



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 568 021
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FAGERBORGATA 40
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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 578 200	1 070 652
Sum inntekter		1 578 200	1 070 652
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 565 924	957 295
Sum kostnader		3 645 794	1 037 165
Driftsresultat		-2 067 594	33 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		454	78
Sum finansinntekter		454	78
Annen finanskostnad		138 593	65 128
Sum finanskostnader		138 593	65 128
Netto finans		-138 139	-65 050
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 205 734	-31 563
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 205 734	-31 563
Årsresultat		-2 205 734	-31 563
Totalresultat		-2 205 734	-31 563
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 205 734	-31 563
Sum overføringer og disponeringer		-2 205 734	-31 563



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		107	19 781
Sum fordringer		107	19 781
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354 284	195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		354 284	195
Sum omløpsmidler		354 391	19 976
SUM EIENDELER		354 391	19 976

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		3 549 081	1 343 347
Sum opptjent egenkapital		-3 549 081	-1 343 347
Sum egenkapital		-3 549 081	-1 343 347
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 849 228	1 213 333
Sum annen langsiktig gjeld		3 849 228	1 213 333
Sum langsiktig gjeld		3 849 228	1 213 333
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		726	102 684
Leverandørgjeld		36 762	29 736
Annen kortsiktig gjeld		16 756	17 571
Sum kortsiktig gjeld		54 244	149 991
Sum gjeld		3 903 472	1 363 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		354 391	19 976



Årsmøte 2021

Sameiet Fagerborggt. 40

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 23. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sameiet Fagerborggt. 40 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/1012/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Male gjerde, trappegelender og vegglamper tilbake til original farge som er sort.
6. Kjellervinduer, dørkarmer og garasjeport må males
7. Vedtektsendring - vedlikehold
8. Vedtektsendring - fysisk råderett
9. Vedtektsendring - vedlikehold
10. Vedtektsendring - vedlikehold
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Fagerborggt. 40

Frøy Aagre Leoni

Finn Ketil Storm Jensen

Roy Leoni



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Frøy Aagre Leoni og Annette Storm er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1.1012 innkalling.pdf



Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 for Sameiet Fagerborggt. 40

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: www.vibbo.no

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Til seksjonseiere i Sameiet Fagerborggt. 40

Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av sameiet i det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil det ordinære årsmøtet i sameiet bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Møtet åpner 15. mars kl. 9 og stenger 23. mars kl. 9. På møtedagen vil du motta SMS med link til møtet. Du vil ha mulighet til å gå inn på www.vibbo.no og stemme på sakene i løpet av denne tiden.

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Seksjonseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med sameiet, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 15.03.2020 gå inn på møtet via nettsiden www.vibbo.no

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme i årsmøtet.
- Det er kun én stemme per leilighet



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Fagerborggt. 40
avholdes digitalt mandag 15. mars 2021 kl. 9 på
www.vibbo.no

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne
Som protokollvitne foreslås Frøy Aagre Leoni
Som protokollvitne foreslås Annette Storm
3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat foreslås dekket av egenkapital
4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 70 000 i samsvar med budsjettet for 2020

INNKOMNE FORSLAG

5. Male gjerde, trappegelender og vegglamper tilbake til original farge som er sort.
6. Kjellervinduer, dørkarmer og garasjeport må males
7. Vedtektsendring - vedlikehold
8. Vedtektsendring - fysisk råderett
9. Vedtektsendring – vedlikehold
10. Vedtektsendring – vedlikehold
11. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- Valg av varamedlem for 1 år

Forslag fra dagens styre:

Styreleder: Finn Jensen (tidligere styreleder i sameiet i perioden 2008-2017)
Styremedlem 1: Roy Leoni
Styremedlem 2: Annette Storm
Varamedlem: Frøy Aagre Leoni

Oslo, 12.02.2021

Styret i Sameiet Fagerborggt. 40

Frøy Aagre Leoni/s/

Finn Ketil Storm Jensen/s/

Roy Leoni/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frøy Aagre Leoni	Fagerborggt 40A
Styremedlem	Finn Ketil Storm Jensen	Fagerborggt 40A
Styremedlem	Roy Leoni	Fagerborggt 40A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Fagerborggt. 40

Sameiet består av 25 seksjoner.

Sameiet Fagerborggt. 40 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977568021, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Fagerborggaten 40 A,b

Gårds- og bruksnummer :
216 28

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.

Sameiet Fagerborggt. 40 har 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 EY.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden kun avholdt ett formelt styremøte - protokollmøtet. All annen kommunikasjon i perioden vedrørende styrets arbeid har som tidligere år foregått ved fortløpende uformelle samtaler og per e-post. E-postadressen fagerborggt40@gmail.com brukes flittig, og et stort antall e-poster er skrevet, mottatt og besvart i perioden. Dette er kommunikasjon mellom styremedlemmer, med beboere, med vaktmester, eiendomsmejlere, OBOS og andre serviceenheter tilknyttet sameiet.

Vedlikehold

Sameiet og styret har hatt et svært aktivt år. Nåværende styre kom inn i sluttfasen av bergvarmerprosjektet. Vi overtok anlegget i juli 2020. OBOS Prosjekt deltok på sluttbefaringen for å påse at leveransen var i henhold til kontrakt. Det var EnergiCo som installerte bergvarme i gården vår og vi er svært fornøyd med prosessen og oppfølgingen fra deres side. For å få utnyttet varmpumpen best mulig anbefaler vi at alle radiatorkraner i oppholdsrom (kjøkken, stue osv) står på fullt. Soverom kan selvfølgelig justeres ned. Da leveres en lavere temperatur ut fra varmpumpen og vi får en enda bedre besparelse. Vi har hengt opp et infoskriv om hvordan bergvarmeanlegget fungerer i hver oppgang.

Hagen ble helt oppgravd under bergvarmeprojektet. Styret benyttet anledningen til å oppgradere forhagen. Vi la flere hundre dugnadstimer våren 2020 for å anlegge ny hage. Vi malte gjerdet samtidig da dette var rustent og stygt. Hagen ble tegnet av daværende styremedlem og landskapsarkitekt Kristian O. Årseth. Vi la ny ferdigplen, fjernet hekk og anla nye pryd- og bærbusker: duftsjasmin, syrin, prydkirsebær, solbær, blåbær, rips og bjørnebær. Vi kjøpte inn og plantet ulike stauder. Vi fikk hjelp av noen beboere til å legge ferdigplen og plante tulipaner. Styret har fått mye skryt for den oppgraderte forhagen, både fra beboere og andre naboer i området.

