



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 612 926  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EKEBERGPORTALEN SAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 623 978	3 280 410
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 623 978</b>	<b>3 280 410</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		143 130	152 325
Annen driftskostnad		3 500 387	3 541 457
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 643 517</b>	<b>3 693 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>980 461</b>	<b>-413 372</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 330	10 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 330</b>	<b>10 544</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 330</b>	<b>10 544</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>986 791</b>	<b>-402 829</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>986 791</b>	<b>-402 829</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>986 791</b>	<b>-402 829</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>986 791</b>	<b>-402 829</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		986 791	-402 829
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>986 791</b>	<b>-402 829</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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			15 214
Andre fordringer		31 403	38 162
Sum fordringer		31 403	53 376
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 124 721	1 867 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 124 721	1 867 326
Sum omløpsmidler		3 156 124	1 920 702
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 156 124</b>	<b>1 920 702</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<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>			
Annen egenkapital		2 433 602	1 446 811
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 433 602</b>	<b>1 446 811</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 433 602</b>	<b>1 446 811</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		681 856	401 668
Annen kortsiktig gjeld		40 667	72 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>722 523</b>	<b>473 892</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>722 523</b>	<b>473 892</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 156 124</b>	<b>1 920 702</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458943

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 612 926  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EKEBERGPORTALEN SAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 914 612 926  
EKEBERGPORTALEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 623 978	3 280 410
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 623 978</b>	<b>3 280 410</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		143 130	152 325
Annen driftskostnad		3 500 387	3 541 457
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 643 517</b>	<b>3 693 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>980 461</b>	<b>-413 372</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 330	10 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 330</b>	<b>10 544</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 330</b>	<b>10 544</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>986 791</b>	<b>-402 829</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>986 791</b>	<b>-402 829</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>986 791</b>	<b>-402 829</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>986 791</b>	<b>-402 829</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		986 791	-402 829
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>986 791</b>	<b>-402 829</b>



Organisasjonsnr: 914 612 926  
EKEBERGPORTALEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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			15 214
Andre fordringer		31 403	38 162
Sum fordringer		31 403	53 376
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 124 721	1 867 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 124 721	1 867 326
Sum omløpsmidler		3 156 124	1 920 702
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 156 124</b>	<b>1 920 702</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>			
Annen egenkapital		2 433 602	1 446 811
Sum opptjent egenkapital		2 433 602	1 446 811



Sum egenkapital	2 433 602	1 446 811
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	681 856	401 668
Annen kortsiktig gjeld	40 667	72 224
Sum kortsiktig gjeld	722 523	473 892
Sum gjeld	722 523	473 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 156 124	1 920 702



Organisasjonsnr: 914 612 926  
EKEBERGPORTALEN SAMEIE

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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Ekebergportalen Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 23.3.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 26.3.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Ekebergportalen Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.3.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 26.3.21

**Selskapsnummer: 7255 Selskapsnavn Ekebergportalen Sameie**

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

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

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

## Saker til behandling:

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av protokollvitner:

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

Knut Sanne og Stian Tørnquist velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 200 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:****SAK 1- Flytting av bod tilhørende seksjon 34**

- inngåelse av avtale med seksjon 34, parkeringssameiet og Konowsgate 1-3 AS
- reseksjonering av tidligere bod til fellesareal
- vedtektsendringer som følge av flyttet bod

**Saksfremstilling:** På grunn av plassering av tekniske installasjoner i Eierseksjonssameiet, har opprinnelig plassering av bod tilhørende seksjon 34 vist seg å være uheldig, og Eierseksjonssameiet har hatt behov for å gjøre om denne boden om til fellesareal. Seksjon 34 har akseptert at deres bod flyttes, ved at det etableres ny bod til dem et annet sted.

Beste løsning for etablering av ny bod for seksjon 34 har vist seg å være på areal som inngår i seksjon 1 - Garasjesameiet. Ny bod for seksjon 34 er derfor etablert på areal som tidligere utgjorde parkeringsplass 80 i seksjon 1. Vegg utenfor ny bod er valgt etablert i en rett linje fra vegg utenfor bodområdet ved siden av. Dette innebærer at yttergrensen for ny bod for seksjon 34 er skråstilt sammenlignet med tidligere ytterkant av parkeringsplass 80. Eierandel i seksjon 1 (garasjesameiet) tilsvarende tidligere parkeringsplass 80, nå ny bod, overdras fra Konowsgate 1-3 AS til seksjon 34.

Flytting av bod tilhørende seksjon 34 gjennomføres som følge av Eierseksjonssameiets behov, og seksjon 34 skal så langt som mulig stilles likt som om slik flytting av deres bod ikke hadde skjedd.

For å formalisere og sikre de rettslige forholdene rundt flyttingen av boden tilhørende seksjon 34, er det utarbeidet en avtale mellom eierseksjonssameiet, garasjesameiet, seksjon 34 og Konowsgate 1-3 AS. Se vedlagt dokument.

Videre vil styret besørge og bekoste reseksjonering av arealet som tidligere var bod for snr. 34, slik at dette nå blir fellesareal.

Endringene nødvendiggjør dessuten noen tilpasninger i vedtektene i sameiet, for å synliggjøre den endrede organiseringen i sameiet, ved at seksjon 34 har sin bod innenfor seksjon 1. Blant annet presiseres i vedtektene at vedlikeholdsansvar og kostnader knyttet til denne boden skal behandles som for øvrige boder tilhørende leilighetene, på tross av plassering innenfor seksjon 1.

**Styrets innstilling:** Forslaget godkjennes

**Forslag til vedtak:**

Styret inngår vedlagt avtale på vegne av Ekebergportalen Sameie.

Styret besørger reseksjonering som innebærer at areal som tidligere utgjorde tilleggsareal (bod) for seksjon 34, blir endret til fellesareal.

Vedtektene for sameiet endres i punkt 1-3 (2), 5-2 (4) og 6-1 (7) i samsvar med de endringer som fremgår av vedlagt utkast til oppdaterte vedtekter.

**Vedlegg s. 25 og s. 27**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**SAK 2 – Endringer i sameiets vedtekter**

**Saksfremstilling:** Styret mener det hensiktsmessig med enkelte endringer i sameiets vedtekter.

Det er ulike årsaker til at vi ønsker endring i teksten:

- På noen områder er det avvik mellom praksis og ordlyd i vedtektene, her foreslår styret endringer som sørger for samsvar mellom dagens praksis og sameiets vedtekter.
- Noen steder ønsker styret en presisering for å tydeliggjøre ansvarsforhold og betingelser. Det gjelder i forhold til regler samt installering av teknisk utstyr som må være kompatibelt med byggets tekniske infrastruktur.
- Styret ønsker en mer effektiv måte å kommunisere med seksjonseiere og øvrige beboere i sameiet. I den forbindelse ønsker vi å flytte så mye som mulig av administrative rutiner over på elektroniske plattformer. Dette vil spare sameiet for både tid og kostnader. Styret har allerede kommet et godt stykke på vei i dette arbeidet, men det gjenstår å endre noen punkter i vedtektene.

Styret har hatt juridisk bistand i forbindelse med foreslåtte endringer for å sikre at de ikke er i strid med eierseksjonsloven.

**2-1 (4)**

Ca 25 % av boenhetene i Ekebergportalen er utleid. Erfaring fra utleieforhold tilsier at det kan være hensiktsmessig å presisere utleiers forpliktelser med hensyn til å påse at leietaker er bevisst på sameiets regler.

**3-1 (7)**

Det har kommet henvendelser til styret vedrørende bytte av ventilator på kjøkkenet. Tillegg i teksten presiseres at ved et eventuelt bytte av ventilator må den nye være kompatibelt med byggets balanserte ventilasjonssystem.

**3-3**

Styret foreslår at teksten endres slik at den stemmer overens med virkeligheten.

**4-3 (2)**

Sameiet har investert i et moderne ladesystem for elbiler. Ny tekst skal sikre at ladepunkt for elbiler er tilknyttet dette systemet.

**5-1 (2) (h)**

Presisere at varmekabler også ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt (ref §32 f) i lov om eierseksjoner)

**5-2 (3)**

Styret besørger per dags dato ikke for felles vindusvask til alle boligseksjoner, men kun til de vinduer og glassflater som ikke kan vaskes uten bruk av utvendig løfteutstyr. Styret foreslår endring i teksten slik at det blir samsvar mellom dagens praksis og sameiets vedtekter mht til hvilke vinduer styret skal besørge felles vindusvask.

**9-3 (2)**

Styret ønsker å gå bort fra at innkalling til årsmøte må sendes per brev. Styret opplever det som dyrt, tidkrevende og tungvint å måtte sende innkalling per post. Ulike digitale/elektroniske plattformer styret har tatt i bruk de siste årene har vist seg å være effektive, pålitelige og kostnadsbesparende.

Ansvaret for å holde styret oppdatert med hensyn til korrekt kontaktinformasjon bør spesifiseres slik at det ikke hersker tvil om ansvarsforholdet.

**Styrets innstilling:** Styret mener det hensiktsmessig med enkelte endringer i sameiets vedtekter. Forslag godkjennes.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene for sameiet endres i punkt 2-1 (4), 3-1 (7), 3-3, 4-3 (2), 5-1 (2)(h), 5-2 (3), 9-3 (2) og vedlegg 2 i samsvar med de endringer som fremgår av vedlagt utkast til oppdaterte vedtekter.

**Vedlegg s. 27 og 53**

Kart over vedlikeholdsansvar for uteområder som av ukjente årsaker har vært referert til, men ikke vedlagt tidligere versjoner av vedtektene.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### SAK 3 – Nye husordensregler

**Saksfremstilling:** Det kan være smart å oppdatere husordensregler etter noen år slik at de er reelle og tilpasset dagens virkelighet. Når styret har arbeidet med ordensregler for garasjen har det vært naturlig å se på husordensreglene i samme runde.

I utarbeidelse av forslaget til nye husordensregler har det vært naturlig å spørre seg hva reglene skal inneholde. Det er viktig å presisere at en rekke forhold i sameiet er regulert gjennom sameiets vedtekter, eksempelvis plikter knyttet til utleie, seksjonseiers rett til å bruke boenheten og begrensninger på utvendige installasjoner som lamper, solskjerming, parabolantenner osv. Disse reglene plikter man å sette seg inn og etterleve uavhengig av husordensreglene.

Forslaget til nye husordensregler er ment å være et supplement til vedtektene og har til hensikt å sørge for et godt bomiljø og et godt naboskap. Styret har derfor fjernet noen av de gamle reglene, blant annet de som overlappet regler i vedtektene. Videre har vi forsøkt å ha fokus på de problemstillinger som har vist seg å være mest relevante de seneste årene.

**Styrets innstilling:** Forslaget godkjennes

**Forslag til vedtak:** Husordensreglene endres som fremgår av vedlagt utkast til oppdaterte husordensregler.

**Vedlegg s. 48**

For		Mot	
-----	--	-----	--

**SAK 4 - Avtaleinngåelse og vedtektsendringer ifm. flytting av bod tilhørende seksjon 34 i eierseksjonssameiet.****Saksfremstilling: Se sak 1.**

Endringene nødvendiggjør noen tilpasninger i vedtektene for garasjesameiet, for å synliggjøre den endrede organiseringen i garasjesameiet, ved at én parkeringsplass er omgjort til bod, og at den aktuelle eierandelen gir rett til å disponere bod, ikke parkeringsplass. Videre presiseres at denne eierandelen ikke skal utlignes felleskostnader i garasjesameiet, men at vedlikeholdsansvar og kostnader knyttet til denne boden skal dekkes som felleskostnader/ særkostnader i eierseksjonssameiet, på samme måte som for øvrige boder tilhørende leilighetene.

