



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 149 567	3 358 791
Sum inntekter		3 149 567	3 358 791
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		2 693 168	2 724 551
Sum kostnader		2 830 088	2 856 671
Driftsresultat		319 479	502 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 829	24 426
Sum finansinntekter		25 829	24 426
Annen finanskostnad		161 639	193 651
Sum finanskostnader		161 639	193 651
Netto finans		-135 810	-169 225
Ordinært resultat før skattekostnad		183 669	332 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		183 669	332 896
Årsresultat		183 669	332 896
Totalresultat		183 669	332 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		183 669	332 896
Sum overføringer og disponeringer		183 669	332 896



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		208 395	464 137
Sum fordringer		218 395	464 137
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		790 632	592 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		790 632	592 367
Sum omløpsmidler		1 009 028	1 056 504
SUM EIENDELER		1 009 028	1 056 504

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 922 812	4 106 481
Sum opptjent egenkapital		-3 922 812	-4 106 481
Sum egenkapital		-3 922 812	-4 106 481
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 813 776	5 011 516
Sum annen langsiktig gjeld		4 813 776	5 011 516
Sum langsiktig gjeld		4 813 776	5 011 516
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		909	876
Leverandørgjeld		73 156	101 006
Annen kortsiktig gjeld		43 998	49 587
Sum kortsiktig gjeld		118 063	151 469
Sum gjeld		4 931 839	5 162 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 009 028	1 056 504



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281771

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 981 494 997
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 149 567	3 358 791
Sum inntekter		3 149 567	3 358 791
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		2 693 168	2 724 551
Sum kostnader		2 830 088	2 856 671
Driftsresultat		319 479	502 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 829	24 426
Sum finansinntekter		25 829	24 426
Annen finanskostnad		161 639	193 651
Sum finanskostnader		161 639	193 651
Netto finans		-135 810	-169 225
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		183 669	332 896
Årsresultat		183 669	332 896
Totalresultat		183 669	332 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		183 669	332 896
Sum overføringer og disponeringer		183 669	332 896



Organisasjonsnr: 981 494 997
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		208 395	464 137
Sum fordringer		218 395	464 137
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		790 632	592 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		790 632	592 367
Sum omløpsmidler		1 009 028	1 056 504
SUM EIENDELER		1 009 028	1 056 504
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 922 812	4 106 481
Sum opptjent egenkapital		-3 922 812	-4 106 481



Sum egenkapital	-3 922 812	-4 106 481
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 813 776	5 011 516
Sum annen langsiktig gjeld	4 813 776	5 011 516
Sum langsiktig gjeld	4 813 776	5 011 516
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	909	876
Leverandørgjeld	73 156	101 006
Annen kortsiktig gjeld	43 998	49 587
Sum kortsiktig gjeld	118 063	151 469
Sum gjeld	4 931 839	5 162 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 009 028	1 056 504



Organisasjonsnr: 981 494 997
SAMEIET FJELLGATA GØTEBORGATA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

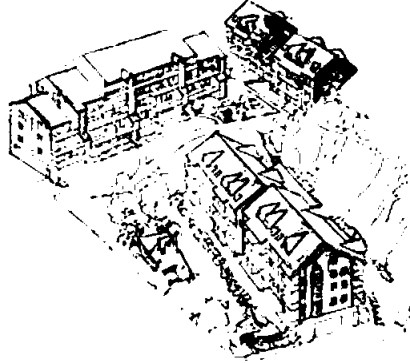
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Sameiet

Fjellgata/Gøteborggata

Fjellgata 28/Gøteborggata 33-35
0566 Oslo

Velkommen til årsmøte for i Fjellgata/Gøteborggata SE

Tid og sted: Torsdag 5. mai 2022, kl. 18.00 i Grünerløkka flerbrukshus, Helgesens gate 62 (inngang på venstresiden ved terrassen)

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021, samt saksfremlegg for innkomne saker. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Fjellgata/Gøteborggata SE
avholdes 5.mai 2022

Sted: Grünerløkka flerbrukshus, Helgesens gate 62 (bruk sideinngang ved terrasse)

Til behandling foreligger:

1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN

2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

3. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendringer – forslag fra styret

B) Endring av husordensregler – forslag fra styret

C) Finansiering av låneopptak og individuell nedbetalingsordning for låneopptak – forslag fra styret

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité

Oslo, 22.4.2022

Styret i Fjellgata/Gøteborggata SE

Ragnhild Lerø José Antonio Dos Santos Anne Line Engh

Roar Høstaker Kari Thorsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Helge Birkelund	Gøteborggt 35 A
Ingvild Hildegunn Straume	Fjellgata 28 J

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Fjellgata/Gøteborggata SE

Sameiet består av 58 seksjoner.

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

Fjellgata 28
Gøteborggata 33 Gøteoberggata 35

Gårds- og bruksnummer:

227 157

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

Fjellgata/Gøteborggata SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 styremøter i løpet av året

Ny avtale mellom sameiet Fjellgata/Gøteborggata og borettslaget Gøteborggata

Det har blitt identifisert et behov for å få avklart juridiske sider av forholdet mellom sameiet og borettslaget. Behovet ble aktualisert da det større renovasjonsprosjektet med fuktsikring skulle igangsettes.

Med bistand fra Dalan advokatfirma ble det utarbeidet et forslag til en felles samarbeidsavtale som regulerer rettigheter og plikter, kostnadsfordeling, etablering av et felles styre, og hva som skal til for å endre avtalen. Mindre justeringer ble gjort i samarbeid med borettslaget og lagt frem for beboere både i sameiet og borettslaget. Avtalen og mer detaljert gjennomgang kan leses på Vibbo i saksfremlegg til ekstraordinært årsmøte 24.1.2021. Avtalen ble godkjent av sameiet i forbindelse med ekstraordinært årsmøte og ble også godkjent av beboere i Gøteborggata borettslag.

Vannlekkasje fra bakgården og ned i garasjen

Styret har arbeidet over lengre tid med utredning av fuktproblemer i garasjen, og engasjerte Obos prosjekt til å gjennomføre et forprosjekt for å planlegge rehabilitering av bakgården og tetting av garasje. På ekstraordinært sameiermøte 25. november 2020 forslag til plan om utbedring av garasjeanlegget og fellesareal ute. Den framlagte planen ble vedtatt innenfor de økonomiske rammene på 7,5 millioner. Da anbud ble innhentet våren 2021 hadde imidlertid prisene steget betraktelig på bakgrunn av korona og medfølgende ustabilitet i markedet. Styret vurderte i samarbeid med OBOS prosjekt å avvente for å se om dette ville bedre seg. Ny anbudsrunde ble igangsatt høsten 2021 og til tross for en fortsatt høy pris valgte styret å gå videre med prosjektet. Fukttutfordringene i garasjen er så store at styret ikke ville risikere at vi måtte gjøre en enda større utbedring på grunn av manglende utbedring over tid og det er ingen signaler som tilsier at prisene vil bli redusert med det første. Det ble derfor avholdt et ekstraordinært årsmøte der OBOS prosjekt beskrev behovet for fuktsikring, samt planer for hvordan arbeidet vil gjennomføres og hvordan sluttproduktet ville se ut. Styret vedtok en totalramme for låneopptak på 14,5 millioner, men hvor det er avklart at gøteborggata borettslag vil dekke deler av denne kostnaden. 14,5 millioner er også et øvre estimat da det i dette estimatet er tatt høyde for uforutsette kostnader på 15 %.

Styret har inngått kontrakt med Braathen Landskapsentreprenør AS som vil igangsette arbeidet 23.mai, med sluttdato 9.11.2022.

Merking og utleie av garasjeplasser, samt oppmerking og utleie for motorsykkel/moped

Styret har leid ut tre av fire garasjeplasser som forvaltes av styret på vegne av sameiet. Styret har utarbeidet en standard utleiekontrakt for parkeringsplasser i garasjeanlegget. Styret har i 2021 merket opp seks parkeringsplasser for motorsykkel/moped for utleie hvorav to foreløpig er utleid.

Skjeggkresanering i Gøteborggata 33

I løpet av 2021 ble det meldt om funn av skjeggkre i Gøteborggata 33. Styret delte ut feller til nærliggende leiligheter uten at dette ga resultater. Det dukket imidlertid opp flere leiligheter med skjeggkre, både i tilstøtende leiligheter, men også andre enkeltleiligheter. Etter råd fra NOKAS skadedyr burde sanering gjennomføres ved funn av skjeggkre i 30% av leilighetene. I antall leiligheter lå vi litt under 30%, men styret vurderte at det var mer hensiktsmessig å gjennomføre en sanering fremfor å betale for ytterligere kartlegging eller



vente til vi oppnådde dette tallet. Sanering ble bestilt og første runde ble gjennomført 24. november. Avsluttende runde to vil gjennomføres 24. mai.

Utvidelse av forsikring til å gjelde skadedyr og ulykke på lekeplass og dugnad

I forbindelse med skjeggkresaneringen gjorde vi en undersøkelse av forsikringsdekningen vår. Vi valgte å tegne en skadedyrsforsikring, samt ulykkesforsikring for deltakere på dugnad og barn på lekeplass. Dette ble også anbefalt av OBOS.

Aktivitet/henging mellom Gøteborggata 33 og Gøteborggata 27b

Det har i ulike perioder av året vært personer som har oppholdt seg nedenfor trappen/utenfor garasjen til Gøteborggata 33. I sommerferien var det noen yngre gutter, men det har også i perioder dukket opp andre grupperinger med eldre personer og der har det også vært meldt om mistanke om dopsalg. Sameiet meldte fra til politi og vektere og ba om at det ble holdt ekstra utkikk.

I vinter ble det opprettet et tilbud for unge voksne i Gøteborggata 27b («hos Arne»). Etter dette har det ikke blitt observert utfordringer knyttet til henging eller dopsalg i dette området.

Brev til selskap om el-sykler

Det har vært en stor utfordring med el-sykler parkert på sameiets område. Styret kontaktet de større utleieselskapene og ba dem om å legge inn sperre for parkering innenfor sameiets område.

Dugnader

Det er avholdt to dugnader i løpet av året i samarbeid med Gøteborggata borettslag, og det er leid containere til disse. I tillegg har vi arrangert to dugnader for å bistå sugebil i arbeidet med å suge opp jord og steinmasser fra skrenten foran Gøteborggata 33, den ene i forbindelse med dugnaden. Dette arbeidet har blitt gjennomført og finansiert i samarbeid med Fjellgata 24 og 26 (se eget punkt om rassikring). Styret takker for innsatsen under dugnadene. Vi minner også om gjenbruksstasjonen i Sofienbergparken for avhending av avfall i løpet av året.

Julegrantenning

Sameiet arrangerte en julegrantenning i bakgården med gløgg og pepperkaker første søndag i advent.

Rassikring bak Gøteborggata 33

Styret opprettet kontakt med naboene i Fjellgata 24 og Fjellgata 26 for sikring mot steinras i skråningen bak Gøteborggata 33, da det var et økende problem med ras av skiferstein fra fjellskråningen.

I samarbeid med Fjellgata 24 og 26 ble det i to omganger bestilt sugebil som sugde opp flere kubikk med stein fra skråningen, og beboere fra begge sameier stilte opp for å bistå i arbeidet. Fjellgata 24 og 26 leide også inn aborist som fjernet trær i skrenten, noe som trolig vil bidra til å redusere løsnings av skiferstein. Etter avtale ble det også gjennomført en sikring av skrenten over trappeoppgangen i samarbeid med Fjellgata 26. Det gjenstår å fjerne noe mer løsmasser. Øvrig arbeid med å sikre skrenten ytterligere og få igangsatt tiltak for å bedre det visuelle uttrykket vil gjøres i forbindelse med renoveringsprosjektet i bakgården.



Vedlikehold bygninger og uteområder

Gårdreform har gjennomført vedlikehold på bygninger og uteområder, bl.a. utbedret diverse skader på bod- og garasjedører, fjernet tagginger, skiftet dørlås og knust rute i inngangsdøren til Gøteborggata 35a, fikset ødelagt utelykt og byttet ut lysarmaturer i garasjen. De har også reparert hull i vegger ved sykkelbod og hull i veien inn mot garasjen. Gartner har gjennomført pleie og vedlikehold og beplanting i bakgård. Kone har gjennomført reparasjon av heis i Gøteborggata 35b, samt sikkerhetskontroll og vedlikehold av heiser i Gøteborggata 35A og 35B. Styret har etablert samarbeid med Kavaleren og gjennomfører årlig besiktigelse under gangbro mellom Fjellgata 28 og 30.

Oppfølging bedring av sikkerhet spesielt i garasjeanlegget

På årsmøtet 2021 ble det gjort følgende vedtak: Årsmøtet ber styret om å iverksette samarbeid med Gøteborggata borettslag for å heve sikkerheten i garasjen gjennom bytte av låssystem og videoovervåkningssystem.

I dag har vi et videoovervåkningssystem som lagres lokalt og styret kan hente frem video fra 7 dager tilbake i tid for å innhente informasjon om eventuelle tyverier eller påkjørsler.

Sameiet har hentet inn tilbud fra ulike leverandører for å se på mulighetene for et intelligent overvåkningssystem for garasjen. Det innebærer en kontinuerlig videoovervåkning der vektere vil varsles ved ureglementerte bevegelser i garasjen og kan iverksette tiltak. Kostnaden for en slik løsning vil bli rundt 500 000 over fem år, noe som innebærer en kostnadsøkning på over 300 000kr i forhold til dagens løsning.

Med tanke på de store utbedringene som allerede er planlagt for sameiet vil styret foreløpig avvente å pådra oss større faste kostnader. I samarbeid med Gøteborggata borettslag vil vi vurdere nye tilbud på videoovervåkning, men legge opp til løsninger som ikke blir dyrere enn dagens løsning og som ivaretar funksjonene vi har i dag.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til noe høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak «andre inntekter» som er kostnadsavregning mellom Gøteborggata BRL.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var vesentlig lavere enn budsjett og skyldes at budsjettert kostnader til drift og vedlikehold ikke ble benyttet i 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 183 669 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 890 965.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 390 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 kr. 200 000 i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellgata/Gøteborggata SE.

Lån

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

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. På ekstraordinært årsmøte i 2022 ble det gitt varsel om at låneopptak for renovasjon av bakgården vil medføre økte felleskostnader. Dette er foreløpig ikke tatt med i budsjettet for 2022 da det ikke er avklart hva som blir endelig kostnad for sameiet. Finansiering av prosjektet er også en egen sak til behandling på årsmøtet og budsjettet vil oppdateres i tråd med pris på prosjektet og vedtak fra sameiet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fjellgata Gøteborggata

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fjellgata Gøteborggata.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 5FMZ3-SYPCK-41BEO-M4GE7-W6503-PEPHX



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-12 07:59:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5FMZ3-SYPCK-41BEO-M4GE7-W65O3-PEPHX

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 793 606	2 787 878	2 798 000	2 767 000
Gøteborggata Borettslag		112 820	564 098	200 000	450 000
Ladepunkt		36 882	0	30 000	35 000
Andre inntekter	3	206 260	6 815	0	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 149 567	3 358 791	3 028 000	3 256 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 120	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 608	-9 274	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-113 148	-110 013	-113 500	-116 000
Konsulenthonorar	7	-282 604	-277 105	-50 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-449 644	-394 941	-5 012 500	-390 000
Forsikringer		-225 029	-194 687	-223 700	-235 000
Kommunale avgifter	9	-709 814	-701 245	-706 000	-724 000
Energi/fyring		-200 316	-115 255	-125 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 809	-359 325	-178 000	-132 000
Andre driftskostnader	10	-511 197	-562 707	-550 500	-444 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 830 088	-2 856 671	-7 105 120	-2 587 420
DRIFTSRESULTAT		319 479	502 121	-4 077 120	668 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 829	24 426	27 000	26 000
Finanskostnader	12	-161 639	-193 651	-310 000	-166 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-135 810	-169 225	-283 000	-140 700
ÅRSRESULTAT		183 669	332 896	-4 360 120	527 880
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		183 669	332 896		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		503	1 517
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		10 962	92 151
Andre kortsiktige fordringer	13	196 930	370 469
Driftskonto OBOS-banken		786 290	588 035
Sparekonto OBOS-banken		4 342	4 333
SUM OMLØPSMIDLER		1 009 028	1 056 504
SUM EIENDELER		1 009 028	1 056 504
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 922 812	-4 106 481
SUM EGENKAPITAL		-3 922 812	-4 106 481
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 813 776	5 011 516
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 813 776	5 011 516
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 998	33 940
Leverandørgjeld		73 156	101 006
Påløpte renter		909	876
Annen kortsiktig gjeld		0	15 647
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 063	151 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 009 028	1 056 504
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 04.03.2022
Styret i Sameiet Fjellgata Gøteborggata

Ragnhild Lerø

José Antonio Dos Santos

Anne Line Engh

Roar Høstaker

Kari Thorsen

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	2 526 312
Bredbånd	143 376
Heis	54 600
Garasjeleie	43 008
Nedbetaling infrastruktur for el-bil	30 606
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 797 902

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-4 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 793 606

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kostnadsavregning GØTEBORGGATA BORETTSLAG	191 430
Viderefakturering av faktura fra Arnkværn Miljø og Renovasjon	13 829
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	206 260

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 608.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-195 070
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 596
Norconsult, Rambøll og Blå Landskapsarkitekter	-65 938
SUM KONSULENTHONORAR	-282 604



16

Fjellgata/Gøteborggata SE

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-192 335
Drift/vedlikehold VVS	-3 333
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-161 303
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 420
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 824
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 306
Kostnader dugnader	-7 124
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-449 644

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-307 109
Renovasjonsavgift	-402 705
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-709 814

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 795
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-439
Diverse leiekostnader/leasing	-36 701
Verktøy og redskaper	-13 185
Vaktmestertjenester	-340 414
Vakthold	-46 695
Renhold ved firmaer	-25 895
Andre fremmede tjenester	-7 830
Trykksaker	-584
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-1 740
Telefon, annet	-9 895
Porto	-1 087
Bank- og kortgebyr	-3 361
Velferdskostnader	-1 576
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-511 197

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	529
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 291
SUM FINANSINNTEKTER	25 829

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 102
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 767
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-74 669
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 101
SUM FINANSKOSTNADER	-161 639

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kostnadsavregning GØTEBORGGATA BORETTSLAG	191 430
Infrastruktur elbillading	5 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	196 930

NOTE: 14

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 98207547549

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	620 965	
Nedbetalt i år	35 222	
		-1 343 813

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	-1 061 719	
Nedbetalt i år	57 103	
		-2 254 616

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	958 774	
Nedbetalt i år	41 226	
		0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 220 464	
Nedbetalt i år	64 189	
		-1 215 347

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 813 776**



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til vedtektsendringer – Forslag fra styret – krever 2/3 flertall

Styret foreslår noen endringer i vedtektene for sameiet:

§14 Kameraovervåkning

Det er foreslått en endring i tråd med gjeldende lovverk i Norge. Kameraovervåkning skal ikke meldes til Datatilsynet, men sameiet er ansvarlig for å følge lovverk knyttet til personvern. Sameiet er i gang med å utarbeide en personvernerklæring som beskriver hvilke personopplysninger som blir innhentet i sameiet og hvordan de lagres og benyttes. Denne vil tilgjengeliggjøres på Vibbo.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar endring av vedtekter for sameiet i tråd med forslag skissert i sakspapiret.

B) Endring av husordensregler – Forslag fra styret

I løpet av året har vi sett eksempler på at gjesteparkeringsplassene har blitt benyttet uforholdsmessig mye. Vi ønsker derfor å tydeliggjøre at gjesteparkeringsplassene skal benyttes til besøkende og at styret kan regulere bruken av dem dersom det vurderes at bruken går utover det som kan beskrives som gjesteparkering.

Forslag til vedtak:

Forslaget til endringer i husordensregler for Sameiet Fjellgata/Gøteborggata vedtas slik de foreligger til slutt i innkallingen.

C) Finansiering av låneopptak og individuell nedbetalingsordning for låneopptak forslag fra styret – krever 2/3 flertall

Det er besluttet at sameiet skal ta opp et lån for å gjennomføre fuktsikring av garasjeanlegget i samarbeid med Gøteborggata borettslag (se sakspapirer for ekstraordinært årsmøte for mer bakgrunnsinformasjon om dette).

Om kostnad for prosjektet

Kostnaden til entreprenør er forhandlet til totalt 10,5 millioner. Det er imidlertid arbeid som ikke er ferdig estimert som kan justere prisen noe. Det er også anbefalt å ta høyde for at det kan dukke opp uforutsette kostnader på opptil 15%. Sameiet må i tillegg dekke prosjektkostnader til OBOS prosjekt som har ledet tilbudsinnhenting og vil følge opp gjennom hele prosjektgjennomføringen. Ved å ta høyde for alle eventualiteter vil den øvre rammen komme på 14,5 millioner. Denne summen skal fordeles mellom Gøteborggata borettslag og Sameiet Fjellgata/Gøteborggata ut fra fordelingsnøkler på garasje og

utomhus. Sameiet har ikke oppsparte midler som kan dekke lånekostnaden for et slikt prosjekt.

Styrets anbefalte alternativ – låneopptak med etablering av IN-ordning

Styret har vurdert flere alternativer for hvordan prosjektet skal finansieres og forslaget til vedtak presenterer alternativet styret best mener ivaretar sameiet som helhet. Forslaget innebærer kort sagt at sameiet finansierer renovasjonskostnaden gjennom å foreta et felles låneopptak for sameiet, samtidig som vi etablerer en ordning som innebærer at hver sameier kan betale ned lånet individuelt, en såkalt IN-ordning.

Dette alternativet innebærer at beboerne selv kan beslutte om man vil dekke sin andel av lånet gjennom felleskostnadene eller om man vil ta opp eget lån og betale ned egen andel.

Avtaleforholdene

Dersom vi etablerer en IN-ordning vil styret inngå en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen, samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale størstedelen av sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl. mva. i engangshonorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- inkl mva og maksimum kr 15 450,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 875,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Etablering av IN-ordning innebærer at følgende formulering må tas inn i sameiets vedtekter:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette”.

Fordi forslaget innebærer en vedtektsendring må forslaget ha 2/3 flertall.

Fordelen med en slik ordning er at hver enkelt sameier kan vurdere å betale ned felleskostnader og man vil i de fleste tilfeller få en langt gunstigere lånerente enn det sameiet får. Totalkostnaden for den enkelte sameier kan derfor bli lavere ved benyttelse av en IN-ordning fremfor å dekke kostnaden gjennom felleskostnadene.

Ulempen med denne ordningen er at den også har en kostnad. Etablering av IN-ordning har en engangskostnad for sameiet på 25 000kr i tillegg til en årlig forvaltningskostnad på 10 % av forretningsførerhonoraret. For vårt sameie ligger på forretningsføringshonoraret på rundt 110 000kr slik at det vil bli en årlig kostnad på rundt 11 000 kr for hele sameiet, i snitt knappe 200kr pr. seksjon. IN-ordningen kan kobles til inntil fire lån for sameiet. Styret har foreløpig vurdert at det vil være lånet for renovasjonsprosjektet, samt det største av de andre lånene på 2,25 mill. som skal inkluderes i denne ordningen.

Forslag til vedtak:

Styret ber om tilslutning til forslag om å ta opp lån for å finansiere renoveringsprosjektet og etablerer samtidig en IN-ordning for å sikre mulighet for individuell nedbetaling av lånet.

Dersom forslaget ikke blir vedtatt vil sameierne stemme over de gjenstående alternativer som beskrives under punkt b og c.

b) Sameiet tar opp et felles lån og kostnaden dekkes gjennom økte felleskostnader for alle beboere. Dette er modellen som har blitt benyttet så langt. Ulempen med dette alternativet er at renten blir høyere enn for den enkelte sameier dersom man tar opp lånet selv. Fordelen er at låneopptaket i seg selv ikke kan medføre at beboere må flytte ut fordi noen ikke kan ta opp mer lån.

c) Dekning av kostnaden gjøres ved at hver sameier innbetaler sin andel ut fra brøk. Fordelen med dette alternativet er at kostnadene blir så lave som mulig da det er lave administrasjonskostnader fordi vi ikke har et stort felles lån som skal administreres og dekkes gjennom felleskostnader. Ulempen er at dersom sameiere ikke kan ta opp et slikt



lån vil de bli tvunget til å flytte. En slik ordning kan også være krevende for styret å administrere og følge opp dersom det er beboere som ikke kan eller vil betale inn beløpet.

Styrets innstilling: Sameiet Fjellgata/Gøteborggata tar opp felles lån for sameiet og innfører nedbetalingsordning, IN-ordning, for sameiere som ønsker å betale ned andel av fellesgjeld for de lån som inngår i IN-ordningen.



Valgkomiteens innstilling:

Styreleder (1 år), 2022-2023: Ragnhild Lerø, Gøteborggata 33s
Styremedlem (2 år), 2022-2024: Anne Line Engh, Gøteborggata 33J
Styremedlem (2 år), 2022-2024: Skjalg Sæther, Fjellgata 28D
Vara (1 år), 2022-2023: Hege Langlo, Gøteborggata 33A
Vara (1 år), 2022-2023: Jørund Østland Midttun, Fjellgata 28M

Ikke på valg:

Styremedlem (2021-2023) Roar Høstaker, Fjellgata 28P
José Dos Santos (2021-2023), Gøteborggata 35D

Valgkomité

Ingvild Straume, Fjellgata 28J
Kari Marie Trædal Thorsen, Gøteborggata 33F



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmestertjenester blir levert av Gårdreform AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78881610. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. 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.

Energimerking

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

Kabel-TV

OBOS OpenNet er sameiets leverandør av bredbåndstjenester.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Rassikring av skrent utenfor Gøteborggata 33	
2019 - 2020	Infrastruktur for el-billading	Infrastruktur for el-billading installert i garasjeanlegg.
2017	utbedring fuktskader/ maling fasader	
2016	Utskifting av lamper til LED-lys i	øvre garasjeplan
2016	Utskifting av callinganlegg	
2016	Vedlikehold av fasaden	Hele fasaden på Gøteborggata 33-35 og Fjellgata 28 er malt; grunnmur, inngangsdører inkl. vinduer og vindskier på tak og vasking av selve taket. I forbindelse med vedlikehold av fasadene ble også postkassene for beboerne i Fjellgata 28 og Gøteborggata 33 skiftet ut.
2015	Utbedring av bodustikkerne	i Gøteborggata 35
2014	Utskifting av garasjeport etter	påkjørsel
2013	Rensing av rørene ventilasjonsanlegget	i hver enkelt leilighet
2011 - 2012	Rehabilitering av garasjedekket.	
2008	Rens av vifter i garasjeanlegg	



VEDTEKTER FOR SAMEIET FJELLGATA / GØTEBORGATA

Vedtatt på årsmøtet 13. april 2000

Med endringer på:

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

§1 Navn og formål

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

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

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

Eierseksjonssameiet har til formål å

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

§2 årsmøtet

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

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

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

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

Årsmøtet skal:

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

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



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

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

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

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

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- Endring av vedtektene

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

§3 Styret

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

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



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

§4 Disposisjons- og råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



§5 Bruk av fellesanlegg og fellesrom

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

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

§6 Vedlikehold

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

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

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

§7 Drift og vedlikehold av fellesanlegg

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

Eierseksjonssameiet kan avsette midler til vedlikeholdsfond.

§8 Seksjonseierens ansvar utad

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

§9 Skader/forsikring

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

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



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

§10 Bygningsmessige arbeider

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

§11 Peis / vedovn

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

§ 12

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

§ 13 Tilsyn til elbil-lader

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

§14 Kameraovervåkning

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

§ 15 Øvrige regelverk og avtaler i eierseksjonssameiet

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

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



Husordensregler for Sameiet Fjellgata/Gøteborggata

Vedtatt på sameiermøte 13. april 2000

Med endringer på:

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

1 Formål

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

2 Fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

Maksimal hastighet i garasjen er gangfart. Parkering skal skje på egen garasjeplass. ~~Fjerning av feilparkert bil betales av bilens eier.~~ (fjernes fordi det står i avsnitt over)

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 Søppel

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

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

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

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

5 Dyr

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

6 Grilling

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

7 Ro

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



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

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

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

8 Fasader ol.

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

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

9 Ansvar

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

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

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

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

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

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

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

10 Annet

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

11 Klager

Gi melding til styret om brudd på husordensreglene. Melding skjer skriftlig til sameiets e-postadresse: gborgfjell@styererommet.no.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)