



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 371 678	2 139 323
Sum inntekter		2 371 678	2 139 323
Kostnader			
Lønnskostnad		319 790	278 003
Annen driftskostnad		1 297 889	1 564 604
Sum kostnader		1 617 679	1 842 607
Driftsresultat		753 999	296 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 056	2 511
Sum finansinntekter		3 056	2 511
Annen finanskostnad		28 920	36 939
Sum finanskostnader		28 920	36 939
Netto finans		-25 864	-34 428
Ordinært resultat før skattekostnad		728 135	262 288
Ordinært resultat etter skattekostnad		728 135	262 288
Årsresultat		728 135	262 288
Totalresultat		728 135	262 288
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		728 135	262 288
Sum overføringer og disponeringer		728 135	262 288



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 836	8 681
Sum varige driftsmidler		30 836	8 681
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 836	8 681
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 133	140
Andre fordringer		158 189	385 114
Sum fordringer		173 322	385 254
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 449 254	791 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 449 254	791 602
Sum omløpsmidler		1 622 576	1 176 856
SUM EIENDELER		1 653 413	1 185 538

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		879 248	151 114
Sum opptjent egenkapital		879 248	151 114
Sum egenkapital		879 248	151 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		636 927	706 756
Sum annen langsiktig gjeld		636 927	706 756
Sum langsiktig gjeld		636 927	706 756
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		134	192
Leverandørgjeld		72 145	270 961
Skyldige offentlige avgifter		10 500	7 496
Annen kortsiktig gjeld		54 458	49 019
Sum kortsiktig gjeld		137 237	327 668
Sum gjeld		774 164	1 034 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 653 413	1 185 538



Årsmøte 2021

Motzfeldtgate 6-8 Bs

Digitalt årsmøte avholdes 24. mars - 28. mars 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Motzfeldtsgate 6-8 Bs. Avstemningen åpner 24. mars kl. 12:00 og lukker 28. mars kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7549>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag fra styret: Justering av a-konto beløp varmtvann
6. Forslag fra styret: Justering av husordensregler punkt 4
7. Forslag fra styret: Justering av husordensregler punkt 3
8. Forslag fra styret: Justering av vedtekter § 6 "Felleskostnader og garasjeleie"
9. Forslag fra styret: Ny paragraf i sameiets vedtekter, § 24 "SYKKELBOD OG BODER FOR BEBOERE MED FUNKSJONSNEDESETTELSE"
10. Styrets tanker om mulige fremtidige oppgaver på kort og lengre sikt
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Motzfeldtsgate 6-8 Bs

Ivo Sørtorp

Marius Sigurdsson Østrøm

Knut Jøssang



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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ivo Sørtorp er valgt.



Sak 3

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7549 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Waldemar Thranes Gate 59 B
Varamedlem	Torill Egeberg Andersen	Motzfeldts Gate 8
Varamedlem	Markus Christoffer T Bruun	Motzfeldts Gate 8

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Motzfeldts gate 6-8 Bs

Sameiet består av 63 seksjoner.

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

Motzfeldts Gate 6

Motzfeldts Gate 8

Gårds- og bruksnummer:

230 419

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd 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.

Motzfeldts gate 6-8 Bs har to ansatte (vaktmester og renholder).

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i 2020

Styrets medlemmer har arbeidet ca. 500 timer for sameiet i 2020. Arbeidstiden har i hovedsak vært fordelt på følgende områder/oppgaver:

Sameiets bygningsforsikring

Ifm. et forsikringsoppgjør tilknyttet en vannlekkasje i første halvdel av 2020 uttalte sameiets forsikringsassurandør, Tryg forsikring, at sameiet ikke lenger kunne påregne forsikringsdekning ved fremtidige rørskader. Dette begrunnet de med at de hadde «sikker informasjon» om at samtlige av sameiets rørstammer var i elendig forfatning. De krevde at sameiet skulle skifte ut alle rørstammene før vår forsikring igjen ville dekke ev. fremtidige skader ifm. rørene. Dette er et vedlikehold som trolig vil koste rundt en halv million kroner.

Styret brukte svært mye tid på å sammenfatte informasjon om tidligere tilsvarende skader (gjennomgang av samtlige forsikrings saker de siste fem år, gjennomgang av alle rørlegger-rapporter med mer). Ved sammenstilling av all informasjon kunne ikke styret se at Tryg hadde en dokumentert begrunnelse for sin påstand, tvert imot kunne styret dokumentere det motsatte.

Etter en langvarig (to måneder) diskusjon frem og tilbake via e-post mellom Tryg, styret og rørlegger, så styret seg nødt til å formulere en skriftlig klage til Trygs regionsledelse, bestående av all relevant dokumentasjon hvor Trygs argumenter/påstander ble avvist. Kort oppsummert: Sameiet fikk medhold på alle punkter og forsikringsavtalen fortsatte å løpe uten påståtte begrensninger.

Styret har i ettertid innhentet tilbud fra to andre assurandører, men foreløpig valgt å fortsette med Tryg også i 2021 da de gir det mest prisgunstige tilbudet med omtrent like (eller bedre) vilkår enn andre assurandører vi har mottatt tilbud fra. Styret vil uansett overvåke situasjonen fremover.

Tak og takrenner

Styret har i 2020 gjennomført befaringer med fire ulike entreprenører for å utføre vask/rens av tak og takrenner. Mottatte tilbud har variert mye i pris, og styret har vurdert det dithen at beste løsning er å opprette Zink-beslag (mossaway) på takmøner for å forebygge fremtidig mosedannelse på taket. Slike beslag legges ifm. pågående fasadeprosjekt. Enkeltstående rens av tak- og nedløpsrenner utgår all den tid disse nå skiftes ut ifm. fasadeprosjektet.

Sykelbod

Den nye sykkelboden ble bygget mot slutten av 2020; den består av én stor bod for sykler og tre små boder forbeholdt beboere med funksjonsnedsettelse (les; oppbevaring og lading av spesial-kjøretøy). Styret har utformet egne leiekontrakter for utleie av sistnevnte boder, p.t. er en av disse utleid.

