



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 981494997

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 192 453	3 981 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 192 453</b>	<b>3 981 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	136 920
Annen driftskostnad		2 735 912	3 569 536
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 907 062</b>	<b>3 706 456</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 285 390</b>	<b>274 688</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 424	35 930
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 424</b>	<b>35 930</b>
Annen finanskostnad		869 410	828 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>869 410</b>	<b>828 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-827 986</b>	<b>-792 905</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 457 404</b>	<b>-518 217</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 457 404</b>	<b>-518 217</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 457 404</b>	<b>-518 217</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 457 404	-518 217
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 457 404</b>	<b>-518 217</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 729	522
Andre fordringer		223 719	135 222
Sum fordringer		238 448	135 744
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		994 401	1 009 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		994 401	1 009 656
Sum omløpsmidler		1 232 849	1 145 400
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 232 849</b>	<b>1 145 400</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 355 845	12 813 249
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 355 845</b>	<b>-12 813 249</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 355 845</b>	<b>-12 813 249</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 525 097	13 762 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 525 097</b>	<b>13 762 995</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 525 097</b>	<b>13 762 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 472	103 233
Leverandørgjeld		29 952	48 713
Annen kortsiktig gjeld		29 173	43 708
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 597</b>	<b>195 654</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 588 694</b>	<b>13 958 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 232 849</b>	<b>1 145 400</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445980

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 494 997  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 981 494 997  
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 192 453	3 981 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 192 453</b>	<b>3 981 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	136 920
Annen driftskostnad		2 735 912	3 569 536
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 907 062</b>	<b>3 706 456</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 285 390</b>	<b>274 688</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 424	35 930
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 424</b>	<b>35 930</b>
Annen finanskostnad		869 410	828 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>869 410</b>	<b>828 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-827 986</b>	<b>-792 905</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 457 404</b>	<b>-518 217</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 457 404</b>	<b>-518 217</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 457 404</b>	<b>-518 217</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 457 404	-518 217
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 457 404</b>	<b>-518 217</b>



Organisasjonsnr: 981 494 997  
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 729	522
Andre fordringer		223 719	135 222
Sum fordringer		238 448	135 744
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		994 401	1 009 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		994 401	1 009 656
Sum omløpsmidler		1 232 849	1 145 400
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 232 849</b>	<b>1 145 400</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 355 845	12 813 249
Sum opptjent egenkapital		-10 355 845	-12 813 249



Sum egenkapital	-10 355 845	-12 813 249
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 525 097	13 762 995
Sum annen langsiktig gjeld	11 525 097	13 762 995
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 525 097</b>	<b>13 762 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 472	103 233
Leverandørgjeld	29 952	48 713
Annen kortsiktig gjeld	29 173	43 708
Sum kortsiktig gjeld	63 597	195 654
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 588 694</b>	<b>13 958 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 232 849</b>	<b>1 145 400</b>



Organisasjonsnr: 981 494 997  
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5352

SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

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

### Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Slumstasjonen, Gøteborggata 4.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til justering av husordensregler og garasjeregler
8. Forslag om oppgradering av gang og inngangsparti i Gøteborggata 35
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret forslår Thomas Wiik som møteleder

### Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Revisjonsberetning - Fjellgata Gøteborggata SE.pdf
2. Årsregnskap 2024 - FjellgataGøteborggata SE.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Årsmøtet i 2024 vedtok å øke styrehonoraret fra 120.000 til 150.000. Det er ønsket å honorere styreleder høyere enn øvrig styremedlemmer. Det er krevende å rekruttere styreleder, samt at lederen har større ansvar enn øvrige medlemmer, Styret legger frem forslag om 150 000 kr til fordeling av honorar for styret, som er samme sum som fjorårets honorar.

Styrets innstilling  
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-

## Sak 7

### Forslag til justering av husordensregler og garasjeregler

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for justeringene er

- regler som omhandler ro og aktiviteter ute er ikke i samsvar med husordensregler for Borettslaget Gøteborggata 31, og det har vært uklart om f.eks ballspill er tillatt eller ikke.
- regler som omhandler garasje er delvis duplisert og/eller er plassert i husordensreglene. Styret ønsker også å presisere hvordan gjesteplasser skal benyttes for å redusere misbruk av disse.

Forslagene til justeringer er utarbeidet i samarbeid med borettslaget Gøteborggata 31. Hensikten er like regler for felles bakgård, som er enkle å forstå av beboere og styremedlemmer.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektene blir justert i henhold til forslaget.

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag til justerte husordensregler og garasjeregler vedtas

#### Vedlegg

3. Forslag til justerte husordensregler 2025.pdf

4. Forslag til justerte garasjeregler 2025.pdf

## Sak 8

### Forslag om oppgradering av gang og inngangsparti i Gøteborggata 35

#### Forslag fremmet av:

Sunniva Bjerksås, Gøteborggata 35

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at sameiet igangsetter en rimelig oppgradering av gang og inngangsparti, herunder bedre lys/lamper, nytt malingsstrøk og evt. nytt gulv der det ikke er flis i dag. Andre tiltak som kan gjøre det mer hyggelig kan også vurderes.



Begrunnelse: jeg opplever at inngangparti/gang i min oppgang (35B) er mørk, nedslitt og utdatert. Jeg tror man med relativt enkle tiltak kan gjøre dette mye hyggeligere. Derfor foreslår jeg dette tiltaket. Jeg vet ikke hvordan det er i de andre oppgangene, men jeg antar at det ikke er gjort oppgraderinger der heller, og at det derfor vil være fornuftig å gjøre dette samlet.

#### Styrets innstilling

Styret er enig i behovet, men ønsker å prioritere mer prekære behov først.

#### Forslag til vedtak

Legges til fremtidig vedlikehold når økonomien gir mulighet.

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Valgkomiteens innstilling:

Styreleder 2025-2026 (1 år): Abdul Hasseb Ahmad, Gøteborggata 33T

Styremedlem 2025-2027(2 år): José dos Santos, Gøteborggata 35B

Styremedlem 2025-2027(2 år): Anne Grete Flatby

Vara 1 2025-2026(1 år): Jørund Østland Midttun, Fjellgata 28M

Vara 2 2025-2026(1 år): Stig Harlem Harris, Gøteborggata 35B

#### Ikke på valg:

Styremedlem 2024-2026 (2 år): Skjalg Sæther, Fjellgata 28D

Styremedlem 2024-2026(2 år): Katrine Hellenen, Fjellgata 28B

#### Innstilling

Styret anbefaler at valgkomiteens forslag blir vedtatt.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Abdul Hasseb Ahmad

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Grete Flatby
- José Dos Santos

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørund Østland Midttun



- Stig Harlem Harris



## Styrets årsrapport

Styret har bestått av:

Styreleder: Abdul Hasseb Ahmad

Styremedlem: Skjalg Sæther

Styremedlem: Katrine Hellenen

Styremedlem: José Antonio Dos Santos

Styremedlem: Hege Langlo

Varamedlem: Jørund Midttun Østland

Varamedlem: Stig Harlem Harris

Valgkomité: Ragnhild Lerø og Åsne Vang

### Styrets arbeid

Styret har hatt 8 møter i perioden, samt 2 møter sammen med borettslaget Gøteborggata 31. Mellom møtene har styret har løpende dialog i digitale kanaler.

Saker styret har arbeidet med i styreperioden:

#### Ferdigstilt oppgradering av videoovervåkning i garasjen

Det gamle anlegget fungerte dårlig. Styrets undersøkte med leverandør fant ut at vi kunne beholde eksisterende kameraer, men å bytte monitor. Denne kom endelig på plass i juni 2024, og fungerer fint.

#### Ferdigstilt anskaffelse av brannvarslingsanlegg i garasje og oppganger i Gøteborggata 35

Brannvarslingsanlegget i garasjen var gammelt og utdatert, og hadde ikke detektorer i oppganger som er i direkte tilknytning til garasjen. Styret inngikk avtale med Firesafe om nytt brannvarslingsanlegg. Det tok tid å få på plass alle sensorene, men i januar 2025 ble anlegget endelig ferdigstilt. Sameiet har nå brannsensorer i garasjen, samt oppgangene i Gøteborggata 35 a og b. Kontrollpanelet befinner seg ved garasjeporten.

#### Innhentet tilbud for oppgradering av heiser

Heisene i Gøteborggata har nådd forventet levetid og må byttes eller oppgraderes. Styret har innhentet tilbud på oppgradering fra Kone som opprinnelig leverte heisene. Styret innhentet også tilbud fra to andre leverandører på total utskifting av heiser, da det viste seg at ulike leverandører har ulike systemer som ikke er kompatible. Det viste seg å være omtrent dobbelt så dyrt å skifte heiser som en oppgradering. Styret jobber videre med en oppgradering med Kone. Dettet innebærer utskifting av elektrisk anlegg, betjeningspanel med mer, og vil gi oss heiser som kan leve 20 nye år.

Oppgradering av heisene vil koste ca 1.350.000. Dette vil finansieres via låneopptak med 20 års nedbetalingstid, og vil gi sameiet økte lånekostnader (renter og avdrag) på ca 10.600/mnd med dagens rente, som fordeles på alle beboere utfra gjeldende fordelingsbrøk.

Det betyr en økning av fellesutgifter på ca 100 kr for små leiligheter og ca 200 kr store leiligheter

#### Byttet leverandør av ladeanlegg i garasjen

Mer som tidligere leverte ladeanlegg har sluttet å levere til borettslag og sameier, og sa opp avtalen med oss i august 2024. Styret kontaktet flere leverandører, og fikk til slutt tilbud fra to ulike leverandører. Styret inngikk



avtale med Watiff, som har vært vår leverandør siden desember 2024. Beboere som ønsker å bestille lader til sin garasjeplass kan lese mer om avtalen på Vibbo under temaet Garasje.

#### Byttet strømleverandør

Styret ønsket å redusere sameiets kostnader, og så at strømvartalen vi hadde ikke var økonomisk gunstig. Vi byttet til Gudbrandsdal energi i desember, og regner med å spare 70.000-75.000 per år.

#### Utbedret fuktskade i vegg i Gøteborggata 35b

Det har oppstått en fuktskade i en vegg på balkong i Gøteborggata. Skaden skyldes manglende beslag, og er utbedret av eier selv.

#### Fulgt opp vannlekkasje fra bad i Gøteborggata 35b

Rørlegger måtte tilkalles da det rant vann fra taket i kjelleren. Lekkasje viste seg å stamme fra bad i 1. etasje. Skadene på sameiets område var så små at det ikke blir dekket av forsikringen. Eier er i gang med å utbedre badet sitt. Styret vil minne alle beboere på at bad som ikke allerede er rehabilitert nå er 25 år gamle, og bør oppgraderes med både nytt sluk og membran.

#### Hentet inn tilbud på varmtvannsbereider og baderomsutbedring

Det er den enkelte eiers ansvar å sørge for at bad og bereider er i god stand, slik at det ikke oppstår lekkasjer. For å gjøre det enklere å ta gode valg har styret hentet inn oversikt over hvor mange som er interessert å bytte varmtvannsbereider og/eller oppgradere bad, og bedt om rabatterte priser fra noen leverandører. Beboere som ønsker å benytte tilbudene som kommer må selv inngå avtale med leverandør.

#### Inngått avtale med nytt vaktmesterselskap

Vaktmesterselskapet vi har hatt avtale med de siste årene har dessverre ikke levert etter kontrakten, og styret har brukt mye tid på å følge dem opp når det gjelder både snømåking, søppeltømming, sjekk av utområder, lyspærer og så videre. I følge selskapet selv benytter de underleverandører og "har mistet kontrollen". Styret har derfor besluttet å si opp avtalen med selskapet, og inngå avtale med et mindre selskap som starter 1. august.

#### Dugnad og sosiale tiltak

Det er ikke arrangert dugnad i perioden, da avtalene vi har med vaktmester og gartner skal dekke til aktivitetene vi normalt gjør på dugnad. Det planlegges containerleie sammen med borettslaget i vår og en høstdugnad med beising til høsten.

