



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 494 997
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 358 791	3 154 030
Sum inntekter		3 358 791	3 154 030
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Annen driftskostnad		2 724 551	2 652 575
Sum kostnader		2 856 671	2 789 495
Driftsresultat		502 121	364 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 426	23 042
Sum finansinntekter		24 426	23 042
Annen finanskostnad		193 651	213 381
Sum finanskostnader		193 651	213 381
Netto finans		-169 225	-190 339
Ordinært resultat før skattekostnad		332 896	174 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		332 896	174 196
Årsresultat		332 896	174 196
Totalresultat		332 896	174 196
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		332 896	174 196
Sum overføringer og disponeringer		332 896	174 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		464 137	1 351 435
Sum fordringer		464 137	1 351 435
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		592 367	593 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		592 367	593 808
Sum omløpsmidler		1 056 504	1 945 243
SUM EIENDELER		1 056 504	1 945 243

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 106 481	4 439 377
Sum opptjent egenkapital		-4 106 481	-4 439 377
Sum egenkapital		-4 106 481	-4 439 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 011 516	6 035 771
Sum annen langsiktig gjeld		5 011 516	6 035 771
Sum langsiktig gjeld		5 011 516	6 035 771
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		876	1 405
Leverandørgjeld		101 006	327 623
Annen kortsiktig gjeld		49 587	19 821
Sum kortsiktig gjeld		151 469	348 849
Sum gjeld		5 162 985	6 384 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 056 504	1 945 243



Til seksjonseierne i Fjellgata/Gøteborggata SE

Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.

Velkommen til digitalt årsmøte, mandag 19. april 2021, kl. 19.00 på Zoom.

For å delta på årsmøtet, gå inn på lenka nedenfor via nettleser på pc:

Join Zoom Meeting

<https://oslomet.zoom.us/j/65877431601?pwd=VUkvVlFiSnZuVkZkTUpsUnlwNnRYUT09>

Meeting ID: 658 7743 1601

Password: 746506

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Fjellgata/Gøteborggata SE
avholdes 19.-21. april 2021
Sted: Vibbo.no og ved deltagelse på digitalt møte på Zoom 19. april 2021 kl. 19.00

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité

Oslo, 11.03.2021
Styret i Fjellgata/Gøteborggata SE

Ingvild Hildegunn Straume /s/ José Antonio Dos Santos /s/ Anne Line Engh /s/

Roar Høstaker /s/ Kari Thorsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingvild Hildegunn Straume	Fjellgata 28 J
Styremedlem	José Antonio Dos Santos	Gøteborggata 35 B
Styremedlem	Anne Line Engh	Gøteborggt 33 J
Styremedlem	Roar Høstaker	Fjellgt 28 P
Styremedlem	Kari Thorsen	Gøteborggt 33 F
Varamedlem	Shantha Dewapriya Fernando	Gøteborggata 33 M
Varamedlem	Åsne Vang	Gøteborggt 35 A

Valgkomiteen

Helge Birkelund	Gøteborggt 35 A
Ingemar Goksøyr	Gøteborggt 35 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Fjellgata/Gøteborggata SE

Sameiet består av 58 seksjoner.

Fjellgata/Gøteborggata SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981494997, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Fjellgata 28
Gøteborggata 33-35

Gårds- og bruksnummer :
227 157

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Fjellgata/Gøteborggata SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 12 styremøter i løpet av året

Dugnader

Det er avholdt to dugnader i løpet av året i samarbeid med Gøteborggata borettslag, og det er leid containere til disse. Styret takker for innsatsen under dugnadene. Vi minner også om gjenbruksstasjonen i Sofienbergparken for avhending av avfall i løpet av året.

Vannlekkasje fra bakgården og ned i garasjen

Styret arbeidet gjennom hele 2020 med utredning av fuktproblemer i garasjen, og engasjerte Obos prosjekt til å gjennomføre et forprosjekt for å planlegge rehabilitering av bakgården og tetting av garasje. Styret la fram på ekstraordinært sameiermøte 25. november 2020 forslag til plan om utbedring av garasjeanlegget og fellesareal ute. Den framlagte planen ble vedtatt, og styret fikk i oppgave å arbeide videre med funksjonsbeskrivelse, innhenting og saksbehandling av tilbud og forslag til finansiering av utbedringen i samarbeid med Gøteborggata borettslag, innen de økonomiske rammene på 7,5 millioner kroner som planen satte. Endelig forslag til vedtak om igangsetting vil bli lagt fram på ekstraordinært sameiermøte våren 2021.

Bytte av leverandør for TV og bredbånd

Styret utredet i samarbeid med Gøteborggata borettslag behov for bytte til ny leverandør for TV og bredbånd som er rimeligere og bedre tilpasset beboerne sine behov enn det nåværende leverandør, Telenor kunne tilby. Det ble gjennomført brukerundersøkelser og befaringer, og styret la på det ekstraordinære sameiermøtet 25. november fram forslag om å inngå avtale med OBOS OpenNet om etablering av fibernett for TV- og bredbåndstenester, tilkobling, drift og vedlikehold samt en felles bredbåndstjeneste for Sameiet Fjellgata/Gøteborggata. Forslaget ble vedtatt, og avtalen ble inngått i samarbeid med Gøteborggata Borettslag med plan om iverksetting innen 1. april 2021.

Reklamasjon på fuktskade i Fjellgata 28

Styret har gjennom året måtte følge opp fortsatt fuktproblemer i Fjellgata 28D, og har etter en uavhengig rapport fra Multiconsult måtte opprette reklamasjonssak igjen mot Sport og Grønt AS på arbeidet de gjorde i 2018 med å tette grunnmur og drenerer grunnen i Fjellgata. Saken er ennå ikke avsluttet. Det framkommer også av rapporten fra Multiconsult at bad fra opprinnelig byggeår begynner oppnå forventet levetid.

Vedlikehold bygninger og uteområder

Gårdreform har gjennomført vedlikehold på bygninger og uteområder, bl.a. en større reparasjon av utelys i bakgården, utbedret diverse skader på bod- og garasjedører, fjernet tagginger, skiftet dørlåser og lysarmatur i garasjen, reparert postkasser etter hærverk og merket parkering forbudt-områdene. Gartner har gjennomført pleie og vedlikehold og beplantning i bakgård. Kone har gjennomført sikkerhetskontroll og vedlikehold av heiser i

Gøteborggata 35A og 35B. Styret har etablert samarbeid med Kavaleren og gjennomført to års besiktigelse under gangbro mellom Fjellgata 28 og 30.

Vedlikehold videoovervåkingsanlegg

Styret har med bistand fra NOKAS gjennomført mindre vedlikehold av videoovervåkingsanlegg og hardware/software for tilknyttet pc. Styret har igangsatt innhenting av tilbud på nytt videoovervåkingsanlegg.

Merking og utleie av garasjeplasser

Alle garasjeplasser er nå merket med riktig seksjonsnummer, og henholdsvis 1 og 2 som tillegg dersom en seksjon eier flere plasser. Styret har leid ut tre av fire garasjeplasser som forvaltes av styret på vegne av sameiet. Styret har utarbeidet en standard utleiekontrakt for parkeringsplasser i garasjeanlegget.

Oppstart skifte av låssystem

Styret startet i samarbeid med Gøteborggata borettslag arbeidet med innhenting av tilbud på nye låssystem for fellesdører. Arbeidet måtte legges på is på grunn av økonomisk usikkerhet i forbindelse med rehabilitering av bakgården. Gøteborggata borettslag har også gitt beskjed om at de ikke har midler til å bytte låssystem i 2021.

Installering av OBOS-nøkkel for åpning av garasjeport

I 2019 fikk sameiet som en gratis prøveordning installert OBOS-nøkkel/Unloc i Gøteborggata 35a og 35b som er en app for å låse opp inngangsdørene. I 2020 gjorde vi ordningen fast, og utvidet også slik at alle seksjonseiere har tilgang å bruke Unloc via mobiltelefon som fjernkontroll for garasjeportene.

Rassikring bak Gøteborggata 33

Styret har opprettet kontakt med naboene i Fjellgata 24 og Fjellgata 26, for sikring mot steinras i skråningen bak Gøteborggata 33. Det er et økende problem med ras av skiferstein fra fjellskråningen og det er også fare for trevelt. Styret fikk fraktet bort et lass med stein på høsten 2020, og nabo i Fjellgata 24 sagde ned trær som sto i fare for å velte. Styret har nå bedt naboene i Fjellgata 24 og Fjellgata 26 som eier området det raser fra om å sikre skråningen så snart som mulig.

Tiltak i forbindelse med Korona

Styret opprettet en felles [Facebookgruppe](#) for sameiet etter at korona brøyt ut i mars 2020, for å bedre kommunikasjon på tvers i sameiet, og for å legge til rette for at beboere kunne hjelpe hverandre. Det ble også sendt ut e-post om tilbud om hjelp til de som trengte det. Styret arrangerte sosiale samlinger ute i bakgården i påsken og på 17. mai.

Innhenting av tilbud markiser

Styret hentet inn tilbud på markiser for sameiet. I arbeidet med innhenting av tilbud kom styret fram til at det må søkes til Oslo kommune for oppsett av markiser i Gøteborggata 33



og Fjellgata 28, i tillegg til at det må avklares med Gøteborggata borettslag. Gøteborggata 35 har allerede markiser, og fikk tilsendt tilbud om skifte av markiser eller markiseduk. Pga. at styret må prioritere andre saker, er arbeidet med markiser for Gøteborggata 33 og Fjellgata 28 foreløpig utsatt.

Revidering av dokumenter og avtaler

Styret arbeidet i 2020 med en større revidering av vedtekter, husordensregler, regler for bruk av garasjelegget og samarbeidsavtale med Gøteborggata borettslag. Styret måtte pga. av restriksjoner som følge av Korona utsette behandling av disse til årsmøte og ekstraordinært årsmøte i 2021. Samarbeidsavtalen og garasjeregler er fortsatt under revidering og vil ferdigstilles til ekstraordinært årsmøte våren 2021



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 358 791.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 856 671.

Resultat

Årets resultat på kr 332 896 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 905 035.

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 5 012 500 til større vedlikehold som omfatter de planlagte prosjektene med rehabilitering av garasje og utearealene. Det tas imidlertid et forbehold om vedtak på ekstraordinært årsmøte, omtalt i styrets arbeid.

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 29 013. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellgata/Gøteborggata SE.

Lån

Fjellgata/Gøteborggata SE har lån i OBOS-banken. 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 Sameiet Fjellgata Gøteborggata

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fjellgata Gøteborggata.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkket: J4150-ED870-XB4P4-VTZJW-ASOGM-CAN4J



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-19 18:22:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: J415O-ED870-XB4P4-VTZJW-ASOGM-CAN4J

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA ORG.NR. 981 494 997, KUNDENR. 5352

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 787 878	2 649 816	2 776 000	2 798 000
Gøteborggata Borettslag		564 098	498 714	200 000	200 000
Ladepunkt		0	0	0	30 000
Andre inntekter	3	6 815	5 500	1 133 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 358 791	3 154 030	4 109 000	3 028 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 120	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 274	-10 001	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-110 013	-106 913	-110 650	-113 500
Konsulenthonorar	7	-277 105	-50 224	-25 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-394 941	-611 620	-787 500	-5 012 500
Forsikringer		-194 687	-168 095	-175 000	-223 700
Kommunale avgifter	9	-701 245	-654 949	-701 200	-706 000
Energi/fyring		-115 255	-87 098	-108 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 325	-347 723	-350 000	-178 000
Andre driftskostnader	10	-562 707	-615 951	-590 500	-550 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 856 671	-2 789 495	-2 992 770	-7 105 120
DRIFTSRESULTAT		502 121	364 535	1 116 230	-4 077 120
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 426	23 042	22 200	27 000
Finanskostnader	12	-193 651	-213 381	-247 000	-310 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-169 225	-190 339	-224 800	-283 000
ÅRSRESULTAT		332 896	174 196	891 430	-4 360 120
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		332 896	174 196		



**SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGGATA
ORG.NR. 981 494 997, KUNDENR. 5352**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 517	353
Forskuddsbetalte kostnader		92 151	350 553
Andre kortsiktige fordringer	13	370 469	1 000 529
Driftskonto OBOS-banken		588 035	589 496
Sparekonto OBOS-banken		4 333	4 312
SUM OMLØPSMIDLER		1 056 504	1 945 243
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 056 504	1 945 243
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 106 481	-4 439 377
SUM EGENKAPITAL		-4 106 481	-4 439 377

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 011 516	6 035 771
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 011 516	6 035 771

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		33 940	19 821
Leverandørgjeld		101 006	327 623
Påløpte renter		876	1 405
Annen kortsiktig gjeld	16	15 647	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 469	348 849

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 056 504	1 945 243
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2021

Styret i Sameiet Fjellgata Gøteborggata

Ingvild Hildegunn Straume /s/

José Antonio Dos Santos /s/

Anne Line Engh /s/

Roar Høstaker /s/

Kari Thorsen /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 490 744
Bredbånd	178 872
Heis	54 600
Nedbetaling infrastruktur for el-bil	43 470
Garasjeleie	25 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 792 694

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-4 816
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 787 878

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Portåpner	5 000
Leie av p-plass	1 815
SUM ANDRE INNETEKTER	6 815

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 120

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 686, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 274.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-195 417
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 875
Multiconsult	-52 813
SUM KONSULENTHONORAR	-277 105

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 164
Drift/vedlikehold elektro	-34 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 275
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 048
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 358
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-111 544
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-394 941

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-302 527
Renovasjonsavgift	-398 717
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-701 245

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

Container	-13 543
Diverse leiekostnader/leasing	-100 353
Driftsmateriell	-5 238
Lyspærer og sikringer	-5 540
Vaktmestertjenester	-328 516
Vakthold	-36 435
Renhold ved firmaer	-24 936
Andre fremmede tjenester	-8 096
Trykksaker	-1 562
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 686
Andre kontorkostnader	-1 121
Telefon, annet	-24 035
Porto	-5 309
Bank- og kortgebyr	-3 392
Velferdskostnader	-945
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-562 707

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	530
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	824
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 051
SUM FINANSINTEKTER	24 426

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-49 824
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-83 078
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-13 789
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 4	-46 883
Andre rentekostnader	-77
SUM FINANSKOSTNADER	-193 651

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gøteborggata Borettslag avregning 2020	364 098
Infrastruktur elbillading	5 500
Andre kortsiktige fordringer	870
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	370 469



NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 588 459

Nedbetalt i år 32 506

-1 379 035

OBOS-banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017 -1 250 000

Nedbetalt tidligere -1 114 356

Nedbetalt i år 52 637

-2 311 719

Obos-banken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2019 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 80 089

Nedbetalt i år 878 685

-41 226

OBOS-Banken AS, lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 1 160 037

Nedbetalt i år 60 427

-1 279 536

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 011 516****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -15 647

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -15 647**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

INNKOMNE FORSLAG

Følgende forslag har kommet inn:

Sak 1: Forslag til vedtektsendringer

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: se vedlagt sak om forslag til vedtektsendringer.
Endringer er markert i rødt.

Styrets innstilling: Forslaget til endringer i vedtekter for Sameiet Fjellgata/Gøteborggata vedtas i sin helhet som det foreligger.

Sak 2: Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Fatima Moh

Saksinformasjon

Forslag fra Fatima Moh om salg av bruksrett til parkeringsplasser:
Fatima Moh har foreslått at en bør kunne selge bruksretten til parkeringsplasser og tilhørende boder. Det vil si at enhver seksjon kan selge sin garasje plass og bod. Dette kan en legge inn som et tillegg og kan se slik ut i paragraf 4 i Vedtektene (Disposisjons- og råderett):

Endring av første avsnitt i denne paragrafen med et tillegg som er merket rødt:

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. De som disponerer bruksrett til parkeringsplass(er) og bod(er) i garasjelegget, kan fritt selge en bruksrett til andre sameiere.

Dette tillegget vil gjøre at reglene for garasjelegget ikke er helt samstemte med denne endringen, men dette får vente til vi får laget nye avtaler med Gøteborggata borettslag.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på å ikke vedta denne endringen i vedtektene da den åpner for at seksjoner ikke vil ha noen parkeringsplass og utebod. Garasjelegget er del av sameiets fellesareal. Det har derfor vært et grunnprinsipp for sameiet at hver leilighet disponerer en parkeringsplass med bod, og å endre på dette vil kunne åpne for en gradvis forvitring av det ansvar som hver seksjon har for felles bygning og sikkerhet i garasjelegget. Fellesutgiftene i sameiet er basert på en fordelingsnøkkel ut fra utgifter til garasje, bygg, fellesanlegg og bredbånd. Det bør være mest mulig felles prinsipper for de ulike seksjonene som er enkle å administrere og forvalte for sameiet.



Sak 3: Forslag til endring i husordensregler

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: se vedlagt sak om forslag til endringer i husordensregler. Endringer er markert i rødt.

Styrets innstilling: Forslaget til endringer i husordensregler for Sameiet Fjellgata/Gøteborggata vedtas i sin helhet som det foreligger.

Sak 4: Forslag: Bytte låssystem og bedring av sikkerhet spesielt i garasjeanlegget

Forslagsstiller: Asher Saeed

Saksinformasjon:

Asher Saeed har sendt følgende sak til behandling årsmøtet:
«Vi har et eldre låssystem som trenger oppgradering. Vårt eksisterende låssystem har også sikkerhetsmessige svakheter, som for eksempel at nøkler på avveie medfører risiko for at uvedkommende kan ta seg inn i garasjen når de måtte føle behov for det. Jeg kommer også til stadighet over dører som ikke er ordentlig i lås.

Til stadighet har vi uvedkommende innom garasjeanlegget vårt. Boder og biler brytes opp og det gjøres hærverk på andres eiendom.

Det foreslår å oppgradere/bytte låssystemet med et moderne system som muliggjør sperring av nøkler som er på avveie.

Når vi skal gjøre en større oppgradering/investering i kameraanlegget: Vurdere et nyere system som gir økt sikkerhet i forhold til det vi har idag.»

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget. I oppgradering av låssystem og overvåkningsanlegg er vi avhengig av å samarbeide med Gøteborggata borettslag, siden vi deler på utgiftene her. Styret vil gå i dialog med Gøteborggata borettslag om når det vil være økonomisk mulig for de å bidra i oppgradering av låssystem og overvåkningsanlegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret om å iverksette samarbeid med Gøteborggata borettslag for å heve sikkerheten i garasjen gjennom bytte av låssystem og videoovervåkningssystem.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Ragnhild Lerø Gøteborggata 33S

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

José dos Santos Gøteborggata 35B

Roar Høstaker Fjellgata 28P

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Line Engh Gøteborggata 33J

Kari Trædal Thorsen Gøteborggata 33F

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Åsne Vang Gøteborggata 35A

2. Shantha Fernando Gøteborggata 33M

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Helge Birkelund Gøteborggata 35A

Ingvild Straume Fjellgata 28J

I valgkomiteen for Fjellgata/Gøteborggata SE

Helge Birkelund
Ingemar Goksøyr



Annen informasjon om sameiet

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

Vaktmestertjenester blir levert av Gårdreform AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78881610. 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 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Fjellgata/Gøteborggata SE er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

OBOS OpenNet er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Infrastruktur for el-billading	Infrastruktur for el-billading installert i garasjeanlegg.
2017	Utbedring fuktskader/ maling fasader	
2016	Utskifting av lamper til LED-lys i	Øvre garasjeplan
2016	Utskifting av callinganlegg	
2016	Vedlikehold av fasaden	Hele fasaden på Gøteborggata 33-35 og Fjellgata 28 er malt; grunnmur, inngangsdører inkl. vinduer og vindskier på tak og vasking av selve taket. I forbindelse med vedlikehold av fasadene ble også postkassene for beboerne i Fjellgata 28 og Gøteborggata 33 skiftet ut.
2015	Utbedring av bodustikkerne	i Gøteborggata 35
2014	Utskifting av garasjeport etter	påkjørsel
2013	Rensing av rørene ventilasjonsanlegget	i hver enkelt leilighet
2011 - 2012	Rehabilitering av garasjedekket.	
2008	Rens av vifter i garasjeanlegg	



VEDTEKTER FOR SAMEIET FJELLGATA / GØTEBORGATA

Vedtatt på årsmøtet 13. april 2000

Med endringer på:

- sameiermøtet 19. april 2001
- sameiermøtet 27. april 2004
- sameiermøtet 28. april 2005
- sameiermøtet 17. april 2008
- sameiermøtet 13. mars 2014
- årsmøtet 3. april 2019
- årsmøtet 19. april 2021

§1 Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er sameiet Fjellgata/Gøteborggata. Eierseksjonssameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.09.1999.

Eierseksjonssameiet består av 58 seksjoner av gnr. 227 bnr. 157 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Eierseksjonssameiet har til formål å

- ivareta driften av eierseksjonssameiets eiendom
- administrere bruken og vedlikeholdet av fellesanleggene og fellesarealene
- bevare og utvikle felles eiendom
- arbeide for å utvikle eierseksjonssameiets og dets nærområde til et godt boområde
- ivareta alle andre saker av felles interesse

§2 årsmøtet

Eierseksjonssameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til et årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes til styret etter angitte frister hvert år.

Årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapporten fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette godtgjørelsen til styret og revisor
4. Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt særskilt valg av styrets leder
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.



Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Eierseksjonssameiets revisor velges av første årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven.
- Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven.
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet.
- Endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. Eierseksjonslovens bestemmelser.

§3 Styret

Eierseksjonssameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av 3-5 medlemmer og 1-3 varamedlemmer som alle velges for ett år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Dog kan inntil 2 styremedlemmer velges for to år

Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder, styremedlem eller varamedlem som selger eller leier ut sin seksjon, trer ut av styret.



Styret engasjerer forretningsfører, vaktelskap, vaktmester og fastsetter deres lønn. Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§4 Disposisjons- og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i eierseksjonssameiet. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg eller utleie av seksjonen plikter seksjonseieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameier må ved utleie av seksjonen følge eierseksjonslovens bestemmelser.

Ved utleie plikter seksjonseieren å gjøre leietaker oppmerksom på eierseksjonssameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for eierseksjonssameiet og innhente dennes vedtakelse av vedtekter, ordensregler, som bindende for seg. Ved inngåelse av leieavtale er leietaker uansett bundet av disse. Ved mislighold kan styret pålegge at fremleieforholdet opphører og kreve at beboeren fraflytter seksjonen.

Ved utleie plikter eier, i tillegg til ordinære felleskostnader, å betale eierseksjonssameiet for bruk av tid knyttet til seksjonen. Dette gjelder tid brukt av styret, varamedlemmer, hus-/gangansvarlige, forretningsfører, vaktmester, håndverkere, o.l. Satsen fastsettes til den enhver gjeldende timesats for eierseksjonssameiets forretningsfører. Eventuelle faktiske påløpte kostnader kommer i tillegg.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseierne plikter å følge vedtekter, husordensregler og regler for bruk av garasjeanlegg. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor eierseksjonssameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor eierseksjonssameiet, kan styret pålegge seksjonseieren å selge og fravike seksjonen i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Tap som er påført eierseksjonssameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres direkte i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Det skal fremgå av varselet følgene av manglende betaling.

Eierseksjonssameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon, som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, som sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor eierseksjonssameiet. Denne panteretten kan tinglyses på hver seksjon.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til eierseksjonssameiet, eventuelt andre utgifter som eierseksjonssameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.



§5 Bruk av fellesanlegg og fellesrom

Bruk og disponering av fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Styret inngår avtaler med eiere av tilstøtende eiendommer om bruk og drift av fellesanlegg, samt andre forhold av interesse for seksjonseierne.

§6 Vedlikehold

Det påhviler seksjonseierne det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen, som spesifisert i eierseksjonsloven. Den enkelte seksjonseier svarer også for det utvendige og innvendige vedlikeholdet av dørene og vinduene som tilhører seksjonen, herunder for eventuelt skifte av disse. Skifte av vinduer og inngangsdører må på forhånd godkjennes av styret.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen samt vedlikehold av fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til bygningen, med mer som spesifisert i eierseksjonsloven, er eierseksjonssameiets ansvar.

Skader ved vannlekkasjer fra felles rør eller rør i vegg, er eierseksjonssameiets ansvar. Ved manglende indre og/eller ytre vedlikehold hos en sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for seksjonseierens regning.

§7 Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på seksjonene og betales i henhold til betalingsplan. De periodiske a-konto beløp fastsettes av styret ut ifra årsbudsjettene. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsinnbetalinger. Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til eierbrøken.

Eierseksjonssameiet kan avsette midler til vedlikeholdsfond.

§8 Seksjonseierens ansvar utad

For eierseksjonssameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Eierseksjonssameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av eierseksjonssameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales kan de kreve seksjonseierne direkte.

§9 Skader/forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, svarer seksjonseierne egenandelen. Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte seksjonseier, betales av seksjonseieren selv. Den enkelte seksjonseier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

Skade på eiendommen forårsaket av beboer, eller noen som beboer har gitt adgang til anlegget, erstattes av beboeren uavhengig av skyld.



Ved tap av systemnøkler (nøkler til fellesareal, garasjer, og lignende) plikter den enkelte seksjonseier å dekke eierseksjonssameiets kostnader forbundet med tapet. Eierseksjonssameiets kostnader dekkes uavhengig av skyld.

§10 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer av eiendommen som blant annet påbygg, installasjon av peis/vedovn, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av antenner, markiser, levegger, utvendige blomsterkasser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, farger på fellesareal, etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret. Dersom endringer ikke ferdigstilles i løpet av to år etter vedtaksdato, bortfaller retten til endring.

§11 Peis / vedovn

Seksjonseier besørger feiing og lovpålagte kontroller i sin helhet, med rapporteringsplikt til styret.

§ 12

For øvrig gjelder de til enhver tid gjeldende bestemmelsene i eierseksjonsloven.

§ 13 Tilsyn til elbil-lader

Den enkelte seksjonseier har ansvar for å føre ukentlig tilsyn med ladeboksen. Ved feil og mangler må styret umiddelbart orienteres, og seksjonseier har ansvar for umiddelbar retting av feil/ mangel.

§14 Kameraovervåkning

Årsmøtet har godkjent kamera/videoovervåkning av eierseksjonssameiets fellesarealer, for å forebygge og dokumentere innbrudd/ hærverk på eierseksjonssameiets eller seksjonseiers eiendom. Overvåkning må skje iht. de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåkning iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

§ 15 Øvrige regelverk og avtaler i eierseksjonssameiet

I tillegg til vedtektene for sameiet Fjellgata/Gøteborggata, forplikter seksjonseierne seg til følgende regelverk og avtaler:

1. Husordensregler for sameiet Fjellgata/Gøteborggata
2. Regler for bruk av garasjeanlegg i sameiet Fjellgata/Gøteborggata
3. Betalingsplan for felleskostnader i sameiet Fjellgata/Gøteborggata
4. Samarbeidsavtale mellom sameiet Fjellgata/Gøteborggata og Gøteborggata borettslag



Husordensregler for Sameiet Fjellgata/Gøteborggata

Vedtatt på sameiermøte 13. april 2000

Med endringer på:

- sameiermøtet 28. april 2005
- sameiermøtet 23. mars 2015
- årsmøtet 19. april 2021

1 Formål

Ordensreglene har til formål å bidra til å skape et godt forhold mellom beboerne i Sameiet og mellom Sameiet og naboene, samt å bidra til å bevare og utvikle felles eiendom.

2 Fellesareal

Beboerne skal verne om fellesarealene. Alle medvirker til at området holdes ordentlig og ryddig.

Felles uteareal, trappeoppgang og korridorer må ikke benyttes til plassering av gjenstander som tilhører den enkelte beboer.

Sykler og barnevogner kan settes på avsatt plass i fellesrom, garasjeanlegg, eller andre steder avsatt til formålet.

Det må ikke brukes rollerblades, skateboard, o.l på felles uteareal. Ballspill er ikke tillatt.

Kjøring på utearealet må kun skje for helt nødvendig transport av personer med bevegelsehemmelse eller transport av tyngre/større møbler o.l.

Det må ikke parkeres biler eller el-sparkesykler på utearealet. Fjerning av feilparkert bil betales av bilens eier. Utearealet må til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

Garasjen kan ikke brukes til vask eller reparasjon av kjøretøyer under noen omstendigheter. Det kan komme kjemikalier, olje, diesel, bensin eller liknende på gulv/boder, o.l. Oljeprodukter blandet med skitt og støv kan føre til brannfare. Glør, sneiper, ol kan føre til brann.

Maksimal hastighet i garasjen er gangfart. Parkering skal skje på egen garasjeplass. Fjerning av feilparkert bil betales av bilens eier.

Det er ikke tillatt med øvelseskjøring på sameiets veier eller arealer for øvrig.

Røyking og bruk av åpen ild i heis, garasje og innvendig trappeoppgang er forbudt.

Det er ikke tillatt å benytte innendørs fellesanlegg som oppholdsrom.

Det er ikke tillatt å bruke sameiets blomsterbed og utendørs areal på bakkeplan til egne nyttevekster, uten etter samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å trække på bed, eller ta grøntareal i bruk på våren før gresset er blitt grønt.

Det er ikke tillatt å trække på busker eller trær, eller bruke busker og trær som lekeapparater. Det er heller ikke tillatt å benytte blomsterbed og lignende som sandkasse eller lignende.

All lek skal skje med respekt for sameiet.

Fellessarealer, som svalganger og felles plen, skal ikke benyttes til vasking eller tørking av tøy eller tepper.



3 Sikkerhet

Hver sameier plikter å gi en person utpekt av styret, adgang til sin leilighet for periodisk kontroll av sikkerhet knyttet til brann, vann og bygningsmessige forhold.

Hver beboer må påse at alle dører til fellesrom, garasje, oppganger, o.l er låst. Ved inn- og utkjøring av garasje må den enkelte påse at ingen andre slipper inn. Vent derfor til porten er helt lukket før du kjører videre.

Voksne med ansvar for barn må påse at mindreårige barn ikke oppholder seg alene i garasjen, eller bruker heisene alene.

Heisene må ikke brukes under evakuering ved brann!

4 Søppel

For å unngå uhygieniske forhold med rotter, mus o.l i garasjeanlegg og i boder, er det meget viktig at alt søppel pakkes godt inn og legges opp i søppelcontainer.

Husk å kildesortere søppel. Pakk pappesker, o.l flate før de kastes.

Spesialavfall må leveres på egne stasjoner. Evt. bortkjøring av spesialavfall må bekostes av den enkelte beboer.

Det må ikke hensettes søppel på sameiets fellesareal utenom i søppelcontainere i søppelrom og i søppelkorgene i bakgård. Ved brudd på reglene i dette punkt vil den enkelte seksjonseier bli viderefakturert kostnadene sameiet har hatt med fjerning av avfallet.

5 Dyr

Alt dyrehold må foregå på en hensynsfull måte og ikke til sjenanse for andre. Lufting av hund må skje under kontroll og i hovedsak utenom fellesarealene.

6 Grilling

Av hensyn til brannsikkerhet kan kun elektrisk grill og gassgrill benyttes på verandaer, terrasser, forhager og fellesareal.

7 Ro

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00 og klokken 08.00. Det skal vises ekstra hensyn med tanke på støyende aktiviteter i bakgården fra kl. 20.00. Husk å dempe musikkanlegg, radio/TV, o.l slik at naboene ikke sjeneres. Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres på søndager og helligdager, eller etter klokken 18.00 på lørdager.

Å være i bakgården og på balkonger skal være hyggelig for både barn og voksne.

Det er foreldres ansvar å påse at barns lek ikke er til sjenanse for beboerne.

Av hensyn til naboene, husk å lukke balkongdører og vinduer ved spilling av høy musikk, også på dagtid.



8 Fasader ol.

Forandringer som har innvirkning på byggenes utseende som f.eks TV-antenner, flaggstenger, utvendige blomsterkasser, markiser, skillevegger/levegger, o.l må godkjennes av styret. Dette ut ifra ønsket om en viss helhet i anlegget.

Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

9 Ansvar

Skade på eiendommen som er forårsaket av beboer, eller noen som beboer har gitt adgang til anlegget, erstattes av beboeren.

Knuste ruter i leiligheten må straks skiftes ut med ny rute for sameiers egen regning. Ansvaret gjelder uavhengig av hvem som har forvoldt skaden.

Beboer må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, skjeggkre eller andre former for skadedyr. Beboer er pliktig til øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utryddelse. Beboer oppfordres til enhver tid å besørge innboforsikring med dekning mot skadedyr, herunder skjeggkre.

Beboer må straks utbedre skader som fører til at vann/kloakk lekker eller skaper oversvømmelse.

Beboer som oppdager skade, feil, mangler, fare for skade, som han mener han ikke er forpliktet til å utbedre, melder straks fra til styret om dette.

Beboere i Gøteborggata 35 har ansvar for å holde sluk på veranda åpen.

Tepper må ikke ristes over verandakanten, fordi det støver ned til naboen under. Beboer har ansvar for å avtale vask av veranda med naboen under, slik at markiser kan rulles inn og møbler flyttes.

10 Annet

Meldinger fra styret til beboere ved informasjon på Vibbo, infoskriv på e-post og i postkasse eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

11 Klager

Gi melding til styret om brudd på husordensreglene. Melding skjer skriftlig til sameiets e-postadresse.