Styret brukte svært mye tid og energi på oppfølging av arbeidet da prosjektet som i utgangspunktet skulle ta tre uker strakk seg over to måneder. I ettertid har styret reklamert to ganger for å få rettet opp dører, forsterket stendere samt utbedret elektrisk arbeid.

Boden og det elektriske arbeidet er utført av Oslo Fasade AS. I ettertid har styret engasjert Låshuset AS til montering av dørpumpe og elektronisk låsesystem på sykkelbodens hoveddør.

Styret søkte Oslo Kommune om to ulike tilskuddsordninger ifm. dette prosjektet: Bomiljøstøtte og tilgjengelighetstiltak. Begge søknadene ble innvilget. Styret har verifisert at sameiet har mottatt til sammen ca. kr 156 500 i tilskudd til bygging av sykkelboden.

Boder i fellesarealene

Ila. 2020 har styret behandlet to innkomne saker vedrørende fordeling av boder i fellesarealene. Sameiet har boder i fire forskjellige områder: Garasjen, utebod i bakgården, boder i 1. etasje og lofts boder. I prinsippet skal opprinnelig bodmerking følges: De «lavereliggende seksjonene» har lofts boder, de «høyereliggende seksjoner» har utebod eller bod i 1. etasje. Innkomne saker er behandlet i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Fasadeprosjektet

På forsommeren 2020 mottok styret en bekymringsmelding vedrørende mulig "ustabile" tegl-overdekninger vinduer på sameiets fasader. Via "mitt anbud" innhentet styret vurderinger fra tre forskjellige murmestere ila sommer 2020: Deres konklusjon var at tegl-overdekning på flere store (tre-fasede) vinduer hadde begynt "å henge", og derfor burde utbedres for å forhindre/forebygge nedfall av murstein. Det var ingen umiddelbar fare for nedfall, men det ble heller ikke anbefalt å utsette dette vedlikeholdet. Alle murmesterne påpekte at dette var en jobb delvis "uegnet for bruk av mitt anbud" da det her ville være behov for faglig ekspertise i utforming av oppdrag, kontrahering, byggeledelse m.m.

Styret opprettet kontakt med tre forskjellige «prosjektledere». Etter flere samtaler vedrørende prosjektutførelse og pris besluttet styret å inngå en avtale med OBOS Prosjekt (OP).

Styret gjennomførte befaringer med OP og de utarbeidet deretter grunnlagsdokument for gjennomføring av en lukket tilbudsåpning hvor fire kvalifiserte entreprenører ble invitert til å delta. I desember 2020 ble det gjennomført prosjektbefaring med inviterte entreprenører, OP og styret. Alle entreprenører leverte tilbud innen satt frist i januar 2021. Basert på utførelse, byggetid og pris gjennomførte styret avklarende samtaler/møter med OP og den antatte "beste" tilbyder. I februar 2021 besluttet styret i samråd med OP å tildele prosjektet til Front Entreprenør AS.

Prosjektet omfatter:

1. Rigging, drift og rivning av stillaser.
2. Utbedring av tegl-overdekninger alle store vinduer (trefasede) på begge fasader.
3. Utbedring av ev. forekomster av "løse" murstein.
4. Utskiftning av takrenner i overgang tak/tegl-fasade og utskiftning av nedløpsrør teglfasade.
5. Utvendig overflatebehandling vinduer (inkludert franske) teglfasade; sliping og maling to strøk i lukket tilstand, samme farge.
6. Etablering av zink-beslag på alle tak-møner; forebygging/forhindring av fremtidig mose-dannelse på tak.
7. Fasadevask teglfasade og balkonger.
8. Ved behov: Utbedring av beslag i overgang tak/vegg, utbedring av gesimskasser, utbedring av tegl-overdekninger mellomstore vinduer (enfase). Dette avgjøres ved kontroll i gjennomføringsfasen.

Prosjektet starter medio februar 2021 og er estimert ferdigstilt innen 30. april 2021. Pågående pandemi er imidlertid en usikkerhetsfaktor.

Vedlikehold dører

Portdøren mot Motzfeldts gate er vedlikeholdt: Hengsler er sveiset. Ny dørpumpe er montert på søppelrom for husholdningsavfall. Inngangsdør til bodareal i 1. etasje er vedlikeholdt/justert.

Ladestruktur EL-bil

Styret har brukt svært mye tid på oppretting og gjennomføring av «prosjekt ladestruktur» i seksjon 63 (garasjen). Prosjektet har omfattet innhenting av tilbud, kontinuerlig informasjon til alle garasjeiere, avstemning blant garasjeierne, formidling av bestillinger til valgt leverandør, oppretting av betalingsavtale strøm med Charge 365, innkreving av betaling for oppretting ladestruktur fra garasjeierne, søknad Oslo kommune om EL-tilskudd for prosjektet, sørge for at tilskudd fra kommunen har kommet inn på sameiets konto (bekreftet), befaringer i fm mulig flytting av diverse strømskap, fjerning av gammelt ubrukt veggmontert aggregat med mer.

Kort oppsummert: Ladestruktur er på plass og i drift, alle som benytter ladestasjon betaler eget strømforbruk til sameiet via Charge 365, styret følger opp at dette går i orden på månedlig basis.

Vannlekkasjer

Ett tilfelle av vanninnstig soverom i en seksjon i 6. etasje. Årsak: Defekt membran på en balkong i 7. etasje. Forholdet er utbedret.

Ett tilfelle av vanninnstig stue i en seksjon i 6. etasje. Årsak: Bygningsteknisk feil i overgang tak/yttervegg. Forholdet er utbedret.

Ett tilfelle av defekt sluk på balkong 7. etasje rett over inngangsportal portrom, medførte «dusj» i hodet på personell på bakken ved regn. Forholdet er utbedret.

En seksjon er via OBOS juridisk gitt formell advarsel om misligholdt vedlikeholdsplikt (varsel om mulig salgspålegg) grunnet flere større vannlekkasjer i egen seksjon ila en kortere periode (slikt kan få konsekvenser for sameiets forsikringspremie).

Vannlekkasje kjøkken seksjon i 3. etasje (defekt oppvaskmaskin): Sameiets forsikring benyttet, eier er belastet sameiets egenandel.