På grunn av dårlig oppmøte i 2023 ble det ikke arrangert julegrantenning i 2024, men vi hadde juletre.)

#### Henvendelser fra beboere

Styret får henvendelser fra beboere hele året. Noen saker som kan være av interesse for flere:

- Blomsterkasse falt ned fra en balkong, men skadet heldigvis hverken mennesker eller eiendeler. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser utenfor balkongkant.
- 2 parkeringsplasser for bil er leid ut. Pt én ledig plass for MC.
- Beboere må selv sørge for innboforsikring for å dekke eventuelle skader i leiligheter
- Beising av resterende gjerder gjøres samlet på dugnad til høsten
- Innbetaling av IN-lån kan gjøres to ganger i året: mars og september
- Utskifting av vinduer og dører må bestilles og betales av den enkelte eier. Styret har ingen bestemt leverandør. Vinduer må være visuelt like eksisterende vinduer, mens dører må være fra en bestemt produsent og ha riktig fargekode. Kontakt styret hvis du planlegger å skifte dør eller vindu.
- Montering av varmepumpe er ikke tillatt. Det skyldes både det visuelle og støy.
-



Flere klager på dårlig renhold i oppgangene i Gøteborggata 35. Styret kjenner til dette, og jobber med å følge opp vaskefirmaet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert. Dette skyldes avregning mot Borettslaget i Gøteborggata 31, samt ladeinntekter. Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold. Driftsresultatet er en god del høyere enn budsjettert og skyldes innbetaling av IN-lån. Finanskostnader er noe lavere enn budsjettert.

### Resultat

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 2.45.7404kr som foreslås overført til egenkapital.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør  
kr 1 232 849

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

I budsjettet for 2025 er det beregnet økte kostander i henhold til generell økning av konsumprisindeksen. Det er lagt opp til et beskjedent overskudd på 20.400.

### Lån

Fjellgata/Gøteborggata SE har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Budsjettet er basert på 7% økning av «kategori felleskostnader», som inngår i de totale felleskostnadene, fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Utgifter som ikke er tatt inn i budsjettet

Utgifter til oppgradering av heiser er ikke med i budsjettet. Dette vil finansieres med låneopptak på ca 1.350.000. Det må påregnes ca 100 kr (små leiligheter) eller 200 kr (store leiligheter) i økte månedlige fellesutgifter. Se punkt om styrets arbeid over.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FJELLGATA GØTEBORG GATA.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 84HEC-VDEYW-YPLDS-DTLE1-FVOTE-TZSFO



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-02 18:59:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 84HEC-VDEYW-YPLDS-DTLET-FVOTE-TZSFO

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

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

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

12 av 27



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 640 987	3 192 336	3 761 000	3 807 408
Ladeinntekter EL-bil		94 818	68 539	0	0
Andre inntekter	3	423 719	720 269	300 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 159 524</b>	<b>3 981 144</b>	<b>4 061 000</b>	<b>4 107 408</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 920	-16 920	-17 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 679	-13 735	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-127 343	-121 103	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-33 403	-279 403	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-342 498	-1 123 291	-520 000	-221 000
Forsikringer		-372 646	-315 580	-350 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-987 178	-860 535	-981 000	-1 128 000
Energi/fyring		-225 681	-263 003	-270 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 984	-131 544	-138 000	-144 000
Andre driftskostnader	10	-497 501	-461 342	-505 000	-526 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 907 062</b>	<b>-3 706 456</b>	<b>-3 066 920</b>	<b>-3 049 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>1 252 462</b>	<b>274 688</b>	<b>994 080</b>	<b>1 058 408</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 032 929	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 285 390</b>	<b>274 688</b>	<b>994 080</b>	<b>1 058 408</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	41 424	35 930	0	0
Finanskostnader	12	-869 410	-828 835	-952 000	-824 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-827 986</b>	<b>-792 905</b>	<b>-952 000</b>	<b>-824 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 457 404</b>	<b>-518 217</b>	<b>42 080</b>	<b>234 408</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-518 217		
Til annen egenkapital		2 457 404	0		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 729	522
Andre kortsiktige fordringer	13	223 719	135 222
Driftskonto OBOS-banken		989 742	1 005 159
Sparekonto OBOS-banken		4 660	4 497
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 232 849</b>	<b>1 145 400</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 232 849</b>	<b>1 145 400</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	14, 15	-10 355 845	-12 813 249
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 355 845</b>	<b>-12 813 249</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 525 097	13 762 995
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 525 097</b>	<b>13 762 995</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 573	43 708
Leverandørgjeld		29 952	48 713
Påløpte renter		4 472	83 969
Påløpte avdrag		0	19 264
Annen kortsiktig gjeld	17	600	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>63 597</b>	<b>195 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 232 849</b>	<b>1 145 400</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025

Styret i Sameiet Fjellgata Gøteborggata

Abdul Hasseb Ahmad /s/

Hege Langlo /s/

Katrine Hellenen /s/

José Antonio Dos Santos /s/

Skjalg Sæther /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.

### **SKATTETREKKSkonto**

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

### **ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

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

Felleskostnader	3 019 034
TV/Internett	131 544
Garasje	38 712
Lånekostnad I (Adm-avtale)	452 297
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 640 987</b>

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

Kostnadsavregning Gøteborggata Borettslag	423 719
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>423 719</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 679.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 403
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-33 403</b>

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

Braathen Landskapsentreprenør AS	-105 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-105 000</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-33 835
Drift/vedlikehold VVS	-10 625
Drift/vedlikehold elektro	-105 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 398
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 194
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 798
Kostnader dugnader	-2 900
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-342 498</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-488 805
Renovasjonsavgift	-498 373
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-987 178</b>

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

Lokalleie	-366
Container	-9 479
Annet driftsmateriale	-15 431
Vaktmestertjenester	-319 423
Vakthold	-74 303
Renhold ved firmaer	-59 161
Andre fremmede tjenester	-12 489
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Andre kontorkostnader	60
Bank- og kortgebyr	-3 115
Velferdskostnader	-594
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-497 501</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter bank	5 705
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	847
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 872
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>41 424</b>

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

Renter og gebyr på lån	-869 326
Renter på leverandørgjeld	-84
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-869 410</b>

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

Gøteborggata Borettslag, utfakturert 2025	223 719
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>223 719</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	-12 388 774
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	2 032 929
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-10 355 845</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 15****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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011

-2 500 000

Nedbetalt tidligere

1 404 120

Nedbetalt i år

56 016

-1 039 864

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

715 609

Nedbetalt i år

23 944

-1 260 447

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017

-2 500 000

Nedbetalt tidligere

341 185

Nedbetalt i år

38 218

-2 120 597

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-8 500 000

Økning 2023

-900 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

176 091

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

86 791

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

0

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

2 032 929

-7 104 189

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-11 525 097**



**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto, administrasjonsavtale

-600

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-600**



## Husordensregler for Sameiet Fjellgata/Gøteborggata

Vedtatt på sameiermøte 13. april 2000

Med endringer på:

- sameiermøtet 28. april 2005
- sameiermøtet 23. mars 2015
- sameiermøtet 19. april 2021
- sameiermøtet 5. mai 2022

### 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.

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse og beboerne plikter å verne om uterommets planter, trær og møbler og medvirke til at området holdes ordentlig og ryddig.

~~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 bevegelsehemme eller transport av tyngre/større møbler o.l.

Det må ikke parkeres biler eller el-sparesykler 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.

Sameiet disponerer fem gjesteparkeringsplasser sammen med Gøteborggata borettslag. Beboeres gjester har anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene forutsatt at gjesteparkeringsbevis er lagt i frontruta.

Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboere til kortvarig besøk. Ved svært hyppig eller langvarig bruk av parkeringsplassene kan styret be om at biler fjernes eller benyttes sjeldnere. Dersom pålegg ikke overholdes eller bileier ikke er mulig å kontakte, kan styret taue bort bil for bileierens egen regning og risiko.

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.

Fellesarealer, 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 Sjøppel

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 søppelcontainere.

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 henses søppel på sameiets fellesareal utenom i søppelcontainere i søppelrom og i søppelkorger 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 musikk/legg, 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-antenn, 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 ruller 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: [gborgfjell@styrommet.no](mailto:gborgfjell@styrommet.no).



## Regler for bruk av garasjeanlegg i Sameiet Fjellgata/Gøteborggata

Vedtatt på sameiermøte 25. april 2002  
Med endringer på:  
- sameiermøtet 20. april 2020

### 1 Formål

Garasjereglene har til formål å sikre eiernes interesser, bidra til nødvendig sikkerhet i anlegget og å unngå unødige kostnader knyttet til drift av anlegget.

### 2 Definisjoner

Med "anlegg" menes garasjeanlegg, samt søppelrom tilhørende eiendommen gårdsnr 227/ bruksnr 157 i Oslo kommune.

Med "bruksberettigede" menes alle som har lovlig adgang til anlegget.

### 3 Bruksberettigede

Alle eiere av boligseksjoner i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata har rett til å disponere en parkeringsplass og tilhørende bod pr. eiet seksjon. Den bruksretten følger seksjonen og kan ikke erverves av andre.

Eiere av boligseksjoner i sameiet i Fjellgata/Gøteborggata har utover dette rett til å benytte lovlig ervervet bruksrett til parkeringsplass(er). Seksjonseiere kan etter godkjenning fra styret erverve bruksrett til ekstra parkeringsplass med bod. Disse bruksrettene kan også selges til andre eiere av boligseksjoner i Sameiet Fjellgata/Gøteborggata.

Parkeringsplass(ene) og boden(e) den enkelte boligseksjon har bruksrett til er merket med seksjonsnummer.

Eier av andel i Gøteborggata Borettslag har rett til å disponere en parkeringsplass, merket med andelseiers leilighetsnummer.

Fremleie/utleie av parkeringsplasser som man er bruksberettiget til, kan godkjennes etter skriftlig søknad til styret i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata. I søknaden må oppgis; navn, fødselsdato, adresse, tlf til den man ønsker å leie ut til. Biltype, årsmodell og registreringsnummer på bilen som skal parkeres i anlegget må også oppgis. Utleiekontrakt for parkeringsplasser i Sameiet Fjellgata/Gøteborggata må benyttes.

Innvilget fremleie kan trekkes tilbake av styret i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata uten forvarsel ved overtredelse av disse regler fra leietaker av parkeringsplass, bruksberettigede selv, eller noen som bruksberettigede har gitt adgang til anlegget, eller medvirket til å adgang til anlegget.

### 4 Bruk

Garasjeplass kan benyttes til plassering av kjøretøyer. Kjøretøyet må ikke være av en slik art at det hindrer alminnelig bruk av andre parkeringsplasser eller hindrer fremkommeligheten eller sikkerheten i anlegget for øvrig. Anlegget kan ikke benyttes til plassering av andre gjenstander som tilhører den enkelte bruksberettigede.



Styret i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata, kan etter skriftlig søknad samtykke i at eiere av boligseksjoner i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata har rett til å disponere ledig parkeringsplass ut ifra ut ifra hensynet til beboere med bevegelsehemninger eller annet relevant handicap. Ved slik bruk skal det betales en avgift til Sameiet for bruk av anlegget. Avgiften fastsettes av styret.

Styret i Sameiet i Fjellgata/Gøteborggata forvalter retningslinjer for bruk av eventuelle gjesteparkeringsplasser, og kjøretøyer skal merkes med gyldig parkeringsbevis for bruk av gjesteparkeringsplasser.

Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboere til kortvarig besøk, forutsatt at gjesteparkeringsbevis er lagt i frontruta. Ved svært hyppig eller langvarig bruk av parkeringsplassene kan styret be om at biler fjernes eller benyttes sjeldnere. Dersom pålegg ikke overholdes eller bileier ikke er mulig å kontakte, kan styret taue bort bil for bileierens egen regning og risiko.

Kjøretøy uten påsatt gyldig parkeringsbevis vil bli fjernet fra anlegget for kjøretøyeierens regning og risiko. Eventuelt vil kjøretøy bli fjernet fra anlegget for regning og risiko til bruksberettigede, dersom bruksberettigede har gitt kjøretøyet adgang til anlegget, eller medvirket til å gi kjøretøyet adgang til anlegget.

## **5 Ladeanlegg for elbil**

Det er installert ladeanlegg for elbil i garasjeanlegget. Den enkelte seksjonseiers plikter er regulert i sameiets vedtekter §13. Den enkelte seksjonseier faktureres for strøm og en månedlig avgift for bruk av anlegget etter avtale mellom sameiet og MER (tidl. Grønn kontakt).

## **6 Generelt**

Brukerne skal verne om anlegget. Alle skal medvirke til at området holdes ordentlig og ryddig.

Det må ikke brukes rulleskøyter, rollerblades, skateboard, o.l. i anlegget.

Anlegget kan ikke brukes til vask eller reparasjon av kjøretøyer. Det kan komme kjemikalier, olje, diesel, bensin eller liknende på gulv/boder, o.l. Oljeprodukter blandet med skilt og støv kan føre til brannfare.

Maksimal hastighet i garasjen er gangfart.

Røyking og bruk av åpen ild i anlegget er forbudt. Glør, sneiper, ol kan føre til brann.

Det er ikke tillatt å benytte anlegget som oppholdsrom.

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

## **7 Sikkerhet**

Hver bruker må påse at alle dører til garasje, oppganger, o.l er låst. Ved inn-og utkjøring av garasje må den enkelte påse at ingen andre slipper inn. Det er ikke tillatt å krysse de hvitmalte stripene før porten er lukket bak deg. Vent derfor til porten er helt lukket før du kjører videre.

Voksne med ansvar for barn må påse at barn ikke oppholder seg alene i anlegget.

Anlegget benytter kameraovervåkning, jmf. Sameiets vedtekter §14.

## **8 Parkering på uteareal**

Det må ikke parkeres på utearealet. Feilparkerte biler fjernes for eierens regning og risiko. Utearealet må til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.



## 9 Sjøppel

For, blant annet, 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 kaste papir/papp og annet søppel i rett container. Pakk pappesker, o.l flate før de kastes i container.

Sjøppelrom kan kun benyttes til husholdningsavfall fra egen husholdning. Annet avfall og spesialavfall må brukes selv levere på egnede stasjoner.

Brudd på reglene i dette punkt medfører en plikt for den enkelte bruker til å betale en avgift til Sameiet Fjellgata/Gøteborggata. Størrelsen på avgiften settes til et beløp tilsvarende den til enhver tid gjeldende timeprisen for engasjering av vaktmester.

## 10 Ansvar

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

Bruksberettigede 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.

## 11 Mislighold

Overtredelse av reglene kan for seksjonseiere i Sameiet Fjellgata/Gøteborggata føre til krav om salg og fravikelse av seksjon. Overtredelse av reglene kan for andelshavere i Gøteborggata Borettslag føre til opphør av bruksrett.

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen (for eksempel innbrudd og vannlekkasje), svarer sameierne kun for egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet. Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte bruksberettigede, betales av den bruksberettigede selv.

Skade på eiendommen forårsaket av bruksberettigede, eller noen som bruksberettigede har gitt adgang til anlegget, eller som bruksberettigede har medvirket til å gi adgang til anlegget erstattes av bruksberettigede uavhengig av skyld, eksempelvis påkjøring av port eller hærverk.

Ved tap av systemnøkler (nøkler til fellesareal, garasjer, og lignende) plikter den enkelte bruksberettigede å dekke sameiets kostnader forbundet med tapet. Sameiets kostnader dekkes uavhengig av skyld. Bruksberettigede skal straks melde tap av nøkkel til Styret i Sameiet Fjellgata/Gøteborggata.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5352 Selskapsnavn: SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGGATA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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