (og sletter utflyttede eiere) ved kjøp/salg av seksjon. Eiere er selv ansvarlig for å gi app-tilgang til eventuelle leietakere/medboere.
5. Postkasser: Styret oppdaterer navn på de elektroniske navneskiltene basert på innmelding fra seksjonseiere (det er kun seksjonseiere som har myndighet til å melde inn slik navneendring til styret).
6. Windsor: Serviceavtale garasjeport, halvårlig service.
7. Protech AS: Serviceavtale kameraovervåking, årlig service.
8. FireSafe AS: Serviceavtale brannvarslingssystem, årlig service.
9. RBI BYGG AS og HUSVINDU AS: Avtale om befaring av vinduer/dører på bakgrunn av seksjonseieres egne forespørsler.
10. Orona AS: Serviceavtale heis, service utføres hvert kvartal.
11. Låshuset AS: Vedlikehold låssystem ved behov, utbedring diverse dører ved behov. Produksjon av nøkkelbrikker og husnøkler iht. bestilling: Styret sørger for bestilling og ev. deaktivering av nøkkelbrikker basert på innmeldinger med korrekt bestillingsskjema via e-post fra den enkelte seksjonseier. NB: Det er kun eiere som har bestillingsmyndighet, ikke leietakere. Det samme gjelder ved ev. behov for leilighetsnøkler – se Vibbo for mer informasjon.
12. Charge 365: Månedlig oppgjør strømforbruk EL-bil lading.
13. Kraftriket: Sameiets bedriftsavtale strøm.
14. OBOS OpenNet: Sameiets kollektive fibernettavtale.
15. OBOS: Jevnlig dialog med sameiets forvaltningskonsulent samt juridisk bistand ved behov.
16. Stopp Tagging AS: Avtale om fortløpende fjerning av tagging på fasade mot Motzfeldts gate (utføres ikke ved minusgrader). Styret melder inn behov.
17. Renovasjonsetaten: Oppfølging av avtale om fast tømning av husholdningsavfall og papp/papir.
18. ISTA: Levering av årlig varmtvannsberegning og -oppgjør.

## Naboforhold

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

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

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



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

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til MOTZFELDTSGATE 6-8 BS.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: 3E44U-WLGGT-FPEEK-1GH66-TF1EO-PL8ET



# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 15:52:14 UTC



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

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

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

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



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

**RESULTATREGNSKAP**

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



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

**BALANSE**

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

Oslo, 25.03.2025  
Styret i Motzfeldtsgate 6-8 BS

Ivo Sørtorp

Marius Sigurdsson Østrøm

Knut Jøssang

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonsgebyr	2 123
Strøm elbil	81 269
Skilt	2 735
Viderefakturert for felles portdør	8 793
Kostnadsdekning	1 519
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>96 439</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

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

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

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

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

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

Juridisk bistand	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 014
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 014</b>

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

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

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

Vann- og avløpsavgift	-343 310
Renovasjonsavgift	-329 679
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-672 989</b>

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

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

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

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

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

Renter på leverandørgjeld	-58
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-58</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-148 800
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-148 800</b>

**KOSTNADER**

Strøm	160 838
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>160 838</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>12 038</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: 15****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 40 658.

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

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: [motzfeldtsgate8@gmail.com](mailto:motzfeldtsgate8@gmail.com).

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

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

### Generelle opplysninger om Motzfeldtsgate 6-8 Bs

Sameiet består av 63 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

230 419

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

Motzfeldtsgate 6-8 Bs har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hans Petter Urkedal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

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

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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



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



## Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

### Sameiets økonomi og kommende prosjekter

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

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

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

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

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

### Garasje

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



## VVS

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

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

## Låsesystem og dører

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

## Defigo porttelefon

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

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

## Styremøter og årsmøte

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

## Sykelbod

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



## Brannslanger i seksjonene

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

## Elektrisk

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

## Skadedyr

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

## Brannvarslingssystem

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

## Vibbo

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

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

## Vannmålere og strømstøtte

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

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



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

#### Nytt gulvbelegg i fellesarealer

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

#### Kameraovervåking

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

#### Sameiets heis

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

I 2024 er følgende vedlikehold utført:

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

#### Vinduer og dører

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

#### Påtvunget vedlikehold i en seksjon

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

#### Elektroniske navneskilt postkasser

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

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



## Postpakker på avveie

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

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

I den forbindelse presiseres følgende:

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

## Søppelrom

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

## Beboer- og garasjeoversikt

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

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

## Diverse «kontinuerlig oppfølging»

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



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

#### Oppfølging og kontroll av faste kontinuerlige avtaleforhold

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

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



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

## Naboforhold

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

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

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

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.25

Selskapsnummer: 7549 Selskapsnavn: MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Ivo Sørtorp

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

- Knut Jøssang  
 Marius Østrøm

**Varamedlem (kun 3 skal velges)**

- Carlos Bolstad  
 Markus Bruun  
 Torill Andersen

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

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

- For  
 Mot

**Sak 7 Ny husordensregel: Fordeling av pallekarmer i bakgården**

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

- For  
 Mot

**Sak 8 Husordensregler; justering av enkelte punkter**

Det foreslås at sameiets husordensregler oppdateres slik beskrevet.

- For  
 Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.