**Styrets innstilling:** Forslaget godkjennes

**Forslag til vedtak:** Styret inngår vedlagt avtale på vegne av Ekebergportalen Garasjesameie.

Vedtektene for garasjesameiet endres i punkt 2, 4, 9 og 14, i samsvar med de endringer som fremgår av vedlagt utkast til oppdaterte vedtekter.

**Vedlegg s. 25 og s. 41**

For	Mot	
-----	-----	--

**SAK 5 – Endring i garasjesameiets vedtekter**

**Saksfremstilling:** Styret ønsker endringer i Garasjesameiets vedtekter. Det er ulike årsaker til at vi ønsker disse endringene:

- Noen typografiske endringer med hensyn til referanser som paragrafer, underpunkter etc.. Styret mener det er hensiktsmessig at vedtektene for Garasjesameiet og Eierseksjonssameie har samme struktur.
- Gjeldende vedtekter tar ikke hensyn til en tredje eiergruppe av parkeringsplasser, de som har kjøpt parkeringsplass av utbygger men som ikke eier en eierseksjon i Ekebergportalen sameie. Dette gjelder med hensyn til videresalg samt utleie av parkeringsplasser. Styret foreslår å supplere vedtektene slik at denne gruppen eiere blir ivaretatt på samme måte og på samme betingelser dagens eiere av parkeringsplasser i Garasjesameiet.
- Garasjesameiet har fått teknisk infrastruktur for lading av elbiler. Installasjon av ladebokser krever en regulering gjennom vedtektene for å sikre kompatibilitet.
- Styret ønsker en mer effektiv måte å kommunisere med seksjonseiere og øvrige beboere i Garasjesameiet. I den forbindelse ønsker vi å flytte så mye som mulig av administrative rutiner over på elektroniske plattformer. Dette vil spare Garasjesameiet for både tid og kostnader. Styret har allerede kommet et godt stykke på vei i dette arbeidet men det gjenstår å endre noen punkter i vedtektene.

Styret har hatt juridisk bistand i forbindelse med foreslåtte endringer for å sikre at de ikke er i strid med sameieloven.

**4. Stryke referansen: "iht. § 14"** Referansen gir ingen mening og setningen klarer seg fint uten.

5. Endre referanse fra "Vedlegg 1" til "Vedlegg 3" for å unngå forveksling med et annet vedlegg i eierseksjonssameiet.

#### 7-1 Salg og annet eierskifte

(1) For å unngå flere tilfeller der eiere av eierseksjoner og parkeringsplasser selger eller overfører eierskap i strid med vedtektene i Garasjesameiet foreslår styret en presisering av gjeldende regler. Det er altså ingen endring i paragrafen men en tydeliggjøring av prinsippet om at en parkeringsplass som har vært eid av en seksjonseier i Eierseksjonssameie ikke kan eies av andre enn en seksjonseier i Eierseksjonssameie.

Styret mener dette er en viktig paragraf med hensyn til å forhindre at flere parkeringsplasser i garasjesameie ender opp hos eiere som av naturlige årsaker ikke kan forventes å ha samme grad av eierskap og tilhørighet til bygget.

(3) Utbygger (Konowsgate 1-3 AS) har alltid hatt rett til å selge sine parkeringsplasser til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameie. Styret er av den oppfatning at dette er en rettighet som må gjelde kjøper av parkeringsplassen såfremt kjøper ikke eier eierseksjon i Eierseksjonssameie.

Styret mener at dette forholdet reguleres best ved å inkludere det i Garasjesameiets vedtekter.

#### 7-2

(1) Ekstra tekst som presiserer at styret skal underrettes om alle leieforhold, inkludert navn og kontakinformasjon til leietaker og at utleier er ansvarlig for at leietaker forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøtet eller styret.

(3) Per dags dato har Garasjesameie regler for utleie av parkeringsplasser som eies av både seksjonseier og utbygger. Med dagens utvikling blir det stadig flere nye eksterne eiere av parkeringsplasser, det er derfor hensiktsmessig å implementere tilsvarende regler for denne eiergruppen. Styret mener forslaget er en spesifisering av at eksisterende regler gjelder for alle, også de eiere som ikke faller inn under kategorien utbygger eller seksjonseier.

Betingelsene knyttet til utleie av parkeringsplasser er identisk med de som utbygger har i dag med unntak av to nye punkter: 7-2 (3) (e) og (f).

- 7-2 (3) (e) som presiserer at utleier skal underrette styret om leieforhold og kontakinformasjon til leietaker.
- 7-2 (3) (f) som presiserer at utleier plikter å påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøte eller styret.

Ingen av de nye punktene legger begrensning på bruken.

#### 7-4

Sameiet har investert i et moderne ladesystem for elbiler. Ny tekst presiserer at alle ladepunkt for elbiler skal være tilknyttet dette systemet. Teksten endres slik at den blir identisk med teksten i vedtektene for Eierseksjonssameiet.

**8**

Styret ønsker å gå bort fra at innkalling til årsmøte sendes per post. Styret opplever det som dyrt, tidkrevende og tungvint å sende innkalling per post. Ulike digitale/elektroniske plattformer styret har tatt i bruk de siste årene har vist seg å være effektive, pålitelige og kostnadsbesparende.

**Styrets innstilling:** Forslaget godkjennes

**Forslag til vedtak:** Vedtektene for Garasjesameiet endres i punkt: 4, 5, 7.1 (1) (3), 7.1 (1) (3), 7.2, 7.4, og 8 i samsvar med de endringer som fremgår av vedlagt utkast til oppdaterte vedtekter.

**Vedlegg s. 41**

For	Mot



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

**Stem på 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.**

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år og et varamedlem for 1 år.

Se valgkomiteens innstilling s. 24

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Stian Tørnquist	
Styremedlem	Martin Andreas Vangli	
Styremedlem	Emil Green	
Styremedlem	Margunn Aartun	
Varamedlem	Cathrine Seehusen Bentsrud	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Sanne	Konows Gate 1 C
Styremedlem	<b>Haakon Svendsen Sønsteby (på valg)</b>	Konows Gate 3 B
Styremedlem	<b>Stian Tørnquist (på valg)</b>	Konows Gate 1 C
Styremedlem	<b>Martin Andreas Vangli (på valg)</b>	Konows Gate 3 B
Varamedlem	<b>Torunn Kirsten Hammer (på valg)</b>	Konows Gate 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Ekebergportalen Sameie

Sameiet består av 85 seksjoner.

Ekebergportalen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914612926, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Konowsgate 1 A - E  
Konowsgate 3 A + B

Gårds- og bruksnummer :  
233          228

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ekebergportalen Sameie 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

Når det ble bestemt at årsmøte i fjor måtte avvikles digitalt hadde styret en målsetning om å kalle inn til et ekstraordinært fysisk sameiermøte så fort smittevernhensyn tillot det. På grunn av smittevernhensyn ble det dessverre ikke anledning til å kalle inn til et fysisk møte. Sannsynligheten for vesentlige lettelser i regelverk og anbefalinger virker heller ikke store innenfor den tidsrammen vi har til rådighet. Styret har derfor besluttet å kalle inn til digitalt årsmøte i år også.

I fjor vedtok styret å kun behandle lovpålagte saker i håp om at det ville åpne seg muligheter for et fysisk møte senere på året. Det ble det ikke anledning til. Nå har vi fått erfaring med digitalt årsmøte og selv om erfaringen er noe begrenset føler vi oss komfortable med å fremme saker på vanlig måte.

Det har vært et år preget av høy aktivitet og stor arbeidsmengde for styret. I perioden fra siste årsmøte som ble avholdt 22-30. mai 2010, har styret avholdt 9 styremøter og 2 regnskapsmøter. Styret har behandlet en stor mengde saker og mottatt mange e-poster samt henvendelser per telefon.

Styret har over en lang periode ført en omfattende kamp for å sikre utbedring av feil og mangler på bygget. En kamp som i det mest vesentlige har vært vellykket idet utbygger har gjort en omfattende jobb og brukt store summer på utbedringer. Styret inngikk et forlik med utbygger (Konowsgate 1-3 AS) i desember 2020 som omfatter større og mindre saker.

Forlikavtalen og brev fra utbyggers advokat av 6. mars er vedlagt styrets arbeid. Når sameiet tar stilling til helheten, er det viktig å ha en intern forståelse av hva man har oppnådd og at man ble enig om å sette strek og inngå et forlik idet alternativet var en rettslig prosess. Styret vurderte det dithen at en rettslig prosess ville være for usikker med hensyn til resultatet og at kostnadsrisikoen var uforholdsmessig høy tatt i betraktning verdien av det man var uenig om.

Til tross for utførte utbedringer og forlik er det fortsatt forhold vi ikke klarer å enes om og fortsatt er det uenighet knyttet til lekkasjen fra atriet til underliggende garasje på plan 1. Dette er under utbedring og mye er gjort. Det er likevel en viss risiko her for at man ikke finner den egentlige årsaken vedrørende lekkasjen fra atriet. Denne saken er med andre ord ikke omforent når det gjelder selve utbedringen og vi har bedt om dokumentasjon for hva som gjøres. Status per dags dato er at styret vurderer å søke rettens avgjørelse med hensyn til hvor langt utbyggers forpliktelse til å levere et tett bygg går.

Beløpet fra forliket (kr. 568 357) ble utbetalt i desember 2020. Hoveddelen av beløpet er kompensasjon for de problemer sameiet har hatt med UPS (uninterrupted power supply-avbruddsfri strømforskyning) til dørautomatikken. UPS til dørautomatikk er et myndighetskrav, TEK-10 krever at dører med dørautomatikk også skal fungere ved strømbrytning. Dette utløser krav til en form for UPS.

Styret har vedtatt å erstatte opprinnelig løsning der hver enkelt dør utstyrt med dørautomatikk hadde egen UPS til et system med én sentral UPS. Denne løsningen vil gi bedre drift stabilitet og lavere driftskostnader. Utbygger godtok en løsning der sameiet og utbygger delte estimerte kostnader ved ny UPS likt (50/50). Årsaken til at utbygger ikke gikk med på å dekke hele kostnaden skyldes at løsningen styret ønsket ble vurdert av

utbygger å være en oppgradering av den standard de mente vi hadde et rettmessig krav på. Kostnadene ved prosjektet er estimert til kr. 1 012 000. Hoveddelen av kostnaden vil bli belastet 2021 budsjettet.

Styret hadde i 2019 mistanke om at varmeanlegget ikke var konfigurert korrekt og denne mistanken ble bekreftet av en rådgivende ingeniør. Kortversjonen er at el-kjelen ikke kommuniserte med automatikken i anlegget, og var innstilt lokalt på en alt for høy temperatur. Dette førte til at varmpumpen, som er mye mer energieffektiv, ikke fikk avgitt noe varme til anlegget. Dette ble utbedret tidlig i 2020. Vi vet ikke hvor lenge denne feilen har vært tilstede men har grunn til å tro at el-kjelen har vært feil konfigurert siden i hvert fall 2017.

Vi har denne vinteren gjort ytterligere modifikasjoner for å optimalisere bruken av varmpumpen. Et naturlig neste steg vil være å oppgradere varmeanlegget til å kunne bli avlest og styrt eksternt, et såkalt SD-anlegg. Dagens anlegg har store begrensninger med tanke på å oppdage feil. Et SD-anlegg vil også gi oss mulighet til å samle inn data for å kunne optimalisere anlegget ytterligere. I forbindelse med at det ble trukket nye kabler fra den nye UPSen til dørpumpene, så ble det også trukket flere datakabler for å ha mulighet til å koble varmpumpen og ventilasjonsaggregater til et fremtidig SD-anlegg.

Når det gjelder drift og vedlikehold av bygget har det vært et utfordrende år med høy aktivitet. Bygget er over 6 år gammelt og med unntak av noen forhold som utbygger har utbedret de seneste årene, er garantiperioden for bygget passert. Det betyr at sameiet må påregne økte utgifter i tiden som kommer. Styret har allerede erfart at en del tekniske komponenter har passert sin levetid, vi har også mottatt informasjon om at det kan være fornuftig å vurdere bytte på noen heis komponenter for å sikre driftsstabilitet samt unngå etterslep på vedlikeholdskostnadene.

I fjor ble det gjennomført spyling av byggets avløpsrør etter at vi hadde hatt 2 tilfeller av blokkert stigeledning. Dette var en kostbar og omfattende prosess men høyst nødvendig for å unngå skader på eierseksjonene som følge av tett avløpsrør.

Vi har hatt et særdeles krevende år med hensyn til lekkasjer, bare i løpet av det siste året har det oppstått 9 lekkasjer. I tillegg har styret arbeidet med 2 lekkasjer med eldre opprinnelse. Styret har arbeidet målrettet med å utbedre alle lekkasjene og med unntak av 4 lekkasjer mener vi å ha kontroll på situasjonen. Følgende lekkasjer er ikke løst på en tilfredsstillende måte per dags dato:

- Liten og sporadisk vannlekkasje ved hjørnet på p-plass 79
- Riss i yttervegg på plan 0
- Det lekker fortsatt vann fra atriet til underliggende garasje på plan 1
- Det har lekket urin fra plan 1 til plan 0

Det er gjort funn av skjeggkre i Ekebergportalen og styret har initiert skadedyrbekjempelse. Ved forekomst av skjeggkre må hele bygget behandles for at bekjempelsen skal være effektiv. Styret minner om at alle beboere plikter å rapportere til styret ved mistanke om skadedyr. Det er bedre at man melder fra en gang for mye enn en gang for lite. Styret kan også hjelpe til med å rådgi seksjonseier dersom det oppstår tvil om forekomst av skadedyr i boenheten.

Økonomien i sameiet er god. Det samlede økonomiske resultatet for 2020 endte over det som var budsjettet. Det er flere årsaker til overskuddet:

- En feil i regnskapsprogrammet som gjorde at økningen i husleie ikke kom med i budsjettet
- Beløpet etter inngått forlik med utbygger var ikke planlagt
- Oppgaver knyttet til drift og vedlikehold som er skjøvet frem til 2021, fks. ny UPS.
- Reduserte utgifter til energi/fyring

Styret arbeider kontinuerlig med å gjennomgå sameiets avtaler og det har medført at enkelte avtaler er sagt opp og lagt ut på anbud. Avtalen om leveranse av internett er fornyet med 3 nye år uten økning i prisen. 37 av sameiets 83 eierseksjoner har per dags dato TV avtale knyttet til sitt abonnement. Styret mente dette ikke var et tilstrekkelig høyt antall med hensyn til å forplikte alle sameiere til en kollektiv TV avtale. Dagens avtale med HomeNet med inntil 1000 Mbit/s opp- og nedlastingshastighet kombinert med individuelle TV avtaler er forlenget med nye 3 år uten økning i prisen (oppgitt hastighet gjøres med kablet internett).

Sameiet har ikke sluppet unna skader, innbrudd og hærverk. Hovedporten ble ødelagt av en lastebil som påførte porten store skader. Heldigvis klarte styret å identifisere lastebilens eier ved hjelp av sameiets overvåkningsutstyr. Innbrudd i beboer garasjen er fortsatt et problem og beboerne oppfordres til å utvise aktsomhet når det gjelder hvem de slipper inn i bygget. Dørautomatikken til inngang 3A (plan 0) har vært utsatt for hærverk, noe som førte til at døren ikke gikk i lås.

Når man summerer opp kostnadene ved alle skader i løpet av et år blir det en betydelig kostnad for sameiet. Dette er kostnader som seksjonseierne må betale gjennom felleskostnadene. Det er derfor viktig å opprettholde en høy bevissthet hos beboerne med hensyn til hvordan vi behandler våre felles verdier.

En sak som har berørt flere beboere i vinter er problemer med radiatorene. Dette har vært et gjentakende problem over lengre tid. Styret har lagt ned mye tid og penger i å finne de bakenforliggende årsakene til problemet. Det er funnet feil på så og si alt som kan være potensiell feilkilde ved manglende varme:

- Stengt ventil på stigeledning i oppgang 1E
- Feil justert innreguleringsventil
- Feil justert radiatorventil
- Vann som sirkulerer feil vei i radiatoren

I henhold til vedtektene har den enkelte seksjonseier vedlikeholdsansvar for sine radiatorer og det vil derfor falle på den enkelte eier å få utbedret feil som ligger i egen eierseksjon. Dersom problemene med manglende varme vedvarer og lokale tiltak ikke løser problemet, må styret vurdere nødvendigheten av ny innregulering på hele bygget. Dette vil i så fall være en stor og kostbar operasjon som blant annet krever tilgang til alle eierseksjoner samtidig.

Styret sendte tidligere i år ut informasjon om problemene med ladeanlegget til el biler i Garasjesameie. Kort oppsummert mottok styret mange klager fra beboerne med hensyn til manglende oppfølging fra Royal Elektro AS og senere Solid Elektro AS i forbindelse med bestilling av ladestasjon til el bil. I tillegg mottok vi flere bekymringsmeldinger fra Grønn Kontakt om at samarbeidet med nevnte selskap ikke fungerte tilfredsstillende. Etter å ha avsluttet samarbeidet med Solid Elektro ble det gjennomført en befaring som avdekket en rekke alvorlige mangler iht NEK 400. Noen av avvikene ble lukket av Solid Elektro i etterkant men til tross for utførte utbedringer var det fortsatt forhold vi ikke klarte å enes om. Styret vedtok å be Mer (tidligere Grønn Kontakt) om å ferdigstille anlegget slik at det tilfredsstillende kravene i NEK 400. Styret vil vurdere å søke økonomisk kompensasjon av Royal Elektro AS.

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune sendte i februar ut varsel gående forslag til detaljregulering med konsekvensutredning av Ekebergveien 1B - Nye kirkens hus. Høringsfristen er satt til 15 mars. Styret vil komme med sin innsigelse til planene innen høringsfristen.

Vibbo.no har tatt over som styrets nye digitale informasjon og kommunikasjon plattform. Det er ønskelig fra styrets side at alle beboere, inkludert leietakere, er registrert på denne plattformen. På den måten slipper styret å bruke ressurser på oppdatering og vedlikehold av flere systemer med tilnærmet samme funksjon .

På grunn av smittevern hensyn i forbindelse med covid-19 ble det ikke kalt inn til dugnad i 2020. Styret kaller inn til dugnad når regelverk og anbefalinger tillater det.

Styret har fremmet forslag til endringer på:

- Vedtekter for Ekebergportalen sameie
- Vedtekter for Ekebergportalen garasjesameie
- Husordensregler for Ekebergportalen sameie
- Etablering av ordensregler for Garasjesameie

Det er flere årsaker til at styret ønsker disse endringene, blant annet er det helt nødvendig med endringer i vedtektene for å etablere ny bod for seksjon nr. 34. Forslagene styret fremmer i den anledning er av formell og juridisk karakter og har ingen negative konsekvenser for seksjonseierne.

I fjor vedtok styret å fremme forslag om økt økonomisk kompensasjon grunnet stor arbeidsmengde. Da det ble klart at sameiet måtte gjennomføre digitalt årsmøte bestemte styret at det ikke skulle fremmes annet enn lovpålagte vedtak. Forslaget ble derfor satt på vent.

Det siste året har på mange måter vært et spesielt år, driftsproblemer med VVS og SRO anlegget, alle vannlekkasjene, arbeidet med forliksavtalen og problemene med kalde radiatorer har vært tidkrevende. Mye av arbeidet styret har lagt ned har vært av en slik karakter at det må sies å ligge utenfor det som kan forventes av normalt styrearbeid. Styret ber sameiet om kr. 200 000 i samlet styrehonorar som er ett høyere beløp enn det som opprinnelig var budsjettert.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 623 978.

Dette er kr 1 337 978 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter og feil budsjettert for 2020.

Andre inntekter består i hovedsak av forlik Konowsgate 1-3 AS.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 643 517.

Dette er kr 51 313 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring.

### Resultat

Årets resultat på kr 986 791 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 433 601.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 130. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ekebergportalen Sameie.

### Lån

Ekebergportalen Sameie har ikke lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ekebergportalen Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ekebergportalen Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: THLBH-3TASE-SFCQD-XGYUG-B4IWH-E30VT



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 987 668	3 201 875	3 266 000	3 918 000
Ladepunkt		19 564	0	0	0
Andre inntekter	3	616 746	78 535	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 623 978</b>	<b>3 280 410</b>	<b>3 286 000</b>	<b>3 938 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 130	-22 325	-18 330	-21 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 930	-10 756	-10 000	-12 000
Andre honorarer		0	-28 333	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-142 615	-135 228	-140 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-28 429	-72 162	-50 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 242 052	-862 818	-925 000	-1 350 000
Forsikringer		-221 870	-204 463	-217 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-593 302	-508 809	-567 000	-575 000
Energi/fyring		-500 072	-982 758	-900 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 552	-198 568	-206 000	-215 000
Andre driftskostnader	10	-562 566	-537 561	-541 500	-519 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 643 517</b>	<b>-3 693 782</b>	<b>-3 704 830</b>	<b>-3 870 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>980 461</b>	<b>-413 372</b>	<b>-418 830</b>	<b>67 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 330	10 544	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 330</b>	<b>10 544</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>986 791</b>	<b>-402 829</b>	<b>-418 830</b>	<b>67 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		986 791			



20

Ekebergportalen Sameie

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		365	7 692
Kundefordringer		0	15 215
Forskuddsbetalte kostnader		31 038	30 470
Driftskonto OBOS-banken		2 033 899	781 731
Sparekonto OBOS-banken		1 090 822	1 085 595
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 156 124</b>	<b>1 920 702</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 156 124</b>	<b>1 920 702</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 433 602	1 446 811
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 433 602</b>	<b>1 446 811</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 667	70 224
Leverandørgjeld		681 856	401 668
Annen kortsiktig gjeld	12	2 000	2 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>722 523</b>	<b>473 892</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 156 124</b>	<b>1 920 702</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo .2021			
Styret i Ekebergportalen Sameie			
Knut Sanne /s/	Haakon Svendsen Sønsteby /s/		
Stian Tørnquist /s/	Martin Andreas Vangli /s/		

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader bolig	2 960 148
Felleskostnader næring	422 568
Felleskostnader garasjeplan 0	154 380
Felleskostnader garasjeplan 1	49 272
TV/bredbånd	199 200
Ladesystem el-biler	190 900
Akonto strøm	10 000
Strøm elbil	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 987 668</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse	90
Forlik Konowsgate 1-3 AS	568 357
Korrigeringer på reskontro	49
Nøkler	4 300
Tilskudd Oslo Kommune	43 950
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>616 746</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 130</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 2019/2020, og er på kr 130 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 930.

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

Juridisk bistand	37 225
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 936
Siv.ing. Haga og Haugseth AS	-37 719
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 429</b>

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

Prosjektmaster AS	-157 499
Vinduer/dører	-187 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-344 999</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-95 361
Drift/vedlikehold VVS	-433 140
Drift/vedlikehold elektro	-7 484
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 188
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 395
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 232
Drift/vedlikehold brannsikring	-117 421
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 127
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 999
Egenandel forsikring	-9 706
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 242 052</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-328 289
Renovasjonsavgift	-265 013
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-593 302</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 574
Driftsmateriell	-1 983
Lyspærer og sikringer	-17 603
Vaktmestertjenester	-237 421
Renhold ved firmaer	-224 996
Andre fremmede tjenester	-20 931
Trykksaker	-2 588
Andre kontorkostnader	-12 868
Porto	-5 849
Bank- og kortgebyr	-3 754
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-562 566</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 227
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	652
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>6 330</b>

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	0
Gebyrer	-2 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 000</b>

**NOTE: 13****OPPTJENT EGENKAPITAL**

Egenkapital	IB 01.01.20	Res.2020	UB 31.12.20
Bolig	1 013 927	395 837	1 409 765
Garasjeplan 0	127 865	317 216	445 081
Garasjeplan 1	87 961	88 400	176 361
Næring	217 058	185 337	402 395
Sum	1 446 811	986 790	2 433 602
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			<b>2 433 602</b>



## Vedlegg:

### Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller personer som skal velges til styret i Ekebergportalen Sameie på årsmøte 23 mars 2021:

Styremedlemmene Stian Tørnquist og Martin Andreas Vangli foreslås gjenvalgt for to nye år.

Kvalifikasjoner, kontinuitet og mangfold

– I arbeidet med innstillingen har vi vært opptatt av den enkeltes personlige kvalifikasjoner samt kontinuitet i styret. Dette er viktig for videreføring og avslutning av prosesser i forbindelse med feil og mangler på bygget som fremdeles ikke er løst.

**Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater til styre for perioden 2021 til 2023:**

Leder

Knut Sanne ble gjenvalgt i 2020 og er leder frem til 2022

Styremedlem:

Emil Green

Emil arbeider med prosjektstyring i byggebransjen og ønsker å kunne bidra i styrets videre arbeid.

Styremedlem:

Margunn Aartun

Arbeider som forvalter i et eiendomsfirma og vil gjerne bidra i styrets arbeid.

Varamedlem:

Cathrine Seehusen Bentsrud:

Cathrine stiller på vegne av Konowsgate Næring 1 AS, som varamedlem.

Siden hun representerer næring, vil det ikke være mulig eller behov å være med på alle styremøter, men ønsker å ha noe å si når det gjelder saker som vedrører næring.

Cathrine forteller at de har nyttig kompetanse inhouse, som kan komme styret til gode.

**AVTALE OM FLYTTING AV BOD TILHØRENDE SEKSJON 34  
I EKEBERGPORTALEN SAMEIE**

Denne avtale ("**Avtalen**") er i dag inngått mellom følgende parter (i fellesskap benevnt "**Partene**"):

- A) Ekebergportalen Sameie, org.nr. 914 612 926, ("**Eierseksjonssameiet**"),
- B) Ekebergportalen Garasjesameie, (tingsrettslig sameie i gnr. 233, bnr. 228, snr. 1 i Oslo kommune, "**Garasjesameiet**"),
- C) Hjemmelshaver(e) til gnr. 233, bnr. 228, snr. 34 i Oslo kommune ("**Seksjon 34**"), og
- D) Konowsgate 1-3 AS, org.nr. 965 657 045, som hjemmelshaver til en ideell eierandel i Garasjesameiet, tilknyttet parkeringsplass 80 ("**Konowsgate 1-3 AS**").

**1. BAKGRUNN**

- 1.1. Ekebergportalen Sameie er et eierseksjonssameie på gnr. 233, bnr. 228 i Oslo kommune, bestående av 87 seksjoner, hvorav 83 boligseksjoner. Seksjon 1 er en næringsseksjon, som har bestått av 83 parkeringsplasser, eid som et tingsrettslig sameie med ideelle eierandeler.
- 1.2. På grunn av plassering av tekniske installasjoner i Eierseksjonssameiet, har opprinnelig plassering av bod tilhørende seksjon 34 vist seg å være uheldig, og Eierseksjonssameiet har hatt behov for å gjøre om denne boden om til fellesareal. Seksjon 34 har akseptert at deres bod flyttes, ved at det etableres ny bod til dem et annet sted.
- 1.3. Beste løsning for etablering av ny bod for seksjon 34 har vist seg å være på areal som inngår i seksjon 1 - Garasjesameiet. Ny bod for seksjon 34 er derfor etablert på areal som tidligere utgjorde parkeringsplass 80 i seksjon 1. Vegg utenfor ny bod er valgt etablert i en rett linje fra vegg utenfor bodområdet ved siden av. Dette innebærer at yttergrensen for ny bod for seksjon 34 er skråstilt sammenlignet med tidligere ytterkant av parkeringsplass 80.
- 1.4. Flytting av bod tilhørende seksjon 34 gjennomføres, og denne Avtalen inngås, som følge av Eierseksjonssameiets behov, og seksjon 34 skal så langt som mulig stilles likt som om slik flytting av deres bod ikke hadde skjedd.

**2. NÆRMERE OM GJENNOMFØRING AV ENDRINGEN**

- 2.1. Som beskrevet i punkt 1 ovenfor er de fysiske arbeidene i forbindelse med flytting av bod for seksjon 34 allerede gjennomført. Arbeidene er utført for Eierseksjonssameiets kostnad. Partene aksepterer den fysiske gjennomføringen av flytting av bod, herunder at ny vegg blir skråstilt, og dermed avviker noe fra tidligere ytterkant av parkeringsplass 80.
- 2.2. Partene er enige om at følgende skal skje for å sikre de rettslige forholdene knyttet til flyttingen av bod tilhørende seksjon 34:
  - a) Tilleggsareal til seksjon 34 hvor seksjon 34 har hatt sin bod, skal omgjøres til fellesareal gjennom en reseksjonering i Eierseksjonssameiet. Reseksjoneringen besørges gjennomført av styret i Eierseksjonssameiet og bekostes av Eierseksjonssameiet. Seksjon 34 skal samtykke til slik reseksjonering, og innhente nødvendig samtykke fra panthaver i seksjon 34.
  - b) Seksjon 34 skal sikres rettigheter til ny bod på areal som tidligere utgjorde parkeringsplass 80 i seksjon 1 i Eierseksjonssameiet, ved at 1/83 ideell eierandel i Garasjesameiet/ seksjon 1 overskjøtes fra Konowsgate 1-3 AS til seksjon 34. Det ytes ikke vederlag for overskjøtingen. Dokumentavgift som påløper skal dekkes av Konowsgate 1-3 AS.



- c) Det gjennomføres vedtektsendring i Garasjesameiet som sikrer at seksjon 34's eierandel i Garasjesameiet gis rett til å ha den etablerte boden i seksjon 1, i stedet for rett til en parkeringsplass. Eierandel tilhørende seksjon 34 skal ikke kunne overdras uten at seksjon 34 på annen måte er sikret bod.
- d) Det gjennomføres vedtektsendring i Garasjesameiet, som sikrer at seksjon 34 ikke belastes for felleskostnader i Garasjesameiet for eierandelen som representerer ny bod. Felleskostnader i Garasjesameiet skal i stedet fordeles forholdsmessig på de øvrige ideelle eierne i Garasjesameiet, slik at hver parkeringsplass representerer en andel av felleskostnader på 1/82.
- e) Det gjennomføres vedtektsendringer i Eierseksjonssameiet som sikrer at ansvar for så vel vedlikehold og kostnader relatert til ny bod for seksjon 34, håndteres og fordeles på tilsvarende måte som for øvrige boder tilhørende boligene.

(1) \* \* \*

Avtalen er signert i fire eksemplarer, ett eksemplar til hver av Partene.  
Oslo, den \_\_\_\_\_

For Ekebergportalen Sameie (Eierseksjonssameiet)

\_\_\_\_\_  
v/ (styreleder) v/ (styremedlem)

For Ekebergportalen Garasjesameie (Garasjesameiet)

\_\_\_\_\_  
v/ (styreleder) v/ (styremedlem)

Eier(e) av seksjon 34

\_\_\_\_\_  
Rune Ek (f. 03.07.58)

For Konowsgate 1-3 AS



## VEDTEKTER

for

Ekebergportalen Sameie, org. nr. 914 612 926

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 28. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 1. desember 2014

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 23. mars 2021 og erstatter vedtekter av 28. mars 2019 samt opprinnelige vedtekter av 1. desember 2014.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ekebergportalen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.10.2014.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 83 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner hvorav 2 næringsseksjoner (snr. 1 og snr. 87) utgjør parkering på eiendommen gnr. 233, bnr. 228 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA-areal, eksklusive balkonger, mark- og takterrasser og eventuelt tilleggsdel i grunn. For parkeringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, der sameiebrøken er beregnet på samme måte som for de øvrige seksjonene, men slik at arealgrunnlaget utgjør 25 % av omtrentlig samlet areal for hoveddel og tilleggsdeler for parkeringsseksjonene (snr. 1 og snr. 87).

Næringsseksjonene eks. parkeringsseksjonene, omfatter butikk-/kontorlokaler/service/beverting. Parkeringsplasser i garasjeplan 0 seksjoneres som næringsseksjon (snr. 1), som etter en mindre endring også omfatter én bod. Kjøre- og adkomstareal på garasjeplan 0 er seksjonert som fellesareal. Hver parkeringsplass vil utgjøre en ideell andel av seksjonen med vedtektsfestet bruksrett. Samtlige parkeringsplasser på plan 1 seksjoneres som egen næringsseksjon (snr. 87). Det opprettes egne vedtekter for parkeringsseksjonene i garasjeplan 0.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Utleier skal påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøtet eller styret.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Næringsseksjonene skal brukes til restaurant-, forretnings-, kontor- og/eller parkeringsvirksomhet, innenfor det godkjente reguleringsformål.

Dersom næringsseksjonene brukes innenfor godkjent reguleringsformål, herunder dagligvarehandel, serveringsvirksomhet, parkeringsvirksomhet samt øvrig handel anses ikke slik bruk i seg selv å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Åpningstider for næringsseksjoner som er i tråd med offentlige retningslinjer og varelevering utenom åpningstidene anses heller ikke for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Ettersom det i flere næringsseksjoner vil foregå service- eller serveringsvirksomhet vil det forekomme virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager, uten at dette i seg selv anses for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(4) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(5) I korridorene og øvrig fellesareal i boligseksjonene er det forbudt å henlegge sko, sykler, søppel mv. Lagring er heller ikke tillatt på balkonger

(6) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- (a) Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- (b) Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eiere av boligseksjoner har ikke anledning til å installere ventilator som ikke er tilpasset byggets system for balansert ventilasjon.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. Dersom hekker tillates, skal disse ikke være høyere enn én -1- meter.

(8) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(10) Utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, solavskjerming og liknende, endring av utvendige farger, etc. er betinget av godkjenning av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Oppsetting av parabolantenner tillates ikke.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av årsmøtet før byggemelding kan sendes. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn nevnes eksempelvis strukturelle endringer og endringer som påvirker bæring eller endringer som medfører omlegging av tekniske føringer som er felles for flere seksjoner. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, uten årsmøtets eller styrets samtykke, såfremt endringene ikke er til uønsket skade eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere eller påvirker byggets bærende konstruksjoner eller fellesanlegg. Dette gjelder også for fremføring av nødvendig tekniske føringer vedr. ventilasjon, sanitær og elektro til de respektive sjakter i 1. etg og garasjeplanet.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, må godkjennes av styret, eventuelt årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 30 annet ledd.

Næringsseksjonene er unntatt fra kravet om styrets samtykke dersom det skjer en samlet utskifting av vinduer og dører, samt de unntak som følger av forrige avsnitt og punkt 7.5.

(11) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, er ulike deler av fellesarealet beregnet til ulike formål. Disse fellesarealene skal kun benyttes til det de er beregnet til. Boligseksjonene skal ha enerett til disponering av fellesarealer angitt i punkt (3-1 (12)) og næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene) skal ha enerett til disponering av fellesarealer angitt i punkt (3-1 (13)).

i. (12) Fellesarealer beregnet til bruk for beboere og deres gjester:

Fasade fra 2. etg. opp til tak, innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, herunder også avfallsrom for boligene, og felles gårdsrom over bygningens første etasje er utelukkende beregnet for beboere og deres gjester, og skal, med unntak av Næringsseksjonenes rett til skilting på fasaden iht. punkt 7.5, samt at næringsseksjonene skal ha rett til plassering av luftinntak og luftutkast i gårdsrommet, kun benyttes til dette formålet. Avfallsrom skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall. Sykkelpod i garasjeplanet (plan 0) er primært beregnet til bruk for beboere i boligseksjonene, men kan også benyttes av ansatte i næringsseksjonene.

ii. (13) Fellesarealer beregnet til bruk for næringsvirksomheten:

Fasade og inngangspartier på plan 1 er kun beregnet til bruk for næringsvirksomheten som utøves av næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonen på garasjeplan 0), og skal kun benyttes til dette formålet. Tilsvarende gjelder adkomstareal v/innkjøringsport. Snr. 2 skal ha rett til å etablere hensiktsmessige løsninger i tilknytning til sameiets fellesarealer på plan 1 med hensyn til avfallshåndtering og varelevering.

### 3-2 Reklame og profilering

Næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene) skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, jf. § 3 fjerde avsnitt ovenfor, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Styret eller sameiets samtykke til dette er ikke påkrevd. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

Markiser utenfor næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene) som er festet i fasaden over 1. etasje regnes som reklame/profilering og tillates etter dette punkt.

### 3-3 Kamera-/videoovervåking av fellesarealer

Årsmøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Sameiet har installert kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Slik overvåking kommer i tillegg til eventuell overvåking som foretas av næringsseksjonene. Næringsseksjonene kan installere videoovervåking utvendig som innvendig uten samtykke fra sameiets styre.

### 3-4 Meldeplikt for skader

Enhver seksjonseier plikter straks å gi melding til eventuell forretningsfører eller styret om skader i bruksenheter eller på fellesarealer eller -anlegg som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader plikter seksjonseierne å sende melding om innen rimelig tid.

### 3-5 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Sameiets parkeringsplasser er organisert på følgende måte:

- 1 garasjeseksjon (næring) plan 0, organisert som tingsrettslig sameie. Seksjonseiere som eier garasjeplass har denne registrert som ideell andel i gnr. 233, bnr. 228, snr. 1.
- 1 garasjeseksjon (næring) plan 1 (gnr. 233, bnr. 228, snr. 87).

4-2 Garasjeseksjonene har egne vedtekter, se vedlegg 1.

### 4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Det er installert felles ladestruktur i tilknytning til parkeringsplassene. Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider skal være tilknyttet sameiets ladesystem. Ladepunkt må være kompatibelt med sameiets ladesystem.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- (a) Inventar
- (b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- (c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- (d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- (e) Listverk, skillevegger, tapet
- (f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- (g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- (h) Rør, ledninger, varmekabler, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- (i) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Dersom en seksjonseier får styrets samtykke til å legge fliser eller liknende på takterrasse eller terrasse/balkong, blir seksjonseieren ansvarlig for å besørge og bekoste vedlikehold av det arbeid

som utføres. Styret kan utarbeide retningslinjer for slike arbeider og seksjonseieren er da pliktig til å følge disse retningslinjene.

(6) Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseierne er oppmerksomme på at det ikke er installert membran i alle baderom, og at dette medfører begrensninger i ombyggingsmulighetene. Det må ikke foretas ombygginger som innebærer fare for lekkasje.

(7) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Styret skal også-besørge felles utvendig vindusvask av boligseksjonene på de vinduer som ikke kan åpnes fra innsiden, dette gjelder ikke vinduer som kan vaskes utvendig fra balkong eller bakkenivå. Næringsseksjonene skal selv besørge slik vindusvask.

(4) I den utstrekning sameiet pålegges vedlikeholdsplikt utenfor sameiets eiendomsgrenser skal fortau utenfor næringsseksjonene snr. 2 og snr. 3 ryddes, strøs og rengjøres av næringsseksjonene. Øvrig fortau ryddes, strøs og rengjøres av sameiet. Grensen mellom sameiets vedlikeholdsplikt og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt følger eierseksjonslovens regler med mindre annet er eksplisitt inntatt i disse vedtektene, jf. vedlegg 2 1 (kart over vedlikeholdsansvar for uteområder). Vedlikeholdsansvar for bod tilhørende seksjon 34 skal vurderes likt som for øvrige boder til boligene, selv om den er beliggende på seksjon 1.

(5) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(6) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnadsdekning og kostnadsfordeling.

(4) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- (a) Kostnader forbundet med fellesareal evnt i punkt 3-1(12), herunder strøm, trappeoppganger tilhørende boligdelen, og vaktmestertjenester tilknyttet boligseksjonene eller fellesarealene nevnt i punkt 3-1(12).
- (b) Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- (c) Samtlige kostnader forbundet med heiser.
- (d) Vindusvask tilknyttet boligseksjonene.
- (e) Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene.
- (f) Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene, slik som eksempelvis brann- og nøkkelssystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- (g) Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene og arealer nevnt i punkt 3-1(12).
- (h) Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener boligseksjonene, herunder heiser, gårdsrom og boder, dog slik at kostnader i gårdsrommet som gjelder underliggende dekke, membran og isolasjon mot underliggende næringsseksjon skal dekkes av sameiet eks. garasjeseksjonen i henhold til sameiebrøken.
- (i) Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning ikke dette hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte boligseksjon.
- (j) Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. tilknyttet boligseksjonene.
- (k) Kostnader forbundet med rydding, strøing og rengjøring av fortau som ikke ligger utenfor næringsseksjonene.

Kostnader nevnt i denne paragrafen skal fordeles mellom boligseksjonene i henhold til sameiebrøk med unntak av bredbånd/kabel-TV som belastes med en lik del per seksjon.

(5) Eierne av næringsseksjonene, eksklusive garasjeseksjonen, skal dekke følgende kostnadselementer:

- (a) Kostnader forbundet med fellesareal nevnt i punkt 3-1(13), herunder strøm, oppvarming, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene), og vaktmestertjenester tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene) eller fellesarealene nevnt i punkt 3-1(13).
- (b) Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonene i fellesskap (eksklusive parkeringsseksjonene), herunder teknisk rom, ventilasjon, lager/ kontor, spiserom og liknende.
- (c) Felles vindusvask tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene).
- (d) Kostnader forbundet med eventuell felles avfallshåndtering fra næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene).
- (e) Bygningmessige arbeider som kun knytter seg til næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene), slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer.
- (f) Vakt og alarmtjenester tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene) og arealer nevnt i punkt 3-1(13).
- (g) Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene).
- (h) Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene), i den utstrekning ikke dette hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte næringsseksjon.
- (i) Eventuelle kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, etc. tilknyttet næringsseksjonene.
- (j) Kostnader forbundet med rydding, strøing og rengjøring av fortauer utenfor næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene).

Kostnader forbundet med eventuell felles avfallshåndtering fra næringsseksjonene skal fordeles etter bruk på den måte at den enkelte næringsseksjonseier inngår særskilt avtale med leverandør og faktureres deretter. Øvrige kostnader inntatt i denne paragrafen skal fordeles mellom næringsseksjonene i henhold til sameierbrøk. Parkeringsseksjonene skal ikke dekke kostnader inntatt i dette punkt (5).

- (6) Kostnader som skal fordeles mellom samtlige seksjoner (jf. dog punkt (7) nedenfor):
- (a) Forsikring.
  - (b) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
  - (c) Honorar til tillitsvalgte.
  - (d) Kostnader forbundet med skadedyrsbekjempelse.
  - (e) Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i punkt 8.3 og 8.4, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartier skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
  - (f) Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av andre utomhusarealer enn fortau (dog heller ikke gårdsrom og terrasse).
  - (g) Samtlige kostnader forbundet med vedlikehold av ytterste innkjøringsport.
  - (h) Vann.
  - (i) Varme.

Næringsseksjonene har rett til å etablere målere for vann, vannbåren varme og varmtvann, mens boligseksjonene har rett til å etablere målere for vannbåren varme og varmtvann. I den utstrekning det etableres slike målere for boligseksjonene og/eller næringsseksjonene skal kostnader forbundet med vann fordeles i henhold til forbruk. Mellom seksjoner som ikke har egen måler fordeles kostnader til den aktuelle leveransen i henhold til sameiebrøk.

Dersom nåværende energikilde erstattes som energikilde for oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordelingen gjelde for den nye energikilden.

Ved etablering av restaurantvirksomhet skal det etableres egne målere for vann. Kostnader inntatt i denne paragrafen skal for øvrig fordeles etter sameierbrøk med mindre annet er eksplisitt angitt over, eller i punkt 8.6 under.

**(7) Særlig om parkeringsseksjonene**

Parkeringsseksjonene skal kun dekke følgende kostnader:

- (a) Samtlige kostnader forbundet med vedlikehold og drift av egen seksjon samt kjøre- og adkomstareal inkludert innkjøring og eventuelle tekniske anlegg mv. som er tilknyttet parkeringsanlegget. Parkeringsseksjonen på plan 1 skal imidlertid kun dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene knyttet til adkomst til plan 1 i tråd med punkt 8.4.
- (b) Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan adskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.
- (c) Sin forholdsmessige andel av vedlikehold av utomhusarealer som benyttes som innkjøring til garasjeplan 0 og plan 1.
- (d) Forsikring (i henhold til vektet sameiebrøk).
- (e) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader (i henhold til vektet sameiebrøk).
- (f) Honorar til tillitsvalgte (i henhold til vektet sameiebrøk).
- (g) Kostnader forbundet med skadedyrsbekjempelse (i henhold til vektet sameiebrøk).

Kostnadene fordeles internt i hver parkeringsseksjon med en lik del per parkeringsplass, eller i tråd med det eier(ne) av den enkelte parkeringsseksjon måtte finne hensiktsmessig. Kostnader i parkeringsseksjonen skal ikke fordeles på seksjon 34 for eierandel som tilsvarer seksjonens bod i seksjon 1. Kostnader knyttet til boden behandles som felleskostnader / særkostnader, på samme måte som for øvrige boder til boligene.

**(8) Inntekter**

Inntekter fra arealer nevnt i punkt 7.3.2 og 7.3.3 deles på samme måte som kostnader forbundet med disse arealene.

Inntekter fra eventuelle mobilmaster eller liknende fordeles på næringsseksjonene, dog ikke parkeringsseksjonene, og på boligseksjonene etter sameiebrøken.

**6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

### 9. Årsmøtet

#### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, herunder e-post, online portal SMS eller lignende. Innkallingen kan sendes elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å holde styret oppdatert med korrekt kontaktinformasjon. dersom seksjonseierne har oppgitt slike kontaktdetaljer til sameiet. Dersom årsmøtet skal behandle saker som forutsetter 2/3 flertall, enstemmighet, eller som krever tilslutning fra enkelte seksjonseiere, må innkallingen sendes skriftlig per post.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

## 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- (a) Behandle styrets årsberetning/årsrapport.
- (b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
- (c) Velge styremedlemmer .
- (d) Behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## 9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) 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.

## 9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken.

Saker som kun angår boligseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold tilknyttet kostnader som i sin helhet skal dekkes av boligseksjonene, avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap.

Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.

Saker som kun angår næringsseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold tilknyttet kostnader som i sin helhet skal dekkes av næringsseksjonene, avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøken.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved alminnelig flertall hvor stemmene regnes etter sameiebrøken.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) 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.

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

- (a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- (b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- (c) 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
- (d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- (e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- (f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- (g) Endring av vedtektene

(3) 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. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- (a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- (b) Oppløsning av sameiet
- (c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- (d) Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.



## 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- (a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- (b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- (c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- (d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg: Kart over vedlikeholdsansvar for uteområder

Vedlegg: Vedtekter for Ekebergportalen Garasjesameie.



## VEDTEKTER

for

Ekebergportalen Garasjesameie,  
Gnr. 233, bnr. 228, snr. 1, i Oslo kommune

~~Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 8.12.2014~~

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 23. mars 2021 og erstatter opprinnelige vedtekter av 1. desember 2014.

### 1. Navn

Sameiets navn er Ekebergportalen Garasjesameie (Garasjesameiet).

### 2. Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter eiendommen gnr. 233, bnr. 228, snr. 1, i Oslo kommune beliggende i parkeringskjeller (Eiendommen), og bestående av 77 76 parkeringsplasser + 6 parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede. I tillegg omfatter eiendommen areal for el-bil og MC-parkering. Videre er én tidligere parkeringsplass (plass nr. 80 iht. vedlegg 3) gjort om til bod for seksjon 34 i Eierseksjonssameiet. Til sammen består Garasjesameiet av 83 82 parkeringsplasser og 1 bod. Rådigheten over arealet for el-bilparkering og MC-parkering tilligger styret i Ekebergportalen Sameie org.nr. 914 612 926 (Eierseksjonssameiet), slik at disse plassene ikke knyttes til noen sameieandel.

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Eiendommen, men hvor sameierne, ved å eie en ideell del i Garasjesameiet, iht. vedtektene er tildelt rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen.

Garasjesameiet er delt i sameieandeler og består av like mange sameieandeler som det er parkeringsplasser pluss bod. Sameiebrøken er fastsatt slik at telleren er én pr. garasjepluss (også for bod etablert på tidligere parkeringsplass) (1/83) og nevneren er lik det samlede antall garasjepluss pluss bod i Eiendommen.

### 3. Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte parkeringsplassene i Eiendommen til det beste for sameierne i Garasjesameiet.

### 4. Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av én eller flere parkeringsplasser i Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §6 og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, dog i samsvar med de til enhver tid gjeldende vedtekter for Eierseksjonssameiet. Eierandelen eid av seksjon 34 i Eierseksjonssameiet gir rett til å disponere bod etablert på en tidligere parkeringsplass, og gir ikke rett til parkeringsplass.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 i disse vedtektene og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen, unntatt utleie av parkeringsplasser som skjer i samsvar med disse vedtekter. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Eiendommen.

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin parkeringsplass.

Næringsseksjonene i Eierseksjonssameiet har fri rett til fremføring av nødvendige tekniske føringer vedrørende ventilasjon, sanitær og elektro i Garasjesameiet. Slike tiltak er ikke betinget av samtykke fra styret eller sameiermøtet.

For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret. iht. § 14.

## 5. Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i Garasjesameiet iht. sameiebrøken, jf. §-2 i disse vedtektene.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel (med tilhørende garasje plass) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Garasjesameiets styre eller Eierseksjonssameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet har forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel på ellers like vilkår.

Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om salg eller overdragelse.

Eier av parkeringsplass kan når slikt varsel er mottatt ikke selge eller overføre eierskap av sin sameierandel før tilbud om benyttelse av fortrinnsrett er gitt og avklart, eller utløpt.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## 6. Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

Parkeringsplassene er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 4 3. Styret i Garasjesameiet eller styret i Eierseksjonssameiet kan, når særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten i vedlegg 4-3.

## 7. Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

4

### 7-1 Salg og annet eierskifte

(a)

#### (1) Parkeringsplasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet

Eierandel i Garasjesameiet som eies av eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet kan ikke selges eller på annen måte overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet.

Disse plassene kan ikke eies av andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet.

Ved omsetning av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet må man enten selge sin andel i garasjesameie sammen med eierseksjonen, eller separat til en annen seksjonseier i Eierseksjonssameiet.

(b)

#### (2) Parkeringsplasser som tilhører Utbygger Konowsgate 1-3 AS.

Utbygger Konowsgate 1-3 AS kan fritt selge eller overføre sine eierandeler enkeltvis eller samlet.

Dersom parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet skal Konowsgate 1-3 AS påse at eier må oppfylle plikten til å bytte plass etter styrets vedtak i henhold til 7-3 i disse vedtektene § 7 pkt.3.

#### (3) Parkeringsplasser som tilhører tilhører andre enn eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet.

Parkeringsplasser i Garasjesameie som opprinnelig ble solgt av utbygger (Konowsgate 1-3 AS) og som nå eies av andre enn eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet, er omsettelige også til andre enn eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet.

Dersom eier av parkeringsplass i Garasjesameie på et senere tidspunkt blir eier av en eierseksjon i Eierseksjonssameiet, gjelder bestemmelsene i 7-1 (1). Det samme gjelder om slik plass selges/overdras til en eier av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet.

Dersom parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet skal selger av parkeringsplassen opplyse kjøper om plikten til å bytte plass etter styrets vedtak i henhold til disse vedtektene 7-3.

(4) Bod tilhørende seksjon 34 i Eierseksjonssameiet

Eierandelen eid av seksjon 34 i Eierseksjonssameiet, kan ikke overdras fra seksjon 34, uten at seksjonen på annen måte er sikret tilsvarende bod.

**2**

**7-2 Utleie av parkeringsplass**

(a)

(1) Parkeringsplasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet

Parkeringsplasser tilhørende eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet kan fritt leies eller lånes ut til beboere eller eiere/ansatte i næringsseksjoner i Eierseksjonssameiet.

Parkeringsplassene kan ellers leies eller lånes ut til andre etter følgende retningslinjer:

- (a) Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til styret.
- (b) Styret skal til enhver tid føre lister over de som har meldt fra til styret med ønske om å leie, eventuelt leie ut, parkeringsplass.
- (c) Beboere i Eierseksjonssameiet som står på listen, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår dersom ønske om utleie for perioder utover 1 måned av gangen, slik som angitt i (a) første-kulepunkt fremsettes. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.
- (d) Garasjesameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Utleier skal opplyse styret om navn og kontaktinformasjon på leietaker.
- (e) Utleier skal påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge Garasjesameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøtet eller styret.
- (f) Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter overfor Garasjesameiet eller Eierseksjonssameiet, har styret rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- (g) Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Garasjesameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Garasjesameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

(b)

(2) Utleie av Parkeringsplasser som tilhører utbygger Konowsgate 1-3 AS

Parkeringsplasser tilhørende utbygger Konowsgate 1-3 AS kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Eierseksjonssameiet etter følgende retningslinjer;

- (a) Styret skal varsle Konowsgate 1-3 AS når det er beboere på venteliste som ønsker å benytte seg av fortrinnsrett som nevnt i ~~bokstav~~ 7-2 (1) ovenfor.
- (b) Konowsgate 1-3 AS kan når slikt varsel er mottatt ikke leie ut eller fornye løpende eieavtaler før tilbud om benyttelse av fortrinnsrett er gitt og avklart, eller utløpt.
- (c) Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av slikt tilbud.
- (d) Leien skal ikke overstige normal markedspris for parkeringsplasser i området.
- (e) Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter overfor Garasjesameiet eller Eierseksjonssameiet, har styret rett til å kreve oppsigelse av eie-/låneforholdet.

- (f) Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Garasjesameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Garasjesameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- (g) Dersom parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede utleies til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet skal Konowsgate 1-3 AS påse at leietaker må oppfylle plikten til å bytte plass etter styrets vedtak i henhold til 7-3 i disse vedtektene ~~§ 7 pkt. 3.~~

Denne bestemmelse faller bort uten behandling i sameiermøte når samtlige parkeringsplasser som tilhører Konowsgate 1-3 AS er solgt.

### (3) Utleie av Parkeringsplasser som tilhører tilhører andre enn eiere av eierseksjoner i Ekebergportalen sameie

Parkeringsplasser tilhørende andre enn eiere av eierseksjoner i Ekebergportalen sameie, kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Eierseksjonssameiet etter følgende retningslinjer;

- (a) Styret skal varsle eier av parkeringsplass når det er beboere på venteliste som ønsker å benytte seg av fortrinnsrett som nevnt i 7-2 (1) ovenfor.
- (b) Eier av parkeringsplass kan når slikt varsel er mottatt ikke leie ut eller fornye løpende leieavtaler før tilbud om benyttelse av fortrinnsrett er gitt og avklart, eller utløpt.
- (c) Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av slikt tilbud.
- (d) Leien skal ikke overstige normal markedspris for parkeringsplasser i området.
- (e) Garasjesameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Utleier skal opplyse styret om navn og kontaktinformasjon på leietaker.
- (f) Utleier skal påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge Garasjesameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøtet eller styret.
- (g) Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter overfor Garasjesameiet eller Eierseksjonssameiet, har styret rett til å kreve oppsigelse av eie-/låneforholdet.
- (h) Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Garasjesameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Garasjesameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- (i) Dersom parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede utleies til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet skal eier påse at leietaker må oppfylle plikten til å bytte plass etter styrets vedtak i henhold til 7-3 i disse vedtektene.

## **3**

### **7-3 Parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede – omfordeling av parkeringsplasser.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 4.3. HC-plassene tilhører fra etableringen av Garasjesameiet Utbygger Konowsgate 1-3 AS, jf. ~~pkt. 1 b) og pkt. 2 b)~~ **7-1 og 7-2** ovenfor. Dersom en eier av eierseksjon i Eierseksjonssameiet eller en person i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret, etter søknad fra sameieren, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass. Slik bruksrett forutsetter at sameieren selv disponerer en parkeringsplass i Eiendommen og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameier som må avgi HC-plass. Sameieren plikter å akseptere styrets vedtak om bytte til annen garasjeplass uten hensyn til plassering. Styret kan for sin saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC-plass.

## **4**

### **7-4 Strøm**

(1) Eier av parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass eier disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Det er installert felles ladestruktur i tilknytning til parkeringsplassene. Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider skal være tilknyttet sameiets ladesystem. Ladepunkt må være kompatibelt med sameiets ladesystem.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier av parkeringsplass. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Eiere av parkeringsplass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret.

Eier kan selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk knyttet til Hafslund som nettoier. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun ikke benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

## 8. Sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle alle sameiere om dato for møtet og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, herunder e-post, online portal SMS eller lignende. Innkallingen kan sendes elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å holde styret oppdatert med korrekt kontaktinformasjon.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret kaller inn til ordinært sameiermøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- (a) Styrets årsberetning
- (b) Regnskap for foregående år
- (c) Eventuelt valg av styre
- (d) Valg av revisor hvis denne står på valg.

## 9. Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Eierandelen eid av seksjon 34 i Eierseksjonssameiet har kun stemmerett i saker av betydning for boden tilknyttet denne eierandelen.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

- (a) Endring av vedtektene.
- (b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Garasjesameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- (c) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

- (d) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- (e) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- (a) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14 i disse vedtektene.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 10. Styret

Det til enhver tid sittende styre i Eierseksjonssameiet utgjør Garasjesameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at Garasjesameiet selv skal velge et styre. Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift og ellers sørge for forvaltningen av Garasjesameiets anliggender. Styret har kompetanse til å fatte alle beslutninger vedrørende Garasjesameiets drift, jf. dog § 9 i disse vedtektene.

## 11. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Garasjesameiet tegnes av styreleder og et styremedlem, som forplikter det med sin underskrift i fellesskap.

Styret kan delegerer til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

## 12. Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjesameiets eiendom innenfor rammen av garasjesameiets formål.

## 13. Vedlikehold

Garasjesameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan, såfremt det vil være uforsvarlig å avvente sameiermøtets samtykke, gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## 14. Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, forholdsmessig justert for at eierandel som er knyttet til bod til seksjon 34, ikke skal betale felleskostnader i Garasjesameiet. Øvrige eierandeler belastes således 1/82 av felleskostnadene per parkeringsplass.

Eierseksjonssameiet skal gjennom egen avdeling i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet og fordele kostnadene på sameierne. Kostnader relatert til boden tilhørende seksjon 34, skal ikke belastes Garasjesameiet, men fordeles som felleskostnader / særkostnader i Eierseksjonssameiet, på samme måte som for øvrige boder.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et a kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Dette gjelder ikke for seksjon 34 sin eierandel knyttet til bod, som ikke betaler felleskostnader i Garasjesameiet.



### **15. Ansvar utad**

Overfor Garasjesameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken for forpliktelser som er gyldig stiftet iht. kompetansebestemmelsene i disse vedtekter.

Vedlegg: Oversikt over parkeringskjeller og fordeling av parkeringsplasser.



## HUSORDENSREGLER FOR EKEBERGPORTALEN SAMEIE

### 1. INNLEDNING

Ekebergportalen utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

### 2. GENERELT

- 2.1 Beboere plikter å følge husordensreglene og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.
- 2.2 Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

### 2. BRUK AV LEILIGHETEN

- 2.1 Leiligheten skal brukes slik at ikke fører til sjenanse for andre.
- 2.2 Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl 21:00.
- 2.3 Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.
- 2.3 Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.
- 2.4 Utleier skal påse at leietaker registreres på sameiets elektroniske plattform.
- 2.5 Beboere må ikke luften radiatorene uten at styret er varslet.

### 3. BRUK AV BALKONG / TERRASSE

- 3.1 Vanning ol. må gjøres med varsomhet, slik at vann ikke renner ned til naboene under.
- 3.2 Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten.
- 3.3 Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy utover balkongkanten.
- 3.4 Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill, men ikke kullgrill.
- 3.5 Sjøppel må ikke oppbevares på balkong/terrasse.

### 4. FELLESOMRÅDER

- 4.1 Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.
- 4.2 Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.
- 4.4 Den enkelte beboer sørger selv for at postkasse er merket. Merking skal være ensartet i i skrifttype Times New Roman størrelse 20 fet skrift på hvitt papir.
- 4.7 Ballspill er ikke tillatt mot fasader.
- 4.8 Fellesareal er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem og bruk dem med alminnelig forsiktighet.
- 4.9 Det er ikke tillatt å bruke tekniske installasjoner på vegger eller tak til oppbevaring av gjenstander.

### 6. BRUK AV HEIS OG DØRER

- 6.1 Bruk døråpningsknappen for å holde heisdøren åpen. Aldri bruk fysisk makt, hverken for å hindre



døren fra å stenges eller for å holde igjen døren når den har begynt å lukke seg.

- 6.2 Vær forsiktig med kantene på vei inn i heisen. På sidene av døren sitter fotocellene noe utsatt til og kan lett skades.
- 6.3 Ikke lek i eller rundt heisen.
- 6.5 Dersom du trenger å holde heisdøren åpen ved på- og avlesning, sett en gjenstand på gulvet i døråpningen. Dette bryter fotocellene og hindrer døren fra å lukkes. Når døren holdes åpen på denne måten begynner det å pipe i heisen etter en stund. Dette er helt ufarlig og er ment som en påminnelse om at døren er blokkert.
- 6.3 Mange dører i Ekebergportalen er utstyrt med automatisk åpne/lukke funksjon. Dører med denne typen automatikk må ikke blokkeres i åpen posisjon. Gjentatt og langvarig blokkering av dørene kan føre til skade på automatikken.

## 7. AVFALL

- 7.1 Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av sjakter og avfallsrom.
- 7.2 Det må ikke hengesetter gjenstander og avfall i avfallsrommet.
- 7.2 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet.

## 8. DYREHOLD.

- 8.1 Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 8.2 Hunder og katter skal luftes utenfor sameiets eiendom. Innenfor sameiets eiendom skal dyr føres i bånd.
- 8.4 Eiere av dyr skal påse at deres dyr ikke urinerer eller bæsjer på sameiets eiendom.

## 9. SIKKERHET.

- 9.7 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i bod og garasjeanlegg.
- 9.8 Rømningsveier skal til enhver tid være åpne for fri ferdsel. Hensatte gjenstander i sameiets rømningsveier kan bli fjernet uten varsel.



## ORDENSREGLER FOR GARASJESAMEIE I EKEBERGPORTALEN SAMEIE

### 1. INNLEDNING

- 1.1. Disse reglene har som formål å ivareta hensynet til sameiets drift, samt sikring mot skader, tap og unødvendige utgifter.
- 1.2. Det fremgår av garasjesameiets vedtekter at hver sameier plikter å overholde disse reglene.
- 1.3. Sameiere plikter å rette seg etter ordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer, deres leietakere og besøkende.
- 1.4. Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

### 2. SIKKERHET

- 2.1. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i bod og garasjeanlegg.
- 2.2. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen. Garasjeporter og dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid være lukket og låst.
- 2.3. All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet.
- 2.4. Garasjeanlegget skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdssted.

### 3. BRUK AV GARASJEN

- 3.1. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser.
- 3.2. Parkering av bil, motorsykel, moped og lignende skal bare foregå på plasser man rettmessig disponerer.
- 3.3. Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt langvarig lagring av utstyr eller materiell på gulvet.
- 3.4. Det er ikke tillatt å bruke tekniske installasjoner på vegger eller tak til oppbevaring av gjenstander.
- 3.5. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til lagring av forskjellige ting som kan lagres i bod, inkludert lagring av dekk.
- 3.6. Gjenstander som lagres i strid med ordensreglene kan fjernes for eiers regning og risiko.
- 3.7. Det er ikke tillatt med vask av kjøretøy i garasjen. Vanlig polering er tillatt.

### 4. EL-BIL

- 4.1. Lading av elbil skal foregå med ladestasjoner som er godkjent av styret.

### 5. MILJØ

- 5.1. Ved rengjøring av garasjeanlegget plikter man å fjerne alle kjøretøy i den aktuelle perioden rengjøringen er varslet.
- 5.2. Ved oljesøl eller annen forurensning plikter eier av garasjeplass å fjerne samt forebygge all forurensning.
- 5.3. Dersom forurensning ikke fjernes etter pålegg fra styret, kan styret bestille dette for eiers regning.
- 5.4. Det er forbudt å sette igjen gjenstander på fellesareal.

### 6. SYKLER

- 6.1. Sykler skal parkeres i oppsatte sykkelstativ på merket område eller i sykkelbod.
- 6.2. Styret kan utføre varslet kontroll i sykkelparkeringen for å unngå opphopning av sykler som ikke er i bruk.



## FORLIKSAVTALE

mellem

Ekebergportalen Sameie,  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Org.nr.: 914 612 926

heretter omtalt som "Sameiet"

og

Konowsgate 1-3 AS  
Postboks 1350 Vika  
0113 Oslo  
Org.nr.: 965 657 045

heretter omtalt som "KG"

Sameiet har fremsatt reklamasjoner på ulike forhold knyttet til bygg og utomhusarealer på eiendommen gnr. 233 bnr. 228 i Oslo kommune. De reklamasjonsspørsmål som per 6. mars 2020 ikke var lukket fremgår av KGs brev 6. mars 2020, Sameiets brev 14. mai 2020, KGs brev 19. juni 2020 og Sameiets brev 26. juni og 6. juli 2020.

Partene er i samsvar med etterfølgende e-postutveksling 6. juli 2020 og 6. august 2020 enige om følgende:


1. KG betaler Sameiet totalt kr 568 357 som fullt og endelig oppgjør for reklamasjonspostene 9-14 angitt i KGs brev 6. mars 2020 (vedlegg 1) knyttet til strømkostnader, gressplen, dørpumper UPS, lekkasje søppelrom, busker og skader plen.
2. Ved betaling av forliksbeløpet i pkt. 1 overtar Sameiet risikoen for utbedringsarbeider knyttet til de angitte postene, herunder eventuelle kostnadsoverskridelser i forhold til leverandørs tilbud om utbedring av dørpumper UPS (post 11)
3. Betaling av forliksbeløpet nevnt i pkt. 1 skjer innen 14 dager fra signering av denne avtale ved skriftlig instruks fra KG til megler (DNB) om frigivelse av kr 568 357 fra Sameiets tilbakeholdte beløp, til den bankkonto Sameiet utpeker. Sameiet skal medvirke til frigivelsen ved å sende en sammenfallende instruks til megler, med henvisning til denne avtale. Sameiet har risikoen for den tiden det tar megler å effektivere frigivelsen etter å ha mottatt instruks fra KG som nevnt.
4. Vedrørende øvige reklamasjoner forbeholder partene seg sine respektive kontraktposisjoner inkludert sine respektive anførsler og innsigelser, slik disse er meddelt i Oslo forliksråds sak F2018-069452 og etterfølgende møter og korrespondanse.
5. Sameiet innestår for sin fullmakt til å signere denne forliksavtale på vegne av den enkelte sameier.




6. Hver av partene dekker sine egne kostnader til fagkyndig og juridisk bistand i forbindelse med reklamasjoner og tvister knyttet til de reklamasjonspunkter som er forikkt med denne avtale.

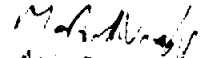
...

For Ekebergportalen sameie:

Signatur:   
Navn: Knut Sanne  
Tittel: Styrets leder  
Sted, dato: Oslo 9/12-2020

For Ekebergportalen sameie:

Signatur:   
Navn: STIAN TJØRNUIST  
Tittel: Styremedlem  
Sted, dato: Oslo, 9/12-2020

  
MARTIN SKOGLI  
Styremedlem  
Oslo 9/12 2020

For Konowgate 1-3 AS.

Signatur:  
Navn: Sigurd Borden Stray  
Tittel: Styrets leder  
Sted, dato:

Vedlegg 1: Brev 6. mars 2020 fra KG til Sameiet



## SCHJØDT

ADVOKATFIRMAET STADHEIM VOLLEN PARELIUS DA  
v/ Alf-Erik Vollen

Kun sendt per e-post til: [vollen@svpadvokatene.no](mailto:vollen@svpadvokatene.no)

Oslo, 6. mars 2020

Dok.ref: 38655-501-7435417.16607545\_1

Saksansvarlig advokat:

Erlend Holstrøm

### KONOWS GT 1-3.: REKLAMASJONER EKEBERGPORTALEN SAMEIE

Vi viser til tidligere korrespondanse om en mulig løsning, senest deres brev av 11. desember 2019 på vegne av Ekebergportalen sameie ("Sameiet"), vedrørende reklamasjoner mot Konows gate 1-3 AS ("KG"). Det vises også til gjennomgangen av reklamasjonene i møtet den 16. desember 2019.

Etter møtet den 16. desember 2019 har KG mottatt en oversikt over reklamasjonene som diskuteres, med sameiets innarbeidelse av partenes kommentarer på ulike tidspunkter. Oversikten vedlegges med KGs kommentarer basert på møtet 16. desember og etterfølgende oppfølging.

Etter det KG kan se, er de fleste reklamasjonsspørsmål nå lukket. Noen reklamasjoner er fortsatt under utbedring av KG. Dette gjelder følgende saker:

1. Observasjon og oppfølging av evt. lekkasje i område lasterampe KIWI
2. Merking av P-plasser
3. Utbedring lekkasje fra atrium

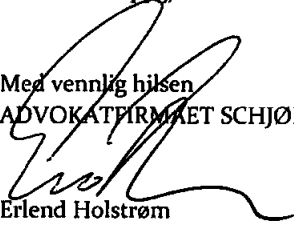
De omtvistede sakene, som krever en løsning, er følgende saker:

4. Ventilasjon: Det foreligger ikke mangler, jf. tidligere begrunnelse.
5. Isolering: Det foreligger ikke mangler, jf. tidligere begrunnelse.
6. SD-anlegg: Det foreligger ikke mangler, jf. tidligere begrunnelse.
7. Varmeanlegg og ekspansjonstank: Det foreligger ikke mangler, jf. tidligere begrunnelse. For sen reklamasjon på mangelfull innregulering.
8. Sprinklerrom: Det foreligger ikke mangler, jf. tidligere begrunnelse.
9. Strømkostnader: Sameiet tilbys kr 29 220 som fullt oppgjør.
10. Gressplen: Mangel er utbedret.
11. Dørpumper UPS: KG tilbyr å dekke halve totalkostnaden (estimert til kr 964 814 inkl. mva.) for utbedring med et sentralisert UPS anlegg for hele bygget med batteribackup 60 minutter, iht. mottatt tilbud fra Bravida (vedlagt).
12. Lekkasje søppelrom: Mangel er utbedret.
13. Busker: Sameiet tilbys kr 5 000 som fullt oppgjør.
14. Skader i plen: Sameiet tilbys kr 5 000 som fullt oppgjør.



For disse sakene vises det til kommentarene i vedlagt oversikt. KG imøteser en tilbakemelding på de tilbudte oppgjør for sakene 9, 11, 13 og 14 innen to uker.

Med vennlig hilsen  
ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS



Erlend Holstrøm  
advokat

7435417\_2



0-A-D-00-200-02

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	06.05.13	Oppdatert seksjonering		
B	25.06.13	Oppdatering av fellesareal		
C	18.09.14	Rev. iht kommentarer fra PBE		
D	07.03.19	Bod 34 har fått ny posisjon		
E	15.03.19	Inntegnet plassering av pumpekum		
F	25.05.20	Oppdatert seksjonering		

FASE :

LOKALISERINGSFIGUR:

**ARCASA**  
**Arcasa arkitekter AS**  
 Sagveien 23 C III  
 0459 Oslo  
 Tlf: 22717070 - Fax: 22717080  
 E-post: arcasa@arcasa.no

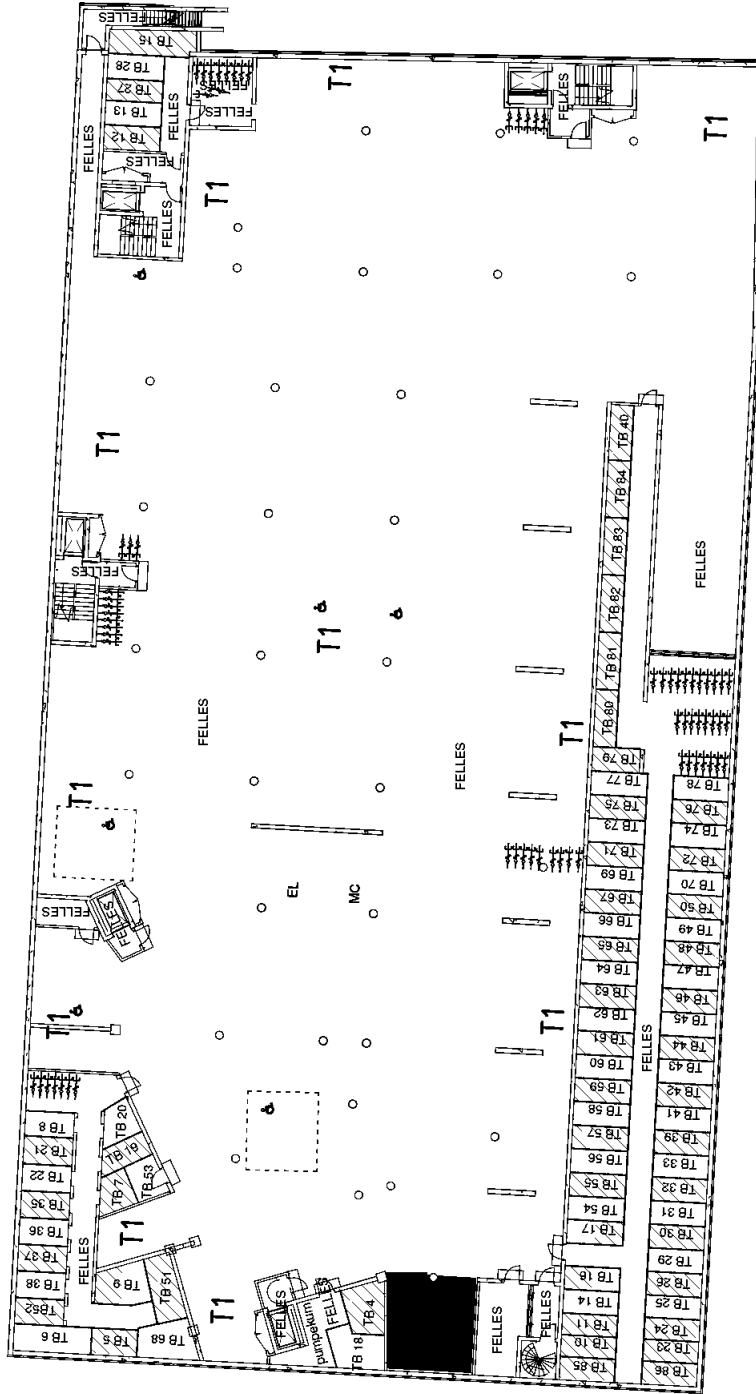
GMR: 233

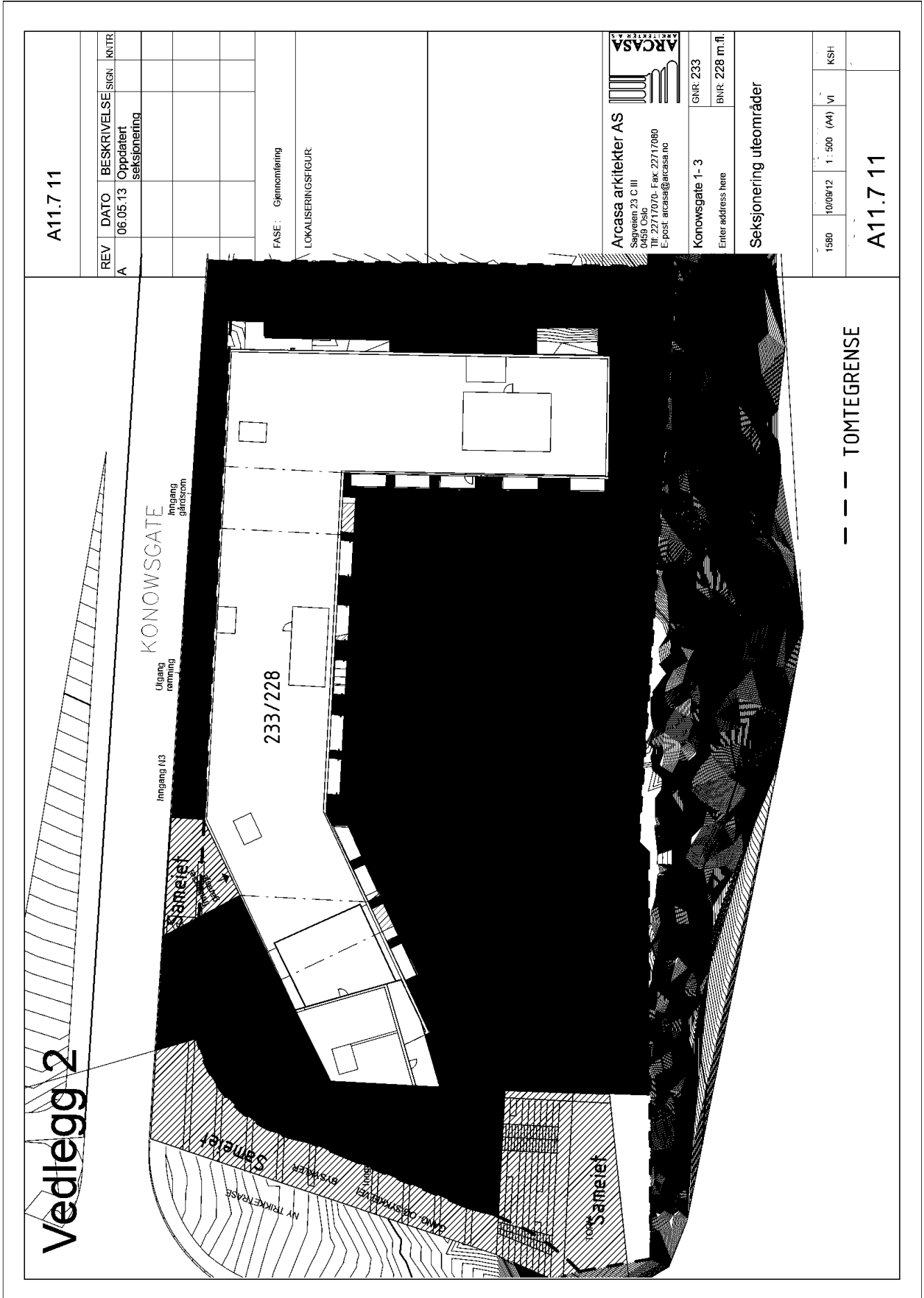
BNR: 228 m. fl.

SEKSJONERING PLAN 0

05.10.12 1 : 400 (A4) VI KSH

0-A-D-00-200-02







**Annen informasjon om sameiet****Vibbo**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Vaktmester**

Ekebergportalen Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS som kan kontaktes på telefon 22 38 92 92, e-post: [post@vaktmesterandersen.no](mailto:post@vaktmesterandersen.no)

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6595499. 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](mailto: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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.