Det forrige styret rehabiliterte en liten del av taket grunnet en lekkasje ned i i 5.etg. Under dette arbeidet ble det avdekket at taket var i elendig stand. Det er 50-60 år gammelt og det er masse rust og hull. Vi hadde OBOS Prosjekt på befaring og de anbefalte å rehabilitere taket snarest. Det var bare tid om å gjøre før det ville komme lekkasjer andre steder. Det var City Takteking som gjorde takarbeidet i 2019 og det er de som fullfører resten av taket våren 2021. OBOS Prosjekt bistår når styret trenger veiledning og vil delta på sluttbefaring for å påse at leveransen er i henhold til kontrakt.

Vi bestilte tilpassede malestillaser av takfirmaet slik at vi samtidig får malt alle vinduskarmene mot gateplan. Vinduskarmene har ikke blitt malt siden 1994. Vi har hatt befaring med to aktører innen vindu og glass bransjen. Begge mener vinduene er i så pass god stand at de kan vare opp til 10 år til når de nå blir malt. Da blir det ikke noen kostbar vindusskifting i sameiet på en god stund. Garasjedør, dørkarmen og vinduskarmen i kjelleren males samtidig.

Etter anbefaling fra vår låsmester Certego har vi skiftet ut alle låser i kjeller til smekklås. Det har vært et vedvarende problem at kjellerdørene har stått åpne. Dette har også medført innbruddsforsøk i kjelleren. Smekkdører på alle fellesdører løser dette.

I høst var det tilløp til brann i en av kjellerlampene. Vaktmester var tilfeldigvis tilstede og fikk avverget dette. Det viste seg at alle kjellerlampene var fra 1984 og at det var på høy tid å skifte de ut til tryggere og mer energibesparende LED lamper. Vi gikk for LED lamper



med bevegelsessensor i kjelleren. Da står de ikke på unødig og vi sparer energikostnader. Lysene i oppgangene og på loftet er også skiftet til LED pærer.

Siden juli har vi hatt et rotteproblem i bakgården. Vi ble gjort oppmerksom på dette av en av våre beboere. Vi inngikk en avtale med Rentokil som satte ut åtestasjoner. Vi har samarbeidet godt om dette med styrelederne i nabogårdene. Alle informerte sine beboere om at det var forbudt å mate fugler i bakgård og forhage. Styret gjorde også endel tiltak på egenhånd, som f.eks fjerne kvisthauger i bakgård, fjerne grener og dekke til ventilasjonsinnganger med netting.

OBOS informerte oss om at rotter i noen tilfeller kom inn i ventilasjonssystemet på bygårder. I denne forbindelse hadde vi ventilasjonsfirmaet PowerClean inne for å rense ventilasjonen og avdekke om det var kommet rotter inn i ventilasjonen vårt. Vi renset samtidig ventilasjonskanalene i alle leiligheter. Dette var ikke blitt gjort på mangfoldige tiår. PowerClean fant to døde rotter i ventilasjonssystemet i kjelleren. Nå har vi tettet innganger til ventilasjonssystemet fra bakgården.

Det har lenge vært litt kaos i kjelleren i forhold til sykler. Styret bestemte seg for å ta tak i dette og fikk satt opp sykkelstativer i både Sykkelrom 1 (innenfor søppelrom) og Sykkelrom 2 (ved kjellertrapp B-oppgang), samt under kjellertrapp i A-oppgangen. Vi satt også opp sykkelkroker i barnevognparkeringen og på Sykkelrom 1. Her henges barnesykler og akebrett opp. Dette har fungert godt og vi har fått gode tilbakemeldinger på det nye systemet i kjelleren.

Det fantes ikke noen oversikt over hvilke leiligheter som disponerer hvilke boder. Med hjelp fra beboerne har vi nå fått oversikt og har satt skilt med H-nummer på lofts- og kjellerbodene.

I forbindelse med bergvarmeinstallasjonen er det nødvendig å skifte kjellervinduer i teknisk rom for å hindre varmetap. Kjellervinduene i gården har knapt noe isolasjon og gir de heller ingen sikring mot innbrudd. OBOS Prosjekt anbefalte da å skifte resten av kjellervinduene mot gateplan for at vinduene er like. Det vil isolere bedre mot kulde og fuktinntrengning i kjeller og sikre bedre mot innbrudd.

Vi har hatt OBOS Prosjekt på befaring i forhold til måling av fukt i kjeller. Det er noe fukt fra grunnen, såkalt kapillært oppsug. Det er tydelig forvitring av pilarene, armerings rust, avskalling av maling og murpuss på flere steder i kjeller og noen sprekker i yttervegger. Vi hadde befaring av flere aktører. OBOS prosjekt anbefalte overflatedrenering i bakgården (men beholde eksisterende dreneringssystem) og fiksing av de mest skadede pilarene, eventuelt installere elektrosmose.

Andre aktiviteter

Det ble avholdt dugnad i mai, og på grunn av bra oppmøte til årets dugnad ble alle planlagte oppgaver utført. Det var god stemning, og dugnaden ble avsluttet med pizza i parken.

Generell informasjon og oppfordringer fra styret

Vaktmesteroppgavene utføres fra våren 2021 av selskapet "Driftshjelp AS". Vi skiftet nylig vaktmester da våre behov er endret etter at vi sluttet med oljefyr og byttet til LED pærer som ikke trenger jevnlig utskifting.



Vi minner også om at det etter forespørsel fra beboerne i Sameiet Fagerborggata 40 ble satt ut en kasse med grus for en tid tilbake, slik at man selv kan strø på ekstra glatte dager. Kassen er plassert ved garasjeporten.

Sameiet fikk nye porttelefoner i 2017. Ta kontakt med styret på e-post dersom du trenger nytt navneskilt til porttelefonen, så bestiller vi det hos leverandøren. Beboere må selv bestille postkasseskilt fra Posten. Se oppslag i oppgang.

Treningsrommet i kjelleren har vært flittig brukt siden åpning i 2019. Minner om at treningsapparater og utstyr til enhver tid skal finne seg på treningsrommet, tilgjengelig for sameiets beboere. Rommet skal holdes ryddig. Utstyr skal rengjøres og settes tilbake på plass etter bruk.

