



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 612 926  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EKEBERGPORTALEN SAMEIE  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 117 877	4 623 978
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 117 877</b>	<b>4 623 978</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	143 130
Annen driftskostnad		4 670 277	3 500 387
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 898 477</b>	<b>3 643 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-780 600</b>	<b>980 461</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 826	6 330
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 826</b>	<b>6 330</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 826</b>	<b>6 330</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-777 774</b>	<b>986 791</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-777 774</b>	<b>986 791</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-777 774</b>	<b>986 791</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-777 774</b>	<b>986 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-777 774	986 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-777 774</b>	<b>986 791</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		15 190	
Andre fordringer		38 236	31 403
Sum fordringer		53 426	31 403
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 216 990	3 124 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 216 990	3 124 721
Sum omløpsmidler		2 270 416	3 156 124
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 270 416</b>	<b>3 156 124</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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		1 655 828	2 433 602
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 655 828</b>	<b>2 433 602</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 655 828</b>	<b>2 433 602</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		295 444	681 856
Annen kortsiktig gjeld		319 145	40 667
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>614 588</b>	<b>722 523</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>614 588</b>	<b>722 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 270 416</b>	<b>3 156 124</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 595777

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 914 612 926  
EKEBERGPORTALEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 117 877	4 623 978
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 117 877</b>	<b>4 623 978</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	143 130
Annen driftskostnad		4 670 277	3 500 387
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 898 477</b>	<b>3 643 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-780 600</b>	<b>980 461</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 826	6 330
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 826</b>	<b>6 330</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 826</b>	<b>6 330</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-777 774</b>	<b>986 791</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-777 774</b>	<b>986 791</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-777 774</b>	<b>986 791</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-777 774</b>	<b>986 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-777 774	986 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-777 774</b>	<b>986 791</b>



Organisasjonsnr: 914 612 926  
EKEBERGPORTALEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		15 190	
Andre fordringer		38 236	31 403
Sum fordringer		53 426	31 403
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 216 990	3 124 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 216 990	3 124 721
Sum omløpsmidler		2 270 416	3 156 124
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 270 416</b>	<b>3 156 124</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		1 655 828	2 433 602
Sum opptjent egenkapital		1 655 828	2 433 602



Sum egenkapital	1 655 828	2 433 602
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	295 444	681 856
Annen kortsiktig gjeld	319 145	40 667
Sum kortsiktig gjeld	614 588	722 523
Sum gjeld	614 588	722 523
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 270 416	3 156 124



Organisasjonsnr: 914 612 926  
EKEBERGPORTALEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2022

7255 Ekebergportalen Sameie





## **Til seksjonseierne i Ekebergportalen Sameie og sameiere i Ekebergportalen garasjesameie**

**Velkommen til årsmøte, 30 mars 2022 kl. 18:00 Gamlebyen Skole**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ekebergportalen Sameie og Ekebergportalen garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Ekebergportalen Sameie og Ekebergportalen og garasjesameie.  
avholdes 30 mars 2022 kl. 18:00 Gamlebyen Skole.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon styrearbeid, herunder for det ordinært styrearbeid som deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker, etc.

I tillegg til det som kan defineres som ordinært styrearbeid har styret arbeidet med en rekke spesielle saker som har krevd særskilt oppfølging. Styret har etter beste evne forsøkt å redegjøre for sitt arbeid i styrets beretning. Styrets godtgjørelse skal reflektere det ansvar og den tid som er nedlagt på arbeidsoppgaver på vegne av sameiet.

Styret ber sameiet om en samlet godtgjørelse på kr. 220.000,-

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Plantekasser
- B) Utvidelse av balkong/treplattning på bakkenivå. Del 1
- C) Utvidelse av balkong/treplattning på bakkenivå. Del 2
- D) Utvidelse av balkong/treplattning på bakkenivå. Del 3
- E) Vedtektsendringer- Referanser
- F) Vedtektsendringer - bestemmelser utleie - (KUN GARASJESAMEIE)
- G) Vedtektsendring – flytte setning - (KUN GARASJESAMEIE)
- H) Vedtektsendringer - forkjøpsrett (KUN GARASJESAMEIE)

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer 1 år
- D) Valg av 2 representanter til valgkomiteen



Oslo, 16.03.2022  
Styret i Ekebergportalen Sameie

Knut Sanne Margunn Tove Aartun Emil Green Stian Tørnquist Martin Andreas Vangli

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Knut Sanne	Konows Gate 1 C
Styremedlem	Margunn Tove Aartun	Konows Gate 1 E
Styremedlem	Emil Green	Konows Gate 1 C
Styremedlem	Stian Tørnquist	Konows Gate 1 C
Styremedlem	Martin Andreas Vangli	Konows Gate 3 B
Varamedlem	Cathrine Seehusen Bentsrud	Norgessgruppen

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Ekebergportalen Sameie

Sameiet består av 83 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 2 garasjeseksjoner.