Kort oppsummert: Alle disse sakene medfører betydelig tidsbruk for styret; befaringer skal gjennomføres, håndverkere skal følges opp, forsikringsselskap skal konfereres med, egenandeler skal (når aktuelt) faktureres ansvarlig eier med mer.

Tvangssalg

Etter en lang rettsprosess (pågående fra 2017) ble en seksjon i sameiet besluttet tvangssolgt i Oslo tingrett i mars 2020. Selve salgsprosessen, med alle delprosesser dette inkluderer, er fremdeles pågående pr. februar 2021, men styret forventer endelig «avklaring» innen sommer 2021. Uansett «resultat» (seksjonen selges eller eier velger å betale skyldig beløp) vil sameiet innen sommer få refundert utestående beløp på rundt kr 130 000 (Hammersborg Inkasso holder på vegne av sameiet kontroll på gjeldende sum).



Styremøter og årsmøte

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

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

Elektrikertjenester

Det er montert en ny utelampe på bygningsvegg i tilknytning til sykkelboden.

Det er utført reparasjoner og montering av ny utelampe på bygningsvegg i tilknytning til inngangsportall portrom: Lampen var defekt (avkuttet kabel) som følge av oppussingsarbeider i den tyrkiske kafeen (TIU) i 1. etasje. Kostnad for utbedring er dekket av TIU.

Det er montert ett 16A dobbelt kontaktstøpsel over bygningens hoveddør; dels for drift av lys i sykkelbod, dels for bruk i fasadeprosjektet.

Det er utbedret flere jordingsfeil i garasjen.

Strømfeil i portrom er utbedret (feilen skyldtes defekt veggmontert stråleovn i vaktmesterboden).

Det er installert nye nødlys i loftsbodene og garasjen samt heispartiet i tilknytning til garasjen.

Skadedyr

I 2020 har styret håndtert tre ulike skadedyr-situasjoner i sameiet:

1. Kakerlakker høyre fløy i 2, 3 og 4. etasje. Kontrollert og bekjempet.
2. Veggdyr høyre fløy i 5. etasje. Kontrollert og bekjempet.
3. Kakerlakker venstre fløy i 2. etasje. Kontrollert og bekjempet.

Slike saker krever enormt med tid i fm håndtering/oppfølging: Sakene innmeldes til forsikringsassurandør, kontroller bestilles vha. et skadedyrfirma, beboere varsles og må følges opp ifm. tilstedeværelse ved kontroller og bekjempelse, det gjennomføres normalt 4-5 kontroller ifm. hver sak før skadedyrene anses bekjempet.

For hver kontroll må styret koordinere med skadedyr-bekjemper, forsikringsselskapet, alle involverte beboere osv. I de tilfeller hvor skadedyrenes opprinnelse kan fastslås blir ansvarlig eier belastet forsikringens egenandel (styret må sørge for egen fakturering).

Vinduer

Styret saksbehandler innkomne søknader om økonomisk støtte ifm. utbedring/utskiftning vinduer. I 2020 er to seksjoner innvilget støtte jf. sameiets vedtekter (kun en av disse har hittil gjennomført).



Vibbo

Styret har i 2020 opprettet en egen nettside for sameiet på vibbo.no. Her legger styret ut nyheter som angår sameierne. Det er også lagt ut informasjon om ulike temaer som treffer de fleste på et eller annet tidspunkt. På nettsiden finnes også sameiets vedtekter og husordensregler.

Porttelefon

Porttelefonen ved portdøren i Motzfeldts gate er blitt vedlikeholdt (ett element er skiftet ut).

Vannmålere

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

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

Kameraovervåking

Det har i 2020 vært ett tilfelle av hærverk på ett kamera (5. etasje). Forholdet ble politianmeldt. Kostnaden for utbedring beløp seg til ca. kr 10 000.

Oppfølging av naboklager

Styret har i 2020 mottatt tre saker som har krevd styrets involvering:

1. Husbråk og hærverk i tilknytning til en lokalisert seksjon. Styret har samarbeidet med seksjonens naboer og OBOS-juristene for å løse en eskalert tvist. Saken har pågått i rundt to år. Saken er nå «løst» ved at seksjonens eier re-lokaliserte sine leietakere ila sommer 2020.
2. Behandling av en rekke husbråk-klager rettet mot «feil» seksjon: Styret har brukt uforholdsmessig mye tid på å besvare og rettlede klagende ledd for å gi klager mulighet til å løse saken minnelig på «nabo-nivå» ved faktisk å kontakte rett seksjon, jf. sameiets vedtekter. Saken ble avsluttet ved at bråkets opphav ikke lenger disponerer en seksjon i sameiet.
3. Tagging og kasting av gjenstander fra balkong, begge forhold tilknyttet samme seksjon: Saken ble løst i minnelighet mellom styret og seksjonens leietaker.

Påskjønnelser faste samarbeidspartnere

For å vise «faste» samarbeidspartnere/ofte benyttede aktører at sameiet verdsetter samarbeidsforholdet, kjøper styret inn «julegaver» til utvalgte aktører ved slutten av året. I 2020 ble det besluttet å gi en oppmerksomhet til sameiets forvaltningskonsulent samt to jurister ved OBOS, to elektrikere ved Ekeberg Elektro, og sameiets vaktmester samt renholder. Oppmerksomhetene besto av vin m/kort til de fem førstnevnte, og gavekort til de to sistnevnte.

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

Beboer- og garasjeoversikt

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

Diverse «kontinuerlig oppfølging»

1. Postkasseskilt: I begynnelsen av 2020 mottok styret informasjon fra flere beboere om at deres postkasseskilt var forsvunnet. Styret undersøkte saken nærmere og fant til slutt ut at det skyldtes «fantestreker fra unge ungdommer». Styret lokaliserte rette vedkommende og fikk bukt med problemet.
2. Forsøpling: 2020 har vært et godt år mht. forsøpling i sameiets fellesarealer. De få tilfellene som har oppstått er blitt raskt håndtert fra styrets side iht. sameiets vedtekter, og søppelet har fortløpende blitt gjenforent med rette eier.
3. Tagging inngangsdør bakgård: Det utførende ledd ble raskt lokalisert og «alle spor» ble fjernet.
4. Fakturakontroll: Alle innkomne fakturaer er blitt nøye kontrollert slik at sameiet får det vi betaler for. Det er styrets inntrykk at flere leverandører generelt oppfatter sameier/borettslag som «melkekuer»; oppfølging og kontroll av fakturaer er en svært viktig oppgave. Ved klager/direkte spørsmål opplever styret å få medhold i 75% av tilfellene (resterende 25% har en akseptabel forklaring).
5. Dørcalling: Styret oppdaterer dørcalling kontaktnummer for alle beboere fortløpende ved behov (gjøres ved manuelt inngrep direkte i sameiets strømtavle).
6. Nøkkelbrikker: Styret sørger for bestilling og ev. deaktivering av nøkkelbrikker basert på innmeldinger vha. korrekt bestillingsskjema via e-post fra den enkelte seksjonseier (NB: Det er kun eiere som har bestillingsmyndighet, ikke leietakere).
7. Styret følger kontinuerlig opp ulike faktureringer internt blant seksjonseiere slik at alles innbetalte husleie ikke benyttes til å dekke forhold som enkeltstående eiere selv er ansvarlig for.
8. Garasje: Styret har en kontinuerlig dialog med Maya Eiendom (på vegne av Aimo Park (tidligere Qpark)) angående innmelding av telefonnummer garasjeeiere og garasjeleietakere slik at port til Aimo Park kan fjernåpnes for gjennomkjøring til sameiets garasje.
9. Styret besvarer e-poster og telefoner fortløpende fra eiere, leietakere, OBOS, håndverkere, meglere med flere: Dette er en daglig «aktivitet».
10. Styret har jevnlig dialog med TIU vedrørende «opsamling» av folk som røyker utenfor TIUs lokaler da røyken sjenerer beboere med balkong/vinduer mot Motzfeldts gate.

Oppfølging og kontroll av faste kontinuerlige avtaleforhold

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

1. Adekvat VVS: Fast årlig inspeksjon.
2. Akershus vask: Levering av Leko-matter til bygningens inngangsparti i vinterhalvåret.
3. Vaktmester og renhold: Vedlikehold av kontrakter, oppfølging av arbeidsoppgavene, engasjering av og kontraktsutforming for ferievikarer.
4. Windsor: Serviceavtale garasjeport.
5. Pro Tech AS: Serviceavtale kameraovervåking.



6. Firesafe AS: Serviceavtale brannvarslingssystem.
7. Oslo Fasade AS og Byggservice Entreprenør AS: Avtale om befaring av vinduer/dører på bakgrunn av eieres egne «bestillinger».
8. GM heis: Serviceavtale heis.
9. Låshuset AS: Vedlikehold låssystem ved behov, utbedring diverse dører ved behov.
10. Charge 365: Månedlig oppgjør strømforbruk EL-bil lading.
11. Hafslund: Sameiets bedriftsavtale strøm.
12. Homenet og Lynet: Sameieavtale fibernett.
13. OBOS: Jevnlig dialog med sameiets forvaltningskonsulent samt juridisk bistand ved behov.
14. Stopp Tagging AS: Avtale om fortløpende fjerning av tagging på fasade mot Motzfeldts gate (utføres ikke ved minusgrader).
15. Renholdsbutikken: Fast levering av renholdsartikler inkludert mopper til vask av fellesarealer.
16. Renovasjonsetaten: Avtale om fast tømning av husholdningsavfall og papp/papir.
17. ISTA: Levering av årlig varmtvannsberegning samt oppgjør.

Naboforhold

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

All den tid N-3-9-13 har flest medlemmer i styret sitter de også i all hovedsak på «all makt»; de krever bl.a. at alle i Breimo skal kunne benytte vår portdør mot Motzfeldts gate da dette inngangspartiet er regulert som felles adkomst for Breimo i kommunens reguleringsplan (de har opprettet sitt eget låssystem på denne døren) – men, de er ikke enig i at kostnaden for årlig vedlikehold av portdøren da naturlig nok også burde tilligge Breimo...god stemning.

Borettslaget 4Blocks er naboen «på andre siden av gjerdet». Styret er i jevnlig kontakt med deres styre vedrørende anliggende som eksempelvis tilgang via deres gateporter for bygging av fasadestillaser under pågående fasadeprosjekt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 371 678.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 617 679.

Dette er kr 854 961 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatt drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 728 135 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 1 485 339.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 600 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering.

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 energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 12 265. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Motzfeldts gate 6-8 Bs.

Lån

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

Lånet har flytende rente på 3,85% og siste termin er 30.04.28.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 Motzfeldtsgate 6-8 Bs

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Motzfeldtsgate 6-8 Bs.

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



MOTZFELDTSGATE 6-8 BS

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 329 104	2 130 012	2 329 000	2 329 000
Andre inntekter	3	42 574	9 311	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 371 678	2 139 323	2 329 000	2 329 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-169 790	-165 295	-172 000	-172 000
Styrehonorar	5	-150 000	-112 708	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 684	-7 656	-72 000	-8 200
Forretningsførerhonorar		-106 420	-103 423	-107 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-75 726	-52 455	-55 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-293 438	-482 919	-968 000	-1 990 000
Forsikringer		-156 977	-144 354	-152 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-482 995	-450 897	-483 000	-485 700
Kostnader sameie	19	-52 406	-93 125	-75 000	-75 000
Energi/fyring		-60 000	-60 000	-130 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 988	-2 988	-3 600	-3 800
Andre driftskostnader	10	-58 255	-166 788	-55 040	-59 140
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 617 679	-1 842 607	-2 472 640	-3 378 840
DRIFTSRESULTAT		753 999	296 716	-143 640	-1 049 840
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 056	2 511	0	0
Finanskostnader	12	-28 920	-36 939	-34 000	-24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-25 864	-34 428	-34 000	-24 000
ÅRSRESULTAT		728 135	262 288	-177 640	-1 073 840
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	111 174		
Til opptjent egenkapital		728 135	151 114		



14

Motzfeldtsgate 6-8 Bs

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	30 836	8 681
SUM ANLEGGSMIDLER		30 836	8 681
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 473	12 919
Kundefordringer	13	15 133	140
Forskuddsbetalte kostnader		281	169 120
Andre kortsiktige fordringer	14	43 840	0
Energiavregning	17	97 596	203 075
Driftskonto OBOS-banken		439 286	287 041
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 717	2 945
Sparekonto OBOS-banken		1 004 251	501 616
SUM OMLØPSMIDLER		1 622 576	1 176 856
SUM EIENDELER		1 653 413	1 185 538
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		879 248	151 114
SUM EGENKAPITAL		879 248	151 114
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	636 927	706 756
SUM LANGSIKTIG GJELD		636 927	706 756
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 897	36 899
Leverandørgjeld		72 145	270 961
Skyldige offentlige avgifter	16	10 500	7 496
Påløpte renter		134	192
Annen kortsiktig gjeld	18	12 561	12 120
SUM KORTSIKTIG GJELD		137 237	327 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 653 413	1 185 538
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	9 603	10 715

Oslo 17.02.21

Ivo Sætorp/s/

Marius Sigurdsson Østrøm/s/

Knut Jøssang/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 190 504
Garasje	75 600
Garasje kvartal	33 600
Garasje ekstern eier	29 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 329 104

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	50
Mislighold og kostnadsdekning	1 800
Ref. skadesak tidl. år	38 036
Strøm elbil	2 688
SUM ANDRE INNETEKTER	42 574

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-123 146
Påløpte feriepenger	-12 561
Arbeidsgiveravgift	-40 285
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 904
Yrkesskadeforsikring	-703
SUM PERSONALKOSTNADER	-169 790

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 650, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 684.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 000
OBOS Prosjekt AS	-35 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 151
Oslo Communication AS	-1 575
SUM KONSULENTHONORAR	-75 726

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

Oslo Fasade AS, sykkelkur, boder	-204 803
Ekeberg Elektro Service AS, opplegg infrastruktur for elbil lading	-219 200
Offentlige tilskudd, ENØK støtte, ladeinfrastruktur	43 840
Offentlige tilskudd, bomiljøtilskudd, Byrådsavdeling for byutvikling	94 000
Offentlige tilskudd, tilgjengelighetstiltak, Velferdsetaten	62 500
Innbetaling fra garasjeiere ladeinfrastruktur	175 362
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-48 301
Drift/vedlikehold bygninger	-80 826
Drift/vedlikehold VVS	-63 463
Drift/vedlikehold elektro	-55 009
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 324
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 725
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 032
Egenandel forsikring	5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-293 438

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 521
Renovasjonsavgift	-270 474
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-482 995

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Driftsmateriell	-2 172
Lyspærer og sikringer	-647
Vakthold	-16 639
Renhold ved firmaer	-19 620
Kontor- og datarekvisita	-360
Trykksaker	-1 345
Andre kostnader tillitsvalgte	-650
Andre kontorkostnader	-711
Porto	-1 898
Kontingenter	-2 050
Gaver	-6 040
Bank- og kortgebyr	-3 567
Velferdskostnader	-1 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 255

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	175
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 635
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	174
Andel renter Breimokvartalet Sameie	61
Renter av for sent innbetalte kundefordringer	11
SUM FINANSINTEKTER	3 056

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 920
SUM FINANSKOSTNADER	-28 920

NOTE: 13**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	121 021
Tap på krav	-105 888
SUM KUNDEFORDRINGER	15 133

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo Kommune, ENØK støtte	43 840
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 840

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-800 000
Nedbetalt tidligere	93 244
Nedbetalt i år	69 829
	-636 927
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-636 927

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 717
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 783
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 500

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-74 400
SUM INNETEKTER	-74 400

KOSTNADER

Strøm	94 048
SUM KOSTNADER	94 048

Uoppgjorte avregninger 2019/2020	77 947
----------------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	97 596
----------------------------	---------------

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: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-12 561
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 561

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3881 /11 776 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 9 603.

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.



Annenn informasjon om sameiet

Styret

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker til sameiets låssystem bestilles ved å sende en e-post til styret med vedlagt bestillingsskjema. Kun seksjonseiere kan bestille nøkkelbrikker.

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653180. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020 Oppretting av ladestruktur i garasje (seksjon 63)

2020 - 2020 Bygging av sykkelbod i bakgård

2019 - 2019 Rehabilitering fasade

2019 - 2019 Maling utebod

2018 - 2018 Nye varmtvannsberedere

2018 - 2018 Rens takrenner og nedløp

2017 - 2017 Nytt elektronisk låssystem

2017 - 2017 Kontroll av alle luftekanaler

2016 - 2016 Full rens av takstein, takrenner og nedløp

2015 - 2016 Ventilasjonssystemer tak

2015 - 2016 Ventilasjonssystemer leiligheter

2015 - 2015 Nytt brannvarslingsanlegg

2015 - 2015 Lys innendørs (LED-belysning)

2015 - 2016 Oppussing innendørs (maling)

2015 - 2015 Utskiftning fjernlesbare vannmålere

2014 - 2014 Elektronisk låssystem

2014 - 2015 Asfaltering bakgård



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 slik som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-



Sak 5

Forslag fra styret: Justering av a-konto beløp varmtvann

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Alle seksjonseiere betaler p.t. kr 200/md. til a-konto varmtvannsforbruk. Beløpet trekkes ifm. ordinær husleie.

Sameiets årlige varmtvansberegning er for perioden 0107 - 3006: 12 måneder. Dvs. at alle eiere betaler kr 2400 (12 * 200) som forskuddsbetaling for sitt årlige varmtvannsforbruk.

Dersom forbruket er lavere enn kr 2400, får man refundert overskytende innbetalt beløp. Dersom forbruket er høyere enn kr 2400, blir man etterfakturert for differansen.

Styret har de siste årene registrert at majoriteten av eierne blir etterfakturert relativt høye beløp (i størrelsesorden kr 2-6000) ved årlig varmtvansavregning. Styret vurderer det derfor hensiktsmessig at månedlig a-konto beløp økes fra kr 200 til kr 300, slik at årlig a-konto innbetaling blir kr 3600.

Dette vil ikke være en reell økning av kostnader (har man forbrukt for lavere enn kr 3600 får man refundert overskytende), men vi reduserer beløpet til etterbetaling for svært mange eiere samt at sameiet reduserer sin kostnadsbæring frem til årlig avregning.

Styrets innstilling

Styret foreslår at månedlig a-konto beløp varmtvann økes fra kr 200 til kr 300 med virkning fra 1. juli 2021.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at månedlig a-konto beløp varmtvann økes fra kr 200 til kr 300 med virkning fra 1. juli 2021.



Sak 6

Forslag fra styret: Justering av husordensregler punkt 4

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensreglene i punkt 4 er nå formulert slik:

4. Varsling ved bygningsmessig tiltak i seksjoner

Bygningsmessige tiltak i seksjoner som relateres til våtrom, kjøkken, bærende vegger (må søkes om tillatelse) eller elektrisk anlegg skal meldes fra til styret. Meldingen skal skje skriftlig og må skje minimum 14 dager før arbeidene iverksettes. For de bygningsmessige tiltak hvor lovgiver stiller krav til offentlig godkjenning av tiltaket eller autorisasjon av personer som skal arbeide med tiltaket, så plikter seksjonseier å overholde dette. I meldingen skal det fremgå tydelig både at offentlige krav vil bli fulgt og hvem som er ansvarlig prosjekterende og utførende (med firmanavn, organisasjonsnummer, kontaktperson og telefonnummer). Seksjonseier plikter straks ved tiltakets ferdigstilling å fremlegge ferdigattest fra de som er ansvarlig for tiltaket.

Dersom tiltakets utførelse medfører støy, kan arbeider kun skje mellom kl. 07:00 og 18:00.

Styret foreslår å justere teksten slik:

4. Bygningsmessig tiltak i seksjoner

Bygningsmessige tiltak i seksjoner som relateres til våtrom, kjøkken, bærende infrastruktur eller elektrisk anlegg skal meldes fra til styret. Meldingen skal skje skriftlig og må være styret i hende minimum 14 dager før arbeidene iverksettes.

For de bygningsmessige tiltak hvor lovgiver stiller krav til offentlig godkjenning av tiltaket eller autorisasjon av personer som skal arbeide med tiltaket, så plikter seksjonseier å overholde dette. I meldingen skal det fremgå tydelig både at offentlige krav vil bli fulgt og hvem som er ansvarlig prosjekterende og utførende (med firmanavn, organisasjonsnummer, kontaktperson og telefonnummer). Seksjonseier plikter straks ved tiltakets ferdigstilling å fremlegge ferdigattest fra de som er ansvarlig for tiltaket.

NB: Ved ønsket arbeid på bærende infrastruktur og elektrisk anlegg skal seksjonseier på forhånd fremme søknad om tillatelse til sameiet/styret. Ved søknaden skal det medfølge dokumentasjon fra autorisert håndverker; det skal dokumenteres at arbeidet ikke vil medføre skader/ulemper/fare for beboere og bygningens infrastruktur.

Bygningsmessige tiltak/arbeid, uansett art, som medfører støy kan kun skje mellom kl. 07:00 og 18:00.

Styrets innstilling

Hensikten med justeringen er å klargjøre hvilke bygningsmessige tiltak som er meldepliktige og søknadspliktige. I tillegg spesifisere at alle støyende arbeider må holdes innenfor kl. 07 - 18 (ikke kun de melde- og søknadspliktige).



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar foreslått justering av husordensregler punkt 4.



Sak 7

Forslag fra styret: Justering av husordensregler punkt 3

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensreglene i punkt 3 er nå formulert slik:

3. Bruk av leilighetene/næringsseksjonene

- a) De enkelte seksjonseiere plikter å sørge for ro i sin seksjon og for at alle som gis adgang til seksjon eller eiendommen for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.
- b) Hamring, banking eller støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21:00. Enhver beboer har krav på nattero i tiden mellom kl. 23:00-06:00. Ved selskapelighet etter kl. 23:00 må ekstra hensyn tas til naboer.
- c) Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Ved sang/spilling av musikk og bruk av radio/TV skal det, uansett tid på døgnet, tas behørig hensyn til tilliggende seksjoner og sameiets øvrige naboer.

Styret foreslår å justere punkt 3 slik:

3. Bruk av leilighetene/næringsseksjonene

- a) De enkelte seksjonseiere plikter å sørge for ro i sin seksjon og for at alle som gis adgang til seksjon eller eiendommen for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.
- b) Hamring, banking eller støyende arbeider må ikke finne sted utenfor tidsrommet kl. 07:00 – 18:00.
- c) Enhver beboer har krav på nattero i tiden mellom kl. 23:00 – 07:00. Ved selskapelighet etter kl. 23:00 må ekstra hensyn tas til naboer.
- d) Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Ved sang/spilling av musikk og bruk av radio/TV skal det, uansett tid på døgnet, tas behørig hensyn til tilliggende seksjoner og sameiets øvrige naboer.

Styrets innstilling

Justeringen gjelder spesielt punkt 3 (b) hvor tidsrommet for når støyende arbeider kan pågå er justert fra kl. 07-21 til kl. 07-18 slik at dette samsvarer med punkt 4 hvor støy ifm. bygningsmessige tiltak presiseres.

Styret anbefaler at dette gjøres for å unngå fremtidige misforståelser/diskusjoner.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at husordensreglene punkt 3 justeres slik foreslått.

Sak 8

Forslag fra styret: Justering av vedtekter § 6 "Felleskostnader og garasjeleie"

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I 2020 ble det opprettet ladestruktur for elbiler i seksjon 63, garasjeseksjonen. Det er derfor behov for å justere vedtektene på bakgrunn av dette. I tillegg bør det poengteres at garasjeiere selv er ansvarlig for å velge representant fra seksjon 63 for deltagelse på årsmøtet hvis ønskelig.

I nåværende vedtekter § 6 fremgår følgende:

Garasjeseksjonen er en selvstendig næringsseksjon og eies av de 33 andelseierne. De 33 andelseierne utgjør til sammen én stemme i boligsameiets årsmøte. Garasjeseksjonen administreres av styret i boligsameiet men kan selv velge å opprette et eget styre og etablere egen drift med alt det innbefatter av ansvar for vedlikehold og daglig drift med mer. På samme måte kan årsmøtet kreve at garasjesameiet oppretter eget styre og administrerer seg selv.

Garasjeseksjonens andelseiere betaler månedlig garasjeplassleie til boligsameiet. Denne leien skal dekke utgifter til eksempelvis strøm (unntatt EL-bil lading), forsikring, nødvendig vedlikehold og administrasjon. Garasjeleien fastsettes av boligsameiets årsmøte og skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Infrastruktur elbil ladestasjoner

Ved ønske om etablering av infrastruktur for elbil-ladestasjoner er det garasjeseksjonens andelseiere sitt eget ansvar å sørge for prosjektering og inndekking av kostnader forbundet med dette. Garasjeseksjonen er en selvstendig næringsseksjon og dens andelseiere er ikke nødvendigvis også boligseksjonseiere. Boligsameiet avgjør på hvilken måte slik infrastruktur skal kobles opp mot sameiets strømtavle, enkeltvis oppkobling mot strømtavlen er ikke tillatt.

Forutsetninger for oppretting av infrastruktur for EL-bil ladestasjoner:

1. Når andelseierne har valgt ønsket løsning skal sum tilsvarende akseptert pristilbud overføres boligsameiets konto før arbeidet tillates iverksatt. Andelseierne er ansvarlige for alle kostnader forbundet med oppretting av all nødvendig infrastruktur inkludert ladestasjoner og strøm.
2. Det skal trekkes kun én strømkabel fra sameiets strømtavle ned til garasjen fra sameiets strømtavle i 1. etasje. I garasjen opprettes ett sikringssskap med 33 sikringer, én pr. andelseier garasjeseksjon.
3. Andelseierne skal enes om å benytte samme type ladestasjoner slik at CLU strømfordelingssystem, eller tilsvarende løsning, kan opprettes når antall ladestasjoner overstiger strømtavlens kapasitet. Innkjøp og oppretting av strømfordelingssystem skal i sin helhet bekostes av andelseierne.



4. Kostnader ved strømforbruk ladestasjoner skal dekkes av respektive andelseiere; enten ved en fast estimert månedlig sum, eller ved faktisk forbruk. Boligsameiets styre har beslutningsmyndighet og avgjør løsning på bakgrunn av hva som er mest hensiktsmessig for sameiet.

5. Boligsameiet forbeholder seg retten til å gjøre de til enhver tid nødvendige tilpasninger basert på råd og anbefalinger fra autorisert elektriker/leverandør.

Styret foreslår at § 6 justeres slik:

Garasjeseksjonen er en selvstendig næringsseksjon og eies av de 33 andelseierne. De 33 andelseierne utgjør til sammen én stemme i boligsameiets årsmøte og er selv ansvarlige for å velge samt delta med sin representant. Garasjeseksjonen administreres av styret i boligsameiet men kan selv velge å opprette et eget styre og etablere egen drift med alt det omfatter av ansvar for vedlikehold og daglig drift med mer. På samme måte kan årsmøtet kreve at garasjesameiet oppretter eget styre og administrerer seg selv.

Garasjeseksjonens andelseiere betaler månedlig garasjeleie til boligsameiet. Denne leien skal dekke utgifter til eksempelvis strøm (unntatt EL-bil lading), forsikring, nødvendig vedlikehold og administrasjon. Garasjeleien fastsettes av boligsameiets årsmøte og skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Infrastruktur elbil ladestasjoner

Etablering, drift og vedlikehold, samt kostnader forbundet med dette, av ladestruktur for elbiler er andelseiernes eget ansvar. Garasjeseksjonen er en selvstendig næringsseksjon og dens andelseiere er ikke nødvendigvis også boligsameiere. Boligsameiet avgjør på hvilken måte slik ladestruktur skal kobles opp mot sameiets strømtavle. Enkeltvis oppkobling mot strømtavlen er ikke tillatt.

I 2020 ble det etablert ladestruktur for elbiler i garasjeseksjonen. Alle andelseiere inkludert ev. fremtidige nye andelseiere er bundet til å benytte den til enhver tid gjeldende betalingsløsning for bruk av boligsameiets strøm.

Forutsetninger for bruk av ladestruktur i garasjeseksjonen:

1. Alle eiere og leietakere av garasjeleie plikter å opprette/benytt Zaptec ladestasjon ved ønske om lading av elbil. Bakplater for montering av Zaptec ladestasjoner er opprettet på den enkelte garasjeleie. Disse er tilkoblet strøm.
2. Alle eiere og leietakere av garasjeleie plikter å koble sine respektive Zaptec ladestasjoner til Charge365 sin betalingsløsning: Charge365 måler den enkeltes strømforbruk og krever inn betaling direkte fra den enkelte bruker på månedlig basis. Charge365 beholder en prosentandel og overfører resterende beløp til sameiet.
3. Ved mislighold av sine plikter, eksempelvis ved at andelseieren «tjuvkobler» seg opp mot sameiets strømforsyning (kobler seg opp uten bruk av gjeldende betalingsløsning), kan sameiet kreve refusjon av estimert forbruk basert på brukernes gjennomsnittsforsyning med et påslag på 50 %. I tillegg kan sameiet kreve at garasjeleien selges.



4. Sameiet v/styret beslutter den til enhver tid gjeldende pris pr. kWh. Prisnivået skal alltid være slik at sameiet som et minimum ikke skal betale for brukernes forbruk (prisinivået skal dekke sameiets strømkostnader samt honorar til Charge365).

5. Boligsameiet forbeholder seg retten til å gjøre de til enhver tid nødvendige tilpasninger basert på råd og anbefalinger fra autorisert elektriker/leverandør. Ekstrakostnader ifm. dette skal belastes andelseierne.

Garasjeseksjonens andelseiere er ansvarlig for å formidle alt innhold i vedtektenes § 6 til eventuelle leietakere samt nye andelseiere ved salg av respektive garasjeplasser.

Styrets innstilling

Dette punktet er utdatert i gjeldende vedtekter som følge av oppretting av ladestruktur i 2020. Det er derfor nødvendig med justering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at vedtektene § 6 justeres slik foreslått.



Sak 9

Forslag fra styret: Ny paragraf i sameiets vedtekter, § 24 "SYKKELBOD OG BODER FOR BEBOERE MED FUNKSJONSNEDESETTELSE"

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I bakgården er det opprettet ny sykkelbod samt tre boder forbeholdt beboere med funksjonsnedsettelse. Det er derfor behov for å beskrive bruk av disse i sameiets vedtekter. Merk at "arbeidsplass" i sykkelboden p.t. ikke er opprettet, men vil gjøres ilt vår/sommer 2021.

Forslag til tekst:

§ 24 SYKKELBOD OG BODER FOR BEBOERE MED FUNKSJONSNEDESETTELSE

Sykelbod

Sameiets sykkelbod i bakgården er kun tilgjengelig for registrerte beboere med nøkkelbrikker til sameiets elektroniske låsesystem. Alle brukere skal plassere sine sykler i fastmonterte sykkelstativer, og skal sørge for at sykkelbodens dør går i lås når boden forlates. Ved problemer med den elektroniske låsen skal styret kontaktes. Arbeidsplassen i sykkelboden skal ryddes etter bruk, og verktøy/sykkelpumpe som tilhører arbeidsplassen skal ikke fjernes fra boden.

Sykler som «oppbevares» i sykkelbod eller i bakgård/fellesarealer generelt og åpenbart fremstår som ødelagte/forlatt vil bli fjernet av vaktmester på ordre fra styret. Dersom ingen har etterlyst sykkelen innen to måneder etter fjerning, vil sykkelen kastes som spesialavfall når slike containere bestilles. Sykler som er fjernet kan etterlyses ved at eier henvender seg direkte til styret via e-post.

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

Sameiet har tre små boder i bakgården som er forbeholdt beboere med funksjonsnedsettelse for oppbevaring og lading av elektriske transportmidler. Disse bodene kan leies av sameiet, månedlig leiepris (bod inkludert strøm) besluttet av styret. Styret behandler søknader basert på vedtektene og inngår kontrakt som regulerer leieforholdet med respektive beboere på vegne av sameiet. Bruk av ev. ubenyttede boder besluttet av styret (eksempelvis til oppbevaring av sykler eller til vaktmesters disposisjon).

Bodene kan kun disponeres av seksjonseier eller seksjonens leietaker/andre i husstanden. Leie forutsetter at husstanden har beboere med funksjonsnedsettelse og kjøretøy med behov for oppbevaring og lading. Bodene kan ikke fremleies til andre. Leietaker plikter å holde boden ren for avfall. Bodene skal ikke benyttes på en slik måte at bruk er til sjenanse for andre beboere. Leietaker må ikke foreta forandringer eller montere innretninger i boden uten styrets samtykke. Sameiets husordensregler inngår som en del av leiekontrakten; leietaker er forpliktet til å følge disse. Dersom behovet overskrider antall tilgjengelige boder skal bodene rulleres årlig; styret administrerer dette.



Styrets innstilling

Styret anbefaler at punktet legges til i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at punktet legges til i sameiets vedtekter.



Sak 10

Styrets tanker om mulige fremtidige oppgaver på kort og lengre sikt

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Når pågående fasadeprosjekt er fullført vil sameiets egenkapital være tilnærmet "ikke-eksisterende". Men, basert på tall fra 2020 er det naturlig å anta at vi ilar noen få måneder vil bygge egenkapitalen godt opp igjen - med mindre noe uforutsett og kostbart skulle inntreffe (eksempelvis at heisen bryter sammen, hovedstammer vannrør ryker m.m.).

Vi ser p.t. for oss følgende aktuelle fremtidige oppgaver:

- Nye postkasser (høst 2021?)
- Boning av fellesarealer (høst 2021?)
- Oppretting av arbeidsplass med verktøy/sykkelpumpe i sykkelbod (sommer 2021)
- Oppretting av gangsti over plen fra asfalt til sykkelbod hoveddør vha. legging av steinheller (sommer 2021)
- Vask av vegger/tak i fellesarealer (avhengig av egenkapital)
- Legging av nytt gulv i fellesarealer (avhengig av egenkapital)
- Oppretting av flere brannklokker i fellesarealene hvis mulig (når egenkapitalen tilsier det)
- Oppretting av et nytt kamera i garasjeseksjonens "blindsone" (i bestilling - de tre eksisterende kameraene dekker ikke hele garasjen)
- Felles innkjøp av enhetlige spesialtilpassede skjermer som kan monteres på balkongrekkverk i 2-6. etasje samt "nyttegjenstand" av samme enhetsverdi til balkongene i 7. etasje (en tanke som kan hende bør diskuteres på et fremtidig årsmøte - interesse?)
- Nedbetaling av boliglån (sameiet har p.t. drøyt kr 600 000 i gjeld)

Styrets innstilling

Kun informasjon

Forslag til vedtak

Kun informasjon



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Sittende styre oppfordrer alle seksjonseiere til å lese kapittelet "styrets arbeid" i årsrapporten. Her fremgår hvilke oppgaver og ansvar styret har samt omfanget av styrets arbeid i 2020.

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

Innstilling

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

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

Det er styrets oppfatning at sameiet er tjent med å beholde det sittende styret for kommende periode.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Ivo Sørtorp

Sørtorp eier seksjon 55 i 7. etasje. Han har sittet i styret siden årsmøtet i 2014 og vært styreleder siden november 2017.

Sørtorp har inngående kjennskap til relevant lovverk og sameiets vedtekter, og i samarbeid med resten av styret håndteres alle saker objektivt basert på disse.

Sørtorp har tilegnet seg et omfattende nettverk av relevante leverandører/håndverkere, har opparbeidet seg forståelse for "hva ulike typer vedlikehold bør koste", og evner derfor å løse oppdukkende saker/problemer effektivt til rett pris.

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Knut Jøssang

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

Marius Østrøm

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



samarbeidspartnere.

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

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

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 derfor god kjennskap til styrets arbeid og ansvar.

Markus Bruun

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



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 innkreving 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
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.