Styret ber alle beboere om å sette seg inn sameiets regler og vedtekter, og til å respektere hverandre. Dette inkluderer blant annet at private gjenstander ikke skal plasseres/oppbevares i oppganger og andre fellesarealer, herunder at barnevogner plasseres i barnevognparkeringsen, at sko oppbevares inne i leilighetene og at møbler og hvitevarer ikke oppbevares/kastes i kjeller og andre fellesarealer. Vi minner om at gjenstander som er satt i fellesområdene, på loft og i kjeller kan fjernes uten varsel.

Styret har også mottatt enkelte klager på støy, og vi ber om at alle forholder seg til våre felles regler slik at vi slipper unødvendig irritasjon, og vi minner om at det skal være ro i bygget mellom kl. 23:00 og 07:00. Det er lytt i gården og det må utvises sunn fornuft i forhold til støy også utover disse tidspunktene. Ta hensyn til eventuelle klager. Se oppdaterte husordensregler 15.3.2020.

Til slutt litt repetisjon av nyttig info vedr nøkler til hovedinngangsdør. Dette er en systemnøkkel som gir tilgang til oppgang/kjeller etc. og det er derfor en litt omstendelig prosedyre for å sikre at ingen uvedkommende får adgang. Prosedyren er som følger:

1. Det må bestilles systemnøkkel via styrets e-postadresse (husk å opplyse om telefonnummer)
2. Styreleder eller andre med tilgang til spesiell kode vil kontakte vår partner Certego og bestille ny nøkkel, dette kan som regel gjøres i løpet av ganske kort tid.
3. Certego må spesialprodusere nøkkel, dette tar normalt 2-3 virkedager. Nøkkelen må hentes og betales av beboer hos Posten. Legitimasjon må medbringes.

Forsett bruken av styrets felles e-postadresse: fagerborggt40@gmail.com, dette er raskeste veien til kontakt i en travel hverdag.

Vennlig hilsen
Styret v/styrets leder
Frøy Aagre Leoni



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.

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 1 578 200.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 645 794.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr –2 205 734 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 300 147.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fagerborggt. 40.

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Fagerborggata 40

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fagerborggata 40 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 17. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Fagerborggata 40

A member firm of Ernst & Young Global Limited

16 av 49

2

Penneo Dokumentnøkkel: F58D1-QMFPD-T02D4-EE4CJ-HUFVW-LGNLO



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-02-17 13:59:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: F58D1-QMFPPD-T02D4-EE4CJ-HUFYW-UGNLO

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>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 243 200	1 070 652	1 206 000	1 295 000
Andre inntekter	3	335 000	0	0	1 586 886
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 578 200	1 070 652	1 206 000	2 881 886
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-4 750	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-77 245	-75 290	-80 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-58 243	-11 294	-12 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 771 680	-90 671	-1 539 000	-1 814 375
Forsikringer		-106 289	-99 232	-104 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-174 192	-161 527	-174 191	-190 434
Energi/fyring	10	-100 684	-296 411	-158 650	-94 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 084	-77 157	-111 906	-133 188
Andre driftskostnader	11	-147 757	-140 964	-127 600	-136 662
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 645 794	-1 037 165	-2 391 847	-2 664 659
DRIFTSRESULTAT		-2 067 594	33 487	-1 185 847	217 227
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	454	78	0	0
Finanskostnader	13	-138 593	-65 128	-133 000	-132 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-138 139	-65 050	-133 000	-132 000
ÅRSRESULTAT		-2 205 734	-31 563	-1 318 847	85 227
Overføringer:					
Udekket tap		-2 205 734	-31 563		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		107	125
Forskuddsbetalte kostnader		0	19 656
Driftskonto OBOS-banken		354 088	0
Sparekonto OBOS-banken		177	176
Sparekonto OBOS-banken II		19	19
SUM OMLØPSMIDLER		354 391	19 976
SUM EIENDELER		354 391	19 976
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 549 081	-1 343 347
SUM EGENKAPITAL		-3 549 081	347
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 849 228 1 213 333	
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 849 228 1 213 333	
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 756	17 571
Leverandørgjeld		36 762	29 736
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	102 355
Påløpte renter		726	329
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 244	149 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		354 391	19 976
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 12.02.2021
Styret i Sameiet Fagerborggata 40

Frøy Aagre Leoni/s/

Finn Ketil Jensen/s/

Roy
Leoni/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 040 808
Fibernet	108 400
Soilrør	86 400
Fibernet mars, april	7 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 243 200

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

OBOS gir tilbake- Oljefri	200 000
Enøktiskudd Oslo kommune- erstatning av oljefyr	135 000
SUM ANDRE INNETEKTER	335 000

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 094
OBOS Prosjekt AS	-38 121
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 028
SUM KONSULENTHONORAR	-58 243

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Energico AS	-1 933
	656
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 933
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	656
Drift/vedlikehold bygninger	-654 280
Drift/vedlikehold VVS	-4 537
Drift/vedlikehold elektro	-41 121
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 452
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 742
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 250
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-11 643
	-2 771
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	680

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-108 295
Feieavgift	-4 189
Renovasjonsavgift	-61 709
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-174 192

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

Strøm oljefyr el.bereder	-56 689
Andre fyringskostnader	-43 995
SUM ENERGI / FYRING	-100 684

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 630
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 563
Driftsmateriell	-3 799
Lyspærer og sikringer	-6 000
Vaktmestertjenester	-89 455
Renhold ved firmaer	-29 625
Trykksaker	-1 411
Andre kontorkostnader	-1 757
Porto	-1 690
Bank- og kortgebyr	-2 758
Velferdskostnader	-1 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-147 757

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	199
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	254
SUM FINANSINTEKTER	454

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 070
OBOS-banken	-1 787
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 682
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 993
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 061
SUM FINANSKOSTNADER	-138 593

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020	-707 794	
Nedbetalt tidligere	707 794	
Nedbetalt i år	-657 147	
		-657 147

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 228 114	
Nedbetalt tidligere	3 228 114	
Nedbetalt i år	-3 192 081	
		-3 192 081

OBOS-banken 1

Opprinnelig 2010	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	544 877	
Nedbetalt i år	705 123	
		0

OBOS-banken 3

Opprinnelig 2013	-716 053	
Nedbetalt tidligere	207 843	
Nedbetalt i år	508 210	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 849
228**



INNKOMNE FORSLAG

Sak 5 innmeldt av Elisabeth Andersen

Saksinformasjon:

Beboer ønsker å male gjerde, trappegelender og vegglamper tilbake til original farge som er sort. Foreslått av Elisabeth Andersen med kommentar: Dette for å i størst mulig grad beholde originaluttrykket til gården.

Styrets innstilling: NEI til forslaget.

Kommentar: Antatt kostnad for å male gjerdet langs plenen (basert på tilbakemelding fra malermester) er i omkring 20.000 kr. Styret anbefaler ikke å bruke 20.000 kr på noe som ikke er nødvendig vedlikehold. Til info var gjerdet rustent og stygt og ble malt på dugnad av styret for å matche farge på balkongrekkverk. Ved å endre fargen til sort vil det ikke lenger matche dagens fasadeuttrykk med de nye balkongene. Vegglampene var opprinnelig mørkegrå (Det kan man se på innsiden av lampene), så vegglampene er nå i originalfargen. På generelt grunnlag vil også styret si at man har fått mange positive tilbakemeldinger på gjerdet, og kun en klage på fargevalg.

Forslag til vedtak: Male gjerde, trappegelender og vegglamper tilbake til original farge som er sort.

Sak 6 innmeldt styret

Saksinformasjon:

Kjellervinduer, dørkarmer og garasjeport må males. Dette er nødvendig vedlikehold. Styret ønsker en klargjøring fra sameiet da det pt er diskusjoner rundt fargevalg. Det skal stemmes på om man skal male det grått som harmonerer med dagens uttrykk (balkongrekkverk, gjerde og utelamper) eller beholde dagens blåfarge. Styret gjør oppmerksom på at dagens blåfarge ikke er originalfarge eller en del av gårdens opprinnelige uttrykk. Vinduer og dørkarmer har vært malt i flere omganger og i flere farger.

Styrets innstilling: JA til forslaget

Kommentar: Styret mener grå farger passer til dagens fasadeuttrykk med balkonger.

Forslag til vedtak: Forslag om maling av kjellervinduer, dørkarmer og garasjeport i grå farger tas til følge

Sak 7 innmeldt av Elisabeth Andersen

Saksinformasjon:

Beboer foreslår følgende vedtektsendring (nytt punkt i vedtektene under Vedlikehold): "Nødvendig vedlikehold som medfører fasadeendringer, herunder fargevalg, utskifting av hovedinngangsdører og andre endringer som medfører en endring av gårdens nåværende uttrykk, skal godkjennes av sameiemøtet".

Styrets innstilling: NEI til forslaget.

Kommentar: Det er viktig å kunne utføre nødvendig vedlikehold uten å måtte vente på sameiemøtet i forhold til detaljer som i verste fall kan forsinke ting opp mot et år. Her oppfordrer styret derfor generelt til at sameiet gir styret tillit til at de handler i beste mening og ikke begrenser handlingsrommet unødvendig i vedtekter. Det er krevende å få på plass et styre og det blir ikke enklere hvis arbeidet i tillegg blir ineffektivt. Styret anbefaler derfor at man svarer nei og dermed ikke utvider vedtekter, men at styret i stedet etterstreber å ikke endre dagens farger i vesentlig grad i forhold til hvordan gården ser ut pr. mai 2021 (inkl evt endringer innmeldt i dagens sameiermøte).

Forslag til vedtak: Forslag om vedtektsendring tas til følge

Sak 8 innmeldt av styret

Saksinformasjon:

Styret foreslår følgende vedtektsendring (nytt punkt i vedtektene under Fysisk råderett): "Ved ombygging av seksjoner, som omhandler flytting av vannrør og/eller avløp, endring av bærende konstruksjon eller bryting av branncelle må det inngås en skriftlig avtale mellom sameiet og seksjonseier som stadfester ansvarsforholdene".

Styrets innstilling: JA til forslaget

Kommentar: Styret ønsker et nytt punkt om avtale for å klargjøre ansvarsforholdene ved ombygging av seksjoner.

Forslag til vedtak: Forslag om vedtektsendring tas til følge

Sak 9 innmeldt av styret

Saksinformasjon: Styret foreslår følgende vedtektsendring under Vedlikehold:

"Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Sameierne er felles ansvarlig for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer. Eiere av leiligheter med terrasser og balkonger er ansvarlig for slitebelegget og for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløpene til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Dersom dette ikke gjøres må seksjonseierne selv dekke eventuelle kostnader ved skader".

Styrets innstilling: JA til forslaget.

Styrets kommentar: Erstatter punkt 6.1 om vedlikehold. Per i dag står 6.1 slik:

"Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Sameierne er felles ansvarlig for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer. Eiere av leiligheter med terrasser er ansvarlig for slitebelegget og for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløpene til enhver tid fungerer tilfredsstillende".

Forslag til vedtak: Forslag om vedtektsendring tas til følge

**Sak 10** innmeldt av styret**Saksinformasjon:**

Styret foreslår følgende vedtektsendring (nytt punkt i vedtektene under Vedlikehold): "Det ble bygget 15 nye balkonger etter vedtak i sameiermøte (årsmelding 08.03.17). Alt fremtidig vedlikehold av balkonger som er bygget etter 1.1.2017 vil initieres av styret ift styrets vedlikeholdsplikt og ansvar for fasadeendringer, men bekostes av den enkelte balkongeier. Dette gjelder seksjonene 9, 10, 14 og 15 mot Fagerborggata og seksjonene 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 22 og 23 mot Gørbitz gate. Balkongene vedlikeholdes i samme materialer, glasstype og farger som eksisterende".

Styrets innstilling: JA til forslaget.

Kommentar: At balkongeierne selv skulle betale for fremtidige vedlikeholdsutgifter i forbindelse med balkongene var en av forutsetningene da dette ble stemt over på årsmøtet 08.03.2017. Til nå har dette kun stått i årsrapporten under "større vedlikehold og rehabilitering". OBOS advokater anbefaler at dette kommer inn i vedtektene.

Forslag til vedtak: Forslag om vedtektsendring tas til følge



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Driftshjelp AS - Tlf: 96 96 96 96
Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Sameiet har tidligere hatt en garasje plass, men arealet er fra 2018 omdisponert til sykkelparkering.

Nøkler/skilt

Systemnøkler skal bestilles hos styret, nøklene blir da sendt til og må betales av seksjonseier/beboer. Prosedyren er som følger:

1. Det må bestilles systemnøkkel via styrets e-postadresse (husk å opplyse om telefonnummer)
2. Styreleder eller andre med tilgang til spesiell kode vil kontakte vår partner Certego og bestille ny nøkkel, dette kan som regel gjøres i løpet av ganske kort tid.
3. Certego må spesialprodusere nøkkel, dette tar normalt 2-3 virkedager. Nøkkelen må hentes og betales av beboer hos Posten. Legitimasjon må medbringes.

Skilt til utendørs ringeklokke bestilles hos styret.

Beboere må selv bestille postkasseskilt fra Posten (32x78mm). Se oppslag i oppgang.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 564699. 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 (tidligere LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Fagerborggata 40 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Bergvarme

For å få utnyttet varmepumpen best mulig anbefaler vi at alle radiatorkraner i oppholdsrom (kjøkken, stue osv) står på fullt. Soverom kan selvfølgelig justeres ned. Dette gjør at varmepumpen kan levere en lavere temperatur og vi får en enda bedre besparelse. Temperaturen på radiatoranlegget styres etter en varmekurve. Den er satt til at varmepumpen skal begynne å produsere varme ved 15 grader utetemperatur. Etter hvert som utetemperaturen synker vil varmepumpen øke temperaturen som sendes ut på radiatoranlegget. Varmepumpen regner ut snitttemperaturen gjennom de siste 24 timene og sikter etter denne temperaturen når den skal produsere varme. Dersom temperaturen varierer mye mellom natt og dag (typisk vår og høst), kan det være noen dager hvor det er kaldere innendørs enn andre dager. Dette er for å sørge for at varmepumpen og elkjelen ikke produserer unødvendig høy temperatur og leverer unødvendig høy effekt kun for å varme opp bygget et par timer dette døgnet. Dette er med på å holde energikostnadene lave. En økning av temperaturen ut på radiatoranlegget kan bremses av termostatene til radiatorene.

Skifte av radiatorer

Ta kontakt med Højer Rør for skifte av radiatorer i leiligheten. Han skiftet radiatorer i gården i forbindelse med balkongutbyggingen i 2017. Tlf: 401 64 937

Rørlegger

Rørleggerfirmaene har ingen avtale eller annen tilknytning til vårt sameie, men de har gjort en del jobb for både sameiet på oppdrag fra styret og for enkeltbeboere. Højer Rør Tlf: 401 64 937, Snesrud & Pedersen AS Tlf: 930 66 611.

Energimerking

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

Fibernet

Fra og med 1. mars 2020 er HomeNet sameiets leverandør av internettjenester. Fibernet leveres alle seksjoner og inngår i felleskostnadene. TV bestilles av den enkelte seksjonseier. Har du spørsmål så kontakt HomeNets kundeservice på telefon 38 99 01 00, eller se på deres hjemmeside www.homenet.no

Fargekoder

Vinduskarmer og balkongdører: S0502-Y bomull.

Balkonger: Balkongrekkverk er PL10 Grafikkgrå, fargekode RAL 7016. Gråfargen under balkonger (undertak) er Pural grå nr. 21, fargekode RAL 7038.

Oppgang: Taket er hvitt (S 0500-N), veggen er Hvit Lin (10182), kanten nederst er Valmuefrø (1877), gelenderet er sort.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Takrehabilitering	Skifte av tak. Utført av City Taktekking
2021	Maling av vinduskarmer mot gateplan	
2021	Skifte til smekklås på alle fellesdører	Utført av Certego
2020	Skifte kjellerbelysning til LED lamper med sensor	Utført av Alna Elektro. Minimum 5 års garanti på LED lamper
2020	Rens av ventilasjonsanlegg og tømning av kum med slamsuger	Utført av PowerClean (TT teknikk). Gratis befarung 5 år etter utført arbeid. Kum i bakgård bør tømmes hvert 7.år
2020	Oppgradering av forhage	
2020	Installering av fiberbredbånd	Utført av HomeNet. Bindingstid til.1.10.2024. Deretter kan sameiet reforhandle avtale og pris.
2020	Innstallering av bergvarme	Utført av EnergiCo. Sameiet overtok anlegget i juli
2020	Takrehabilitering over B-oppgang	City Taktekking. Takrehabilitering over B-oppgang på grunn av lekkasje ned til leilighet.
2020	Rehabilitering av takterrasse	Rehabilitering av takterrasse B-oppgang på grunn av lekkasje
2019	Etablering av treningsrom i kjelleren	
2017	Balkongutbygging	Det ble bygget 15 nye balkonger etter vedtak i sameiermøte (årsmelding 08.03.17). Alt fremtidig vedlikehold av balkonger som er bygget etter 1.1.2017 vil initieres av styret ift styrets vedlikeholdsplikt og ansvar for fasadeendringer, men bekostes av den enkelte balkongeier. Dette gjelder seksjonene 9, 10, 14 og 15 mot Fagerborggata og seksjonene 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 22 og 23 mot Gørbitz gate. Sameiet vil fremdeles ha uendret økonomisk ansvar for vedlikehold av balkonger bygget før 01.01.2017
2013	Oppussing oppganger	
2011	Innvendig rehabilitering av soilrørene	Utført av Proline
2009	Utbedring av balkonger, overlys, takterrasse, el-anlegg boder	
2005 - 2005	Vedlikehold av fyrrom	Fyrkjelen ble skiftet ut og hele fyrrommet ble vedlikeholdt.



Informasjon vedrørende varmpumpedrift i Sameiet Fagerborggata 40

Temperaturen på radiatoranlegget styres etter en varmekurve. Den er satt til at varmpumpen skal begynne å produsere varme ved 15 grader utetemperatur. Etter hvert som utetemperaturen synker vil varmpumpen øke temperaturen som sendes ut på radiatoranlegget. Varmepumpen regner ut snitttemperaturen gjennom de siste 24 timene og sikter etter denne temperaturen når den skal produsere varme. Dersom temperaturen varierer mye mellom natt og dag (typisk vår og høst), kan det være noen dager hvor det er kaldere innendørs enn andre dager. Dette er for å sørge for at varmpumpen og elkjelen ikke produserer unødvendig høy temperatur og leverer unødvendig høy effekt kun for å varme opp bygget et par timer dette døgnet. Dette er med på å holde energikostnadene lave.

En økning av temperaturen ut på radiatoranlegget kan bremses av termostatene til radiatorene. For å få utnyttet varmpumpen best mulig anbefaler vi at alle radiatorkraner i oppholdsrom (kjøkken, stue osv) står på fullt. Soverom kan selvfølgelig justeres ned. Dette gjør at vi kan levere en lavere temperatur ut fra varmpumpen og dere får en enda bedre besparelse.

Den optimale varmekurven for dere kan være forskjellig fra andre bygg i området. For å kunne justere denne til det bedre er det viktig at disse anbefalingene følges, og at det innhentes informasjon om det skulle være utfordringer med temperaturer i leilighetene. I noen tilfeller kan det være lokale problemer i en leilighet med for eksempel luft i radiator, tett termostatventil eller for liten radiator for det aktuelle rommet. Da er det mer hensiktsmessig å utbedre det lokale problemet enn å øke temperaturen på hele anlegget og dermed øke energikostnadene til hele bygget.

Mvh Energico AS
22652165

post@energico.



Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Sameiet Fagerborggt. 40

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2 og 3

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5. Male gjerde, trappegelender og vegglamper tilbake til original farge som er sort.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 6. Kjellervinduer, dørkarmen og garasjeport må males

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7. Vedtektsendring - vedlikehold

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 8. Vedtektsendring - fysisk råderett

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 9. Vedtektsendring - vedlikehold

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 10. Vedtektsendring - vedlikehold

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 11. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres i postkassen til styreleder Frøy Aagre Leoni innen 23. mars.



Sameiet Fagerborggt. 40

Vedtatt 17.02.21

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FAGERBORG GT.40

1.GENERELT

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden inneholder ikke bare plikter, den skal også sikre sameierne orden, ro og hygge.

Se forøvrig sameiets vedtekter

2.UTVENDIGE OMRÅDER

Sameierne skal i fellesskap holde fellesanlegg i orden. Sykler og barnevogner settes der

hvor styret har anvist plass. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiene eller langs fortauene. Kasser, bøtter og andre ting må ikke stå ute i bakgården eller i forhagen.

Fellesarealer skal holdes ren for olje, fett og skitt. Når det gjelder oppbevaring av ildsfarlige væsker, vises til offentlige bestemmelser som man selv er forpliktet til å gjøre seg kjent med. Bilvask er ikke tillatt. Døren lukkes forsvarlig.

3.KJELLEREN

Kjelleren må holdes i ordentlig stand. Kjelleren må om sommeren luftes godt ut, om vinteren må vinduer være lukket. De sameiere som i sine kjellerboder har vinduer må selv rengjøre disse. Ting som har sjenerende lukt skal ikke oppbevares i bodene (se envidere punkt 2 vedr. ildsfarlige væsker).

Hvis det søles i kjellergangene m.v. må vedkommende gjøre rent etter seg. Dørene til vaskerom og tørkerom skal være lukket. La aldri barn være alene i kjelleren.

4.VASKERIET - TØRKEROM

Rommene kan benyttes hele uken, etter oppslått vaskeliste på døren til vaskerom.

5.TRAPPEOPPGANGENE

Risting av tøy i trappeoppgangene er forbudt. Det skal ikke luftes fra kjøkken og entrè ut i oppgangen. I fellesarealene gjelder gjeldene regler for tobakksrøyking på offentlige steder. Sko eller andre gjenstander skal ikke settes utenfor entrè døren.

Barn har ikke tillatelse til å leke eller oppholde seg i trappeoppgangene. Skade forårsaket ved flytting eller på annen måte betales av den som har forårsaket skaden. Døren til kjeller og loft skal alltid være låst.

Gården er under ingen omstendigheter ansvarlig for private effekter som er hensatt i fellesarealer. Disse kan bli fjernet uten varsel.

Nye beboere må selv sørge for skilting av postkassen og ringeklokken. Alle skal bruke

samme standard, tape og papirlapper tillates ikke.

Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen og i fellesrom, likeså å montere flaggstenger, antenner, parabolantennener etc.

6.VINDUENE

Tøy må ikke henge i vinduene. Tøy som luftes må ikke ligge utenfor vinduskarmen.



7.VEGGDYRKONTROLL

Sameierne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker el. I leilighetene. Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten, kan styret kreve at sameieren for egen regning gjør det som er nødvendig for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg som styret gir for å få dette utført.

8.BALKONG

Balkonger mot gateplan må ikke ha tøy hengende til lufting eller tørk slik at det er synlig fra gaten. Tepper og tøy må ikke bankes eller ristes fra disse. Sameiere som har balkong/ brannbalkong plikter å fjerne snø og is på denne. NB! Balkongene i 4. og 5.etg mot Fagerborggaten er brannbalkonger. Det er ikke tillatt å ha stående kasser eller andre ting på brannbalkongene. Rømningsveier må holdes åpne. Balkongene må ikke stenges med snorer.

DET ER IKKE LOV Å LEGGE UT FUGLE-/DUEFOR PÅ BALKONGENE . DET ER IKKE LOV TILÅ MATE FUGLER I FORHAGE, I BAKGÅRD ELLER FRA BALKONGENE.
FUGLEMAT= ROTTEMAT.

(Sameiet Fagerborggt. 40 Vedtatt 23.03.1995)

9. LOFTET / KJELLER

I bodene må det ikke settes brannfarlige ting (se punkt 2.). Utenfor bodene er det ikke adgang til å sette møbler, kasser eller andre ting. Gjenstander som er satt i fellesarelaene kan bli fjernet uten varsel. Tøy som henger til tørking på loftet må være såpass tørt at det ikke drypper av det. Taklukene skal holdes lukket. Ingen har adgang til taket.

10.RO OG ORDEN

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 og til kl. 07.00. I dette tidsrommet må lyden av radio, TV og musikkanlegg dempes. Det er lytt i gården og det må utvises sunn fornuft med hensyn til støy også utenfor dette tidsrommet. Ta hensyn ved eventuelle klager. Ved selskapelighet etter kl.23.00 må hensyn tas til naboer og nabovarsel gis i god tid. Ved oppussing i tiden utenfor normal arbeidsdag skal det gis nabovarsel.

11. FREMLEIE

Alle fremleieforhold må meddeles styret. Sameieren har ansvar overfor boligsameiet for alle skader og ulemper boligsameiet eller sameierne får av leietager. Sameieren er ansvarlig for at alle skriv, meldinger etc. fra styret blir sendt leietager. Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

12.HUND / KATTEHOLD

Styret skal ha skriftlig melding om dette, og evt. Varsle den aktuelle oppgangen.

13.KLAGER

Alle klager skal være skriftlige og sendes styret.
SAMEIET FAGERBORG GATEN 40.

INSTRUKS FOR VASKEKJELLER

«Vaskeliste» på utsiden av døren påføres navn for en tidsperiode ad gangen og navnet strykes over når vasken er ferdig, slik at andre evt. kan benytte maskinene.



Etter bruk rengjøres vaskemaskinen for eventuelt vaskepulver / mykmiddel - søl. Gulvet spyles om nødvendig. Tomgods kastes. Tørketrommel tørkes av etter bruk. Lo fjernes fra filteret. Døren skal holdes lukket.

INSTRUKS FOR TØRKEROM

Tøy skal fjernes fra tørkesnorene så snart det er tørt. Dersom tørt tøy tar opp plass for andre kan det legges på bordet ved inngangen. Varmeviften skrues på med tidsbryter til venstre for inngangsdøren. Døren skal til enhver tid holdes lukket.

INSTRUKS FOR SØPPELROMMET

Det er kun husholdningsavfall, matavfall, plastavfall og papp/papir skal kastes i søppelkassene i sameiets søppelrom. Pass på at vanlig avfall blir pakket forsvarlig inn for derved å hindre løst avfall i kassene og vond lukt i kjelleren. Pappesker må brettes sammen før det legges i papirbeholderen. Søppelrommet skal holdes fritt for gjenstander som ikke får plass i søppeldunkene.

Avfall som ikke er husholdningsavfall, har beboerne selv ansvaret for å kvitte seg med på riktig sted. Små-elektrisk kan kastes på de fleste dagligvarebutikker. Glass og metall skal kastes i egne containere. Klær/stoff/tekstiler skal kastes i kles/tekstilcontainere. EI avfall og møbler kastes på gjenbruksstasjonene.

INSTRUKS FOR TRENINGSROMMET

Treningsapparater og utstyr skal til enhver tid være på treningsrommet, tilgjengelig for sameiets beboere. Rommet skal holdes ryddig. Utstyr skal rengjøres og settes tilbake på plass etter bruk.

INSTRUKS FOR SYKKELROM 1 OG SYKKELROM 2

Sykkelrom 1 (innenfor søppelrommet) skal benyttes av de som bruker sykkelen ofte. Sykkelrom 2 (ved kjellertrapp B-oppgang) kan benyttes av alle. Sykler uten luft i dekkene blir flyttet under trappen i A-oppgang.



Oslo, den 28. april 1986

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FAGERBORGGATA 40

INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1

I overensstemmelse med skjøte til de respektive sameiere inngår disse i et sameie som har navnet:

SAMEIET FAGERBORGGATA 40

Sameiet består av samtlige seksjoner i Fagerborggata 40. Disse seksjoner utgjør brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons areal. Sameiebrøken er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftende tegninger.

2.1

Sameiets formål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen i Fagerboragata 40.

3.1

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter og bestemmelsene i lov av 4. mars 1983, nr. 7 om eierseksjoner, har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Eierne kan fritt pantsette, selge og fremleie sine seksjoner. Ethvert salg eller fremleie skal meldes til Sameiets forretningsfører for registrering.

SAMEIERMØTE

4.1

Sameiets Øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse skjer skriftlig med minst 8 dagers varsel og høyest 20 dagers varsel til sameierne.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret, eller minst en tiendedel av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist til ekstraordinært sameiermøte er minst 3, høyest 20 dagers varsel til alle sameiere.

Saker som ønskes behandlet på årsmøte må være innkommet til styret senest 1.februar.

4.2

En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.



4.3

På ordinært årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og årsregnskap.
2. Valg av styre.
3. Valg av revisor.
4. Årsbudsjett.
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet skal kun behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet.

4.4

Med alminnelig flertallsvedtak fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

4.5

Sameiermøtet treffer med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 21, 2. og 3. ledd, alle sine beslutninger med alminnelig flertall.

STYRET

5.1

Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets formann velges særskilt.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Institusjon eller aksjeselskap, som er sameier, kan oppnevne representant som kan velges som styremedlem på lik linje med de andre sameierne.

5.2

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

5.3

Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret ansetter forretningsfører, fastsetter dennes lønn, stillingsbeskrivelse og øvrige vilkår. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til drift av eiendommen og forvaltning av sameiernes fellesanliggender.

I fellesanliggender representerer styret sameierne utad og i slike saker kan søksmål reises av eller mot styrets formann og utfallet er bindende for alle sameiere.



Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

VEDLIKEHOLD

6.1

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Sameierne er felles ansvarlig for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer. Eiere av leiligheter med terrasser er ansvarlig for slitebelegget og for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløpene til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

6.2

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre og sameierne er forpliktet til å betale omkostningene i denne forbindelse.

6.3

Det avsettes årlig et beløp av rimelig størrelse til vedlikehold eller vedlikeholdsfond.

FELLESUTGIFTER

7.1

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et beløp til dekning av årlige budsjetterte felleskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er vesentlig mislighold fra seksjonseiers side.

7.2

Sameierne er selv ansvarlig for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Hvis pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

FYSISK RÅDERETT

8.1

Bygningsmessige ombygninger av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjenning.

Styrets nektelse må være saklig begrunnet.

FORSIKRINGER/SKADER

9.1

Eiendommene skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret (huseierforsikring - huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike.



Ekstra innredningsarbeide og påkostninger utover det som omfattes av byggets fellesforsikring, må sameieren selv dekke med forsikring.

9.2

Ved skade i den enkelte seksjon har sameieren risikoen og ansvaret for utbedring av skaden. Sameieren får disponere det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som av Sameiet er dekket i godkjent selskap.

Eventuell selvassurans som faller på Sameiets forsikring skal dekkes av Sameiet som fellesutgifter.

PANTERETT

10.1

Sameiet forbeholder seg panterett for Kr. 20.000.- i den enkelte seksjon til dekning av de forpliktelser som følger av disse vedtekter og forpliktelser som utspringer av Sameiet. Denne panterett skal ha prioritet etter kjøpesummen ved første gangs overdragelse og er uten opptrinnsrett. Senere har Sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med denne panterett etter 90% av en av styret godkjent verditakst.

MISLIGHOLD

11.1

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Partene kan bringe saken inn for retten som avgjør om betingelsene for krav om fraflytting og salg foreligger.

TVISTEMÅL

12.1

Tvistemål mellom sameierne hører under Husleieretten, jfr. lov av 4.mars 1983 nr. 7, § 30.



Sak 5

Male gjerde, trappegelender og vegglamper tilbake til original farge som er sort.

Forslag fremmet av: Elisabeth Andersen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Beboer ønsker å male gjerde, trappegelender og vegglamper tilbake til original farge som er sort. Foreslått av Elisabeth Andersen med kommentar: Dette for å i størst mulig grad beholde originaluttrykket til gården.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: NEI til forslaget.

Kommentar: Antatt kostnad for å male gjerdet langs plenen (basert på tilbakemelding fra malermester) er i omkring 20.000 kr. Styret anbefaler ikke å bruke 20.000 kr på noe som ikke er nødvendig vedlikehold. Til info var gjerdet rustent og stygt og ble malt på dugnad av styret for å matche farge på balkongrekkverk. Ved å endre fargen til sort vil det ikke lenger matche dagens fasadeuttrykk med de nye balkongene. Vegglampene var opprinnelig mørkegrå (Det kan man se på innsiden av lampene), så vegglampene er nå i originalfargen. På generelt grunnlag vil også styret si at man har fått mange positive tilbakemeldinger på gjerdet, og kun en klage på fargevalg.

Forslag til vedtak

Male gjerde, trappegelender og vegglamper tilbake til original farge som er sort



Sak 6

Kjellervinduer, dørkarmen og garasjeport må males

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kjellervinduer, dørkarmen og garasjeport må males. Dette er nødvendig vedlikehold. Styret ønsker en klargjøring fra sameiet da det pt er diskusjoner rundt fargevalg. Det skal stemmes på om man skal male det grått som harmonerer med dagens uttrykk (balkongrekkverk, gjerde og utelamper) eller beholde dagens blåfarge. Styret gjør oppmerksom på at dagens blåfarge ikke er originalfarge eller en del av gårdens opprinnelige uttrykk. Vinduer og dørkarmen har vært malt i flere omganger og i flere farger.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: JA til forslaget

Kommentar: Styret mener grå farger passer til dagens fasadeuttrykk med balkonger.

Forslag til vedtak

Forslag om maling av kjellervinduer, dørkarmen og garasjeport i grå farger tas til følge



Sak 7

Vedtaksendring - vedlikehold

Forslag fremmet av: Elisabeth Andersen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Beboer foreslår følgende vedtaksendring (nytt punkt i vedtektene under Vedlikehold):
"Nødvendig vedlikehold som medfører fasadeendringer, herunder fargevalg, utskifting av hovedinngangsdører og andre endringer som medfører en endring av gårdens nåværende uttrykk, skal godkjennes av sameiemøtet".

Styrets innstilling

NEI til forslaget. Kommentar: Det er viktig å kunne utføre nødvendig vedlikehold uten å måtte vente på sameiemøtet i forhold til detaljer som i verste fall kan forsinke ting opp mot et år. Her oppfordrer styret derfor generelt til at sameiet gir styret tillit til at de handler i beste mening og ikke begrenser handlingsrommet unødvendig i vedtekter. Det er krevende å få på plass et styre og det blir ikke enklere hvis arbeidet i tillegg blir ineffektivt. Styret anbefaler derfor at man svarer nei og dermed ikke utvider vedtekter, men at styret i stedet etterstreber å ikke endre dagens farger i vesentlig grad i forhold til hvordan gården ser ut pr. mai 2021 (inkl evt endringer innmeldt i dagens sameiermøte).

Forslag til vedtak

Forslag om vedtaksendring tas til følge



Sak 8

Vedtektssendring - fysisk råderett

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende vedtektssendring (nytt punkt i vedtektene under Fysisk råderett):

"Ved ombygging av seksjoner, som omhandler flytting av vannrør og/eller avløp, endring av bærende konstruksjon eller bryting av branncelle må det inngås en skriftlig avtale mellom sameiet og seksjonseier som stadfester ansvarsforholdene".

Styrets innstilling

Styrets innstilling: JA til forslaget

Kommentar: Styret ønsker et nytt punkt om avtale for å klargjøre ansvarsforholdene ved ombygging av seksjoner.

Forslag til vedtak

Forslag om vedtektssendring tas til følge



Sak 9

Vedtaksendring - vedlikehold

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Saksinformasjon: Styret foreslår følgende vedtaksendring under Vedlikehold:

"Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Sameierne er felles ansvarlig for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer. Eiere av leiligheter med terrasser og balkonger er ansvarlig for slitebelegget og for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløpene til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Dersom dette ikke gjøres må seksjonseierne selv dekke eventuelle kostnader ved skader".

Styrets innstilling

Styrets innstilling: JA til forslaget.

Styrets kommentar: Erstatter punkt 6.1 om vedlikehold. Per i dag står 6.1 slik:

"Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Sameierne er felles ansvarlig for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer. Eiere av leiligheter med terrasser er ansvarlig for slitebelegget og for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløpene til enhver tid fungerer tilfredsstillende".

Forslag til vedtak

Forslag om vedtaksendring tas til følge



Sak 10

Vedtaksendring - vedlikehold

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksinformasjon:

Styret foreslår følgende vedtaksendring (nytt punkt i vedtektene under Vedlikehold): "Det ble bygget 15 nye balkonger etter vedtak i sameiermøte (årsmelding 08.03.17). Alt fremtidig vedlikehold av balkonger som er bygget etter 1.1.2017 vil initieres av styret ift styrets vedlikeholdsplikt og ansvar for fasadeendringer, men bekostes av den enkelte balkongeier. Dette gjelder seksjonene 9, 10, 14 og 15 mot Fagerborggata og seksjonene 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 22 og 23 mot Gørbitz gate. Balkongene vedlikeholdes i samme materialer, glasstype og farger som eksisterende".

Styrets innstilling

Styrets innstilling: JA til forslaget.

Kommentar: At balkongeierne selv skulle betale for fremtidige vedlikeholdsutgifter i forbindelse med balkongene var en av forutsetningene da dette ble stemt over på årsmøtet 08.03.2017. Til nå har dette kun stått i årsrapporten under "større vedlikehold og rehabilitering". OBOS advokater anbefaler at dette kommer inn i vedtektene.

Forslag til vedtak

Forslag om vedtaksendring tas til følge



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Finn Jensen

tidligere styreleder i sameiet i perioden 2008-2017

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Roy Leoni

Annette Storm

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Frøy Aagre Leoni



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

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