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.

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 beretning.

### Generelt.

Det fremgår av vedtektene av Ekebergportalen sameie at styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøte.

Styret har i inneværende periode hatt 12 styremøter, 1 budsjettmøte og 1 møte med Attivo AS (eiendomsutvikler og tiltakshaver for Konows gate 5-7). I tillegg har vi deltatt i over 30 befaringer og møter med ulike leverandører, advokat, byggtekniske rådgivere og Konowsgate 1-3 AS (utbygger av Ekebergportalen).

Styret har hatt fokus på å besvare henvendelser fra beboere så fort som mulig samt distribuere nødvendig og relevant informasjon til sameierne via sameiets digitale plattform vibbo.no.

### Økonomi.

Økonomien i sameiet er fortsatt god til tross for at det samlede økonomiske resultat for 2021 endte med et underskudd på kr. -777.774,-. Underskuddet i 2021 må blant annet sees i sammenheng med overskuddet på kr. 986.791,- i 2020.

Det er flere årsaker til at vi endte opp med et stort avvik i forhold til budsjettet både i 2021 og 2020.

Etter en lang og omfattende prosess mot utbygger ble det inngått forlik i desember 2020. I den forbindelse kunne sameiet omsider starte arbeidet med å utbedre mangler ved strømforskyningen til dørautomatikken. Pengene (kr. 568.357,-) som sameiet mottok fra utbygger skulle brukes til å dekke ca halvparten av kostnadene. Det var et stort og omfattende prosjekt med en total kostnadsramme på kr. 1.012.645,- noe som tilsvarer ca 26% av sameiets planlagte inntekter for 2021.

Hoveddelen av arbeidet ble utført og fakturert i 2021 mens pengene sameiet mottok i forbindelse med forliket ble inntektsført i 2020. Dette bidro til henholdsvis overskuddet i 2020 og underskuddet i 2021.

Et annet forhold som har påvirket budsjettet negativt er de unormalt høye strømprisene som har preget markedet i 2021 og frem til dags dato. Det var budsjettet med kr. 600.000,- til strøm i 2021 mens de reelle utgiftene endte på kr. 1.082.153. De høye strømprisene var årsaken til at styret valgte å kreve inn ekstra kapital fra seksjonseierne tilsvarende en måneds husleie.

I tillegg til ekstra kapital fra sameierne mottok sameiet økonomisk strøm støtte fra staten for desember måned. Pengene kom først i februar 2022 og vil bli inntektsført i regnskapet for 2022.

Det har også vært større utgifter enn planlagt knyttet til vedlikehold på røykluker og dørautomatikk som ble mer omfattende enn opprinnelig antatt.

**Strømpriser.**

De rekordhøye strømprisene førte til at styret valgte å evaluere sameiets strømvtale med Entelios AS. I den forbindelse innhentet styret tilbud fra diverse strømlleverandører. Det ble også gjort en vurdering av ulike typer strømvtale som:

- Spotpris.
- Variabel pris.
- Fastpris.
- Forvaltningsavtale.

Etter en samlet vurdering konkluderte styret med at sameiet er best tjent med å opprettholde dagens strømvtale med Entelios AS.

**Energisparende tiltak.**

I styrets beretning for 2020 informerte vi om utbedring av feil på automatikken som blant annet styrer samspillet mellom varmpumpe og el-kjele. Det ble også gjort endringer for å optimalisere effekten fra varmpumpen. Dette arbeidet ble utført i medio mars 2021.

Resultatet så langt er svært lovende og endringene på anlegget har bidratt til et rekordlavt strømforbruk sammenlignet med alle tidligere år siden bygget sto ferdig i 2014/2015.

Det er ikke mulig å lage et korrekt energiregnskap uten beregningsmodeller som kompenserer for klimamessige forhold. Vi må derfor bruke enklere og mindre nøyaktig metoder når vi sammenligner energiforbruket før og etter nevnte justeringer.

Median forbruket av strøm de siste 5 årene forut for justeringene var på 845.695 kWh per år. Forbruket de siste 12 månedene (i etterkant av justeringene) har vært rekordlave 616.695 kWh. En reduksjon på 228.865 kWh over 12 måneder. Selv om vi tar forbehold om ulike klimamessige forhold er det ingen tvil om at arbeidet har gitt særdeles god og varig effekt. Det gir grunn til glede når strømprisene stadig setter nye rekorder.

Æren for disse resultatene må tilskrives styremedlem Stian Tørnquist. Stian har lagt ned et stort engasjement og en betydelig arbeidsmengde på å identifisere og løse feil på anlegget. Han er også ansvarlig for de justeringer som er foretatt på varmpumpen som igjen har ført til bedre utnyttelse. Uten innsatsen til Stian hadde vi ikke fått til denne betydelige reduksjonen i byggets energiforbruk.

**Fremtidige energisparende tiltak.**

De enormt høye strømprisene over en lengre periode har gjort det mer aktuelt å undersøke hvilke energisparende tiltak sameiet kan dra nytte av. Dersom vi ser bort fra sparetiltak som beboerne selv kan utføre, som å redusere romtemperatur, spare varmtvann etc., er det bergvarme og solcellepanel som fremstår som de beste alternativene.

Styret har gjennomført befaringer og bedt om preliminnære tilbud på installering av både bergvarme og solcellepanel. På den måten kan vi få en indikasjon på hvilke tekniske løsninger som kreves og et omtrentlig kostnadsbilde. Ulempene med både bergvarme og solcellepanel er at begge er relativt komplekse og kostbare investeringer.

Det gjenstår en del arbeid før styret kan komme med en kost-nytte vurdering.

**Serviceavtaler.**

Styret har arbeidet med å reforhandlet en rekke avtaler. Resultatet av dette arbeidet har ført til en reduksjon av sameiets årlige utgifter på ca kr 100.000,-.

Det er inngått nye avtaler på følgende områder:

- Skadedyr-duer.
- Gartnertjenester.
- Snøbrøyting.
- Garasjevask.
- Vaktmester.
- Vedlikehold sedumtak.
- Administrasjon og drift av ladeanlegget til el-biler.
- Service og vedlikehold på:
  - El-kjele.
  - Vannbåren varme.
  - Sanitæranlegg.
  - Varmepumpe.
  - Sprinkleranlegg.
  - Brannslanger.
  - Legionella, risikoanalyse og kontroll.

Det er også inngått nye og nødvendige serviceavtaler for:

- Sentral UPS.
- Røykluker.
- Dørautomatikk.

**Vedlikehold.**

Vedlikeholdsbehovet for bygget øker i takt med byggets alder. Det er en stund siden vi passerte garantiperioden på 5 år og det må påregnes økte utgifter til nødvendig vedlikehold i kommende år.

Styret støtter seg på en vedlikeholdsrapport fra ABBL som ble utarbeidet i 2018. I tillegg til de forholdene som er omtalt i rapporten har det også blitt avdekket ytterligere saker som krever oppfølging. Selv om rapporten ikke dekker alle behov for fremtidig vedlikehold, gir den likevel en god indikasjon på hvor fokus bør ligge og hva som bør prioriteres.

Det hadde oppstått et etterslep på vedlikehold av røyklukene som var tidkrevende og kostbare å utbedre. Sameiet har nå inngått en serviceavtale som vil sikre en bedre og hyppigere oppfølging.

Det har også vært nødvendig å etablere en serviceavtale på dørautomatikken i bygget. Det er 84 dører med dørautomatikk i bygget. Automatikken er kostbar og den er utsatt for skader og slitasje ved feil bruk av dørene. Det er derfor viktig å behandle dørene med omtanke. Blokkering av dører i forbindelse med flytting og annet arbeid fører til skader på automatikken og må derfor unngås. Hjelp oss med å holde kostnadene nede ved å behandle dørene på korrekt måte.

På grunn av smitteverntiltak har det ikke blitt gjennomført dugnad i sameiet de siste to årene. Dette ser endelig ut til å endre seg og vi ser frem til å blåse liv i dugnadsånden igjen. Behovet for enkelte typer stell og vedlikehold som beboerne selv kan bidra med, varierer noe gjennom sesongen. Det kan derfor være aktuelt å avholde flere mindre dugnader fremfor en stor årlig dugnad. Hyppigere men mindre omfattende dugnader kan også gjøre det lettere for alle å delta på minst en dugnad i året.

Dugnader er et viktig bidrag til å styrke økonomien i sameiet så vel som å bedre bomiljøet. Ikke gå glipp av muligheten til å bli bedre kjent med naboene mens du samtidig bidrar med å holde kostnadene til sameiet nede.

#### **Driftsforstyrrelser og skader på bygget.**

Det har vært noen driftsforstyrrelser knyttet til ventilasjonsanlegget og varmpumpen i løpet av vinteren.

Ventilasjonsanlegget har vist seg å være sårbar når utetemperaturen synker under et visst nivå. Det er avrimingsfunksjonen i aggregatet som har skapt problemer og ført til flere driftsstans i løpet av vinteren. Vi håper problemet er løst men det har ikke vært anledning til å testet de siste endringene opp mot en lengre og vedvarende kuldeperiode.

Varmepumpen har også hatt noen driftsstans i inneværende periode. Når varmpumpen slutter å fungere øker byggets energiforbruk betraktelig. To av tilfellene der varmpumpen måtte kobles ut har hatt sammenheng med utbedringer knyttet til pågående reklamasjon mot utbygger.

Slike nedstengninger er som nevnt kostbare. Etter krav fra styret fikk sameiet innvilget erstatning fra utbygger på kr. 42.358,- for merkostnader til energi forårsaket av utkobling av varmpumpe i januar og februar 2021. Det krever noe tid å utarbeide et saklig og nøyaktig grunnlag for denne typen økonomiske krav. I disse to tilfellene fikk vi aksept hos utbygger for sameiets begrunnelse.

De økonomiske konsekvensene av nedstengninger av varmpumpen, kombinert med at pumpen hele tiden blir eldre og dermed mer utsatt for driftsstans, førte til at styret fattet vedtak om å gå til anskaffelse av et SD anlegg. Det vil gjøre det mulig å motta automatisk varsel med en gang det oppstår feil på varme eller ventilasjonssystemet. Kabling til anlegget ble utført i 2021 mens selve systemet blir ferdig utviklet og implementert i 2022.

I august ble hovedporten skadet etter påkjørsel av lastebil. Skader på porten er et gjentakende problem. Hendelsen og registreringsnummer på lastebil ble fanget opp av sameiets overvåkningskamera. På den måten unngikk sameiet å bli belastet egenandel av forsikringsselskapet.

Samme høst dukket det opp en ny type skade i taket på garasjen på plan 1. Etter å ha utvidet videoovervåkingen til å dekke den delen av taket som ble påført skader, kunne vi identifisere årsaken og sørge for utbedring uten at sameiet ble økonomisk skadelidende.

Bygget blir stadig utsatt for tagging. Dessverre har de som tagger blitt mer utspekulerte i sine metoder og vi har registrert en økt bruk av såkalt syrepenn. Disse pennen kan gjøre stor skade på bygget og i noen tilfeller har det ikke vært mulig å fjerne taggingen uten å gjøre skade på overflaten.

**Ulike prosjekt:**

I inneværende periode har styret arbeidet med følgende saker:

- Installering av UPS.
- Utvidelse av sameiets videoovervåkingssystem.
- Kabling til SD anlegg.
- Innhente tilbud på SD anlegg.
- Utvidelse av IKT-rom.
- Ny asfalt foran hovedporten.
- Reseksjonering av bod.
- Sette opp rekkverk mot «Kjærlighetsstien».
- Montere hjul på sykkelstativene i garasjen.
- Etablere utegrill iht vedtak på tidligere sameiermøte.
- Forslag til endringer i vedtektene.
- Plassering av plantekasser for å markere et tydeligere skille til bakgården.
- Utarbeide nytt dugnadskonsept.

Listen er ikke uttømmende i forhold til styrets gjøremål, det har også vært mange saker av mindre karakter som ikke er omtalt i årets beretningen. Listen gir likevel en viss indikasjon på det relativt høye aktivitetsnivået styret har hatt i inneværende periode.

**Reklamasjoner.**

Det gjenstår fortsatt en del arbeid før alle reklamasjoner fremmet av sameiet kan lukkes.

I tillegg til utbygger er det rettet flere reklamasjoner mot Royal Elektro for feil og mangler ved landanlegget. Det seneste forholdet ble avdekket høsten 2021. I henhold til kontrakten med sameiet skulle Royal Elektro levere to sikringer til ladeanlegget, hver på 200 ampere. I stedet for å montere egne sikringer valgte Royal Elektro å koble seg opp mot to eksisterende sikringer i bygget som kun hadde halvparten av kontraktfestet kapasitet (100 ampere). På den måten sparte Royal Elektro penger både på materialer og arbeid.

Dette er etter styrets syn et åpenbart kontraktsbrudd. Royal Elektro er slått konkurs og tidligere medeier og daglig leder har startet opp et nytt selskap som heter Solid Elektro. Styret fant det naturlig å henvende seg til eier og daglig leder av det nye selskapet med en forespørsel om å rette opp feilene.

I sitt svar til sameiet stilte eier og daglig leder i Solid Elektro seg uforstående til sameiets henvendelse. Videre hevdet han at Solid Elektro aldri har hatt et kundeforhold til sameiet, noe som er merkelig tatt i betraktning alle ladestasjonene i sameiets garasje som er utstyrt med selskapets klistrelapp. Siden Solid Elektro ikke kan ansees å være juridisk motpart i saken kan ikke sameiet starte en rettslig prosess mot selskapet. Det er et sørgelig faktum at konkurser også kan fungere som en effektiv måte å unndra seg ansvar.

Følgende reklamasjoner er rettet mot utbygger og er fortsatt pågående:

- Havari på ventilasjonsaggregat i sprinklerrom.
- Overlast av sikring til ventilasjonsaggregat og varmpumpe.
- Is som bygger seg opp under varmpumpen. Gulvet under varmpumpen ble utbedret to ganger i 2021 men det gjenstår fortsatt utfordringer som må løses før reklamasjonen kan lukkes.

- Lekkasje i taket på Kiwi garasjen.

Reklamasjonen som gjelder lekkasje i taket på Kiwi garasjen nærmer seg nå et tidspunkt hvor styret må ta stilling til hvorvidt sameiet må ta saken til retten for å finne sin løsning der. Dette har vært, og er fortsatt en tidkrevende og vanskelig sak der styret har lagt ned mye tid og arbeid for å komme til enighet med utbygger. Det gjenstår å se om utbygger aksepterer styrets siste forslag. Vi håper på et svar innen sameiermøtet 30. mars.

#### **Fremtidige utbygginger i nabolaget.**

Styret har sendt bemerkninger og innsigelser til Plan- og bygningsetaten (PBE) knyttet til planforslagene til Ekebergveien 1B m.fl. og Konows gate 5-7.

I tillegg til selve arbeidet med å formulere brev til PBE har styret brukt tid på å sette seg inn i diverse dokumenter knyttet til planforslagene, inkludert lovverk og kommuneplaner.

Begge planforslag er oversendt Oslo kommune til politisk behandling. Vi føler at sameiets innsigelser har blitt hørt og til en viss grad hensyntatt av PBE. Nå gjenstår det å se om politikerne i Oslo kommune deler PBE sine synspunkt og imøtekommer sameiets ønske om å redusere fotavtrykket for begge bygg og således sikrer tilfredsstillende sol- og lysforhold for leilighetene i Ekebergportalen, spesielt for leilighetene som ligger på byggets nord-østre hjørne.

#### **Bomiljøtiltak.**

Etter privat initiativ fra noen beboere i sameiet ble en stripe med gressplen langs gjerdet mot Ekebergskrenten omvandlet til en dekorativ blomstereng. I tillegg fikk ventilasjonshuset en blomsterkasse langs store deler av bygget. Arbeidet ble utført på dugnad mens sameiet dekket kostnadene til materialer.

Det er plantet blomsterløk i plantekassen langs ventilasjonshuset og rundt buskene i trekantområdet ved siden av pergolaen og noen av løkene har allerede begynt å spire.

Mvh Styret, Ekebergportalen sameie.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 4 117 877**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladepunktinntekter.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 4 898 477**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på **kr 777 774** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 1 655 828**. Års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 1 310 000** til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Per dagens situasjon, så har kostnadene for fyring økt.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ekebergportalen Sameie.

### Lån

Ekebergportalen Sameie har ikke lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022

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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ekebergportalen Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DP66V-PYXBS-YBC1G-6BE4S-FTIDZ-LBEOW



## EKEBERGPORTALEN SAMEIE ORG.NR. 914 612 926, KUNDENR. 7255

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 066 416	3 987 668	3 918 000	4 633 000
Ladepunkt		43 901	19 564	0	0
Andre inntekter	3	7 560	616 746	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 117 877</b>	<b>4 623 978</b>	<b>3 938 000</b>	<b>4 653 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-13 130	-21 000	-30 000
Styrehonorar	5	-200 000	-130 000	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-12 264	-10 930	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	0	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-143 115	-142 615	-148 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-98 077	-28 429	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 717 691	-1 242 052	-1 350 000	-1 310 000
Forsikringer		-257 392	-221 870	-230 000	-265 000
Kommunale avgifter	9	-589 197	-593 302	-575 000	-632 000
Energi/fyring		-1 082 153	-500 072	-600 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 468	-198 552	-215 000	-215 000
Andre driftskostnader	10	-571 919	-562 566	-519 100	-574 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 898 477</b>	<b>-3 643 517</b>	<b>-3 870 100</b>	<b>-4 453 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-780 600</b>	<b>980 461</b>	<b>67 900</b>	<b>199 900</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 826	6 330	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 826</b>	<b>6 330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-777 774</b>	<b>986 791</b>	<b>67 900</b>	<b>199 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	986 791		
Fra opptjent egenkapital		-777 774	0		



**EKEBERGPORTALEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 914 612 926, KUNDENR. 7255**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 685	365
Kundefordringer		15 191	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 551	31 038
Driftskonto OBOS-banken		1 081 393	2 033 899
Sparekonto OBOS-banken		1 135 597	1 090 822
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 270 416</b>	<b>3 156 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 270 416</b>	<b>3 156 124</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	13	1 655 828	2 433 602
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 655 828</b>	<b>2 433 602</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 346	38 667
Leverandørgjeld		295 444	681 856
Annen kortsiktig gjeld	12	263 799	2 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>614 588</b>	<b>722 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 270 416</b>	<b>3 156 124</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2022  
Styret i Ekebergportalen Sameie

Knut Sanne/s/  
Styrets leder

Emil  
Margunn Tove Aartun/s/ Green/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader bolig	3 191 315
Felleskostnader næring	455 576
Felleskostnader garasjeplan 0	166 000
Felleskostnader garasjeplan 1	53 125
TV/bredbånd	199 200
Strøm elbil	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 066 416</b>

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

Nøkler	5 560
Tidligere avsatt purregebyr	2 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>7 560</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>



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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 278, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 264.

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

Juridisk bistand	-36 741
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-36 876
Integret Byggrådgivning AS	-24 460
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-98 077</b>

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

Bravida, installasjon av UPS for dørautomatikk	-629 006
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-629 006</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-156 708
Drift/vedlikehold VVS	-169 030
Drift/vedlikehold elektro	-31 089
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-161 938
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 324
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 571
Drift/vedlikehold brannsikring	-228 307
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-140 488
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-69 231
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 717 691</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-321 211
Renovasjonsavgift	-267 986
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-589 197</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 506
Diverse leiekostnader/leasing	-3 328
Verktøy og redskaper	-1 591
Driftsmateriell	-798
Lyspærer og sikringer	-11 244
Vaktmestertjenester	-256 039
Renhold ved firmaer	-216 372
Andre fremmede tjenester	-20 557
Kopieringsmaterieill	-909
Trykksaker	-369
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 278
Andre kontorkostnader	-6 333
Porto	-1 674
Bank- og kortgebyr	-3 782
Velferdskostnader	-139
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-571 919</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 418
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	408
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 826</b>

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

Gebyrer	35
Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-263 834
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-263 799</b>

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

Egenkapital	IB 01.01.21	Res.2021	UB 31.12.21
Bolig	1 409 765	-718 556	691 210
Garasjeplan 0	445 081	40 583	485 664
Garasjeplan 1	176 361	27 498	203 859
Nærings	402 395	-127 299	275 096
Sum	2 433 602	-777 774	1 655 828
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			<b>1 655 828</b>

**Innkommende forslag:****SAK A: Plantekasser.****Fremmet av:**

Styret i Ekebergportalen sameie.

**Saksfremstilling:**

Siden bygget ble ferdigstilt i 2014/2015 har hovedfokus og mesteparten av felleskostnadene, som ikke har gått til å dekke faste utgifter, blitt brukt på nødvendige oppgraderinger, rapporter fra sakkyndige, nødvendige utbedringer osv. Svært lite i denne perioden har blitt brukt på bomiljømessige tiltak. En trivelig bakgård er viktig med tanke på bomiljøet i sameiet. Den kan også ha en direkte innvirkning på verdien av leilighetene.

Styret ønsker at det avsettes inntil kr. 88.500,- til innkjøp av plantekasser til atriet.

**Styrets innstilling:**

Forslaget krever vanlig flertall.

**Forslag til vedtak:**

Styret får fullmakt til å bruke inntil kr 89.000 til plantekasser.

**SAK B: : UTVIDELSE AV BALKONG/TREPLATTING PÅ BAKKENIVA. Del 1****Fremmet av:**

Eiere av seksjon nr. 5, Barbara Busic og Emil Green

**Saksfremstilling:**

Vi ønsker å forlenge eksisterende treplattung samt flytte tilhørende levegg på vår terrasse 2,2 meter mot vest. For å gjøre det enklere å forstå hvorfor og hvordan en utvidelse vil se ut har vi lagt ved illustrasjoner av balkongen før og etter utvidelse.



Før (nå)

Etter

**Bakgrunn for søknad.**

Vår eierseksjonen har i utgangspunktet en mindre terrasse sammenlignet med andre eierseksjoner som har terrasser på bakkenivå. Videre har vi to søppelsjakter til høyre for terrassen og busker til venstre for terrassen.

Ønske om å forlenge terrassene handler om å få litt større avstand til søppelnedkastene, og om å få tilgang til arealet under soveromsvinduet som nå er dekket av busker. Den foreslåtte endringen vil harmonisere med resten av den visuelle utformingen av Ekebergportalens eierseksjoner på bakkenivå.

**Konsekvenser:**

En utvidelse vil ikke få negative konsekvenser for naboene, snarere tvert imot. Vi foreslår at busker og tilhørende jord-tas opp og plantes om ved skråningen ved «kjærlighetsstien». Noen av buskene i dette området er ødelagt og en slik løsning vil sikre gjenbruk på et område som har behov for flere busker.

Vi foreslår også betingelser knyttet til arbeidet som har til hensikt å sikre at arbeidet utføres med god faglig kvalitet og uten nevneverdig risiko for sameiet.

En utvidelse av balkongen, slik den er beskrevet i forslaget, er ikke søknadspliktig iht. § 4-1 i Forskrift om byggesak.

**Forslag til vedtak.**

Det gis tillatelse til å forlenge treplattung samt flytte tilhørende levegg, tilhørende eierseksjon nr. 5, 2,2 meter mot vest (mot inngangspartiet til oppgang 1C). Seksjonseier er forpliktet til følgende betingelser knyttet til utvidelsen:

- Fra arbeidet starter opp skal det ikke gå lenger enn 4 uker før tiltaket er ferdigstilt og godkjent av styret. Ferdigstilling er underlagt godkjenning fra styret.
- Hull og eventuelle merker på fasaden som oppstår på grunn av flytting utbedres av seksjonseier.
- Seksjonseier forplikter seg til at arbeidet utføres på «faglig godt vis» og på en måte som ivaretar sameiets interesser. Det er styret som har avgjørende ord dersom det oppstår uenighet om hva «faglig godt vis» innebærer.
- Eksisterende plantebed ved levegg bygges om slik at det ser ut som i dag, bare mindre.
- Sluttresultatet skal fremstå som en sømløs utvidelse av eksisterende plattung med bruk av tilsvarende materialer og tekniske løsninger.
- Busker som må fjernes pga. utvidelse flyttes til området som ligger mellom rekkverk og trapp, sørvest på sameiets eiendom.
- Vedlikeholdsplikten for utvidet del av balkong tilfaller seksjon nr. 5, på lik linje med den tinglyste tilleggsdelen.
- Seksjonseier er innforstått med at brudd på nevnte betingelser fører til sameiet automatisk har rett til å overta ansvaret for å ferdigstille av arbeidet til seksjonseiers regning og risiko.
- Vedtaket er gyldig til 1. oktober 2022. Dersom arbeidet med utvidelse ikke har startet opp innen denne dato, må det søkes om ny tillatelse.

**Styrets innstilling:**

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Styret mener at det på generelt grunnlag burde være svært høy terskel for å avgi fellesareal til en enkelt seksjon. Fordelen som gis til enkeltseksjonen må vurderes opp mot negative konsekvenser for alle andre seksjoner i sameiet.

Styret mener at størrelsen på andre terrasser er lite relevant, men påpeker at flertallet av de andre terrassene er på omtrent samme størrelse som forslagsstillerens terrasse.

Vi mener generelt at det er negativt å fjerne grøntarealer fra bakgården. Forøvrig, dersom leveggen flyttes som foreslått vil det gjøre inngangspartiet til 1C tilnærmet usynlig for folk som kommer inn i bakgården via trappen mellom 1C og 1D.

**SAK C: UTVIDELSE AV BALKONG/TREPLATTING PÅ BAKKENIVÅ. Del 2****Fremmet av:**

Eiere av seksjon nr. 6, Evmorfia Andritsopoulou og Georgios Patounas

**Saksfremstilling:**

Vi ønsker å forlenge eksisterende treplattung samt flytte tilhørende levegg på vår terrasse 3,5 meter mot vest. For å gjøre det enklere å forstå hvorfor og hvordan en utvidelse vil se ut har vi lagt ved illustrasjoner av balkongen før og etter utvidelse.

**Før (nå)**

**Etter****Bakgrunn for søknad:**

Vår eierseksjon har på nåværende tidspunkt en terrasse som strekker seg over halvparten av vår leilighets fasade. I tillegg til dette så er det en liten hageflekk foran vårt soverom, som ikke blir stelt, og nå har det hopet seg opp med dyrebæsj og søppel der.

Denne endringen vil gi oss litt sårt trengt privatliv for vårt soveromsvindu og et renere inngangsparti mot 1D.

Den foreslåtte endringen vil harmonisere med resten av den visuelle utformingen av Ekebergportalens eierseksjoner på bakkenivå.

**Konsekvenser:**

En utvidelse vil ikke få negative konsekvenser for naboene, snarere tvert imot. Vi foreslår at vi kan bidra med nye pottes og planter som tåler vinter som kan plasseres på utsiden av treveggen. Dette vil også inngangspartiet til blokken finere.

Utvidelsen vil også skapes et renere inngangsparti mot 1D.

Vi foreslår også betingelser knyttet til arbeidet som har til hensikt å sikre at arbeidet utføres med god faglig kvalitet og uten nevneverdig risiko for sameiet.

En utvidelse av balkongen, slik den er beskrevet i forslaget, er ikke søknadspliktig iht. § 4-1 i Forskrift om byggesak.

**Forslag til vedtak.**

Det gis tillatelse til å forlenge treplattung samt flytte tilhørende levegg, tilhørende eierseksjon nr. 6, 3,5 meter mot vest. Seksjonseier er forpliktet til følgende betingelser knyttet til utvidelsen:

- Fra arbeidet starter opp skal det ikke gå lenger enn 4 uker før tiltaket er ferdigstilt og godkjent av styret. Ferdigstilling er underlagt godkjenning fra styret.
- Hull og eventuelle merker på fasaden som oppstår på grunn av flytting utbedres av seksjonseier.

- Seksjonseier forplikter seg til at arbeidet utføres på «faglig godt vis» og på en måte som ivaretar sameiets interesser. Det er styret som har avgjørende ord dersom det oppstår uenighet om hva «faglig godt vis» innebærer.
- Sluttresultatet skal fremstå som en sømløs utvidelse av eksisterende plattning med bruk av tilsvarende materialer og tekniske løsninger.
- Om det er ønskelig, skal seksjonseier bidra med nye pottes og planter som tåler vinter som kan plasseres på utsiden av treveggen.
- Vedlikeholdsplikten for utvidet del av balkong tilfaller seksjon nr. 6, på lik linje med den tinglyste tilleggsdelen.
- Seksjonseier er innforstått med at brudd på nevnte betingelser fører til sameiet automatisk har rett til å overta ansvaret for å ferdigstille av arbeidet til seksjonseiers regning og risiko.
- Vedtaket er gyldig til 1. oktober 2022. Dersom arbeidet med utvidelse ikke har startet opp innen denne dato, må det søkes om ny tillatelse.

**Styrets innstilling:**

Styrets innstilling er at forslagene avvises.

Styret mener at det på generelt grunnlag burde være svært høy terskel for å avgi fellesareal til en enkelt seksjon. Fordelen som gis til enkeltseksjonen må vurderes opp mot negative konsekvenser for alle andre seksjoner i sameiet. Styret ser ikke at det er gode nok grunner i denne søknaden til å avgi fellesarealer til én seksjon.

Vi mener generelt at det er negativt å fjerne grøntarealer fra bakgården, og nevner samtidig at den omtalte hageflekken forrige sommer ble beplantet som blomstereng og at styret har ambisjoner om å gjøre det penere i fellesarealene i bakgården. Uansett mener vi det er lite relevant hvordan blomsterbedet ser ut i dag, gitt forslaget langvarige karakter.

**SAK C: UTVIDELSE AV BALKONG/TREPLATTING PÅ BAKKENIVÅ. Del 3****Fremmet av:**

Eiere av seksjon nr. 6, Evmorfia Andritsopoulou og Georgios Patounas

**Saksfremstilling:**

Vi ønsker å forlenge eksisterende treplattning samt flytte tilhørende levegg på vår terrasse 1,3 meter mot vest. For å gjøre det enklere å forstå hvorfor og hvordan en utvidelse vil se ut har vi lagt ved illustrasjoner av balkongen før og etter utvidelse.

**Før (nå)****Etter****Bakgrunn for søknad:**

Vår eierseksjon har på nåværende tidspunkt en terrasse som strekker seg over halvparten av vår leilighets fasade. I tillegg til dette så er det en liten hageflekk foran vårt soverom, som ikke blir stelt, og nå har det hopet seg opp med dyrebæsj og søppel der.

Denne endringen vil gi oss litt sårt trengt privatliv for vårt soveromsvindu og et renere inngangsparti mot 1D.

Den foreslåtte endringen vil harmonisere med resten av den visuelle utformingen av Ekebergportalens eierseksjoner på bakkenivå.

**Konsekvenser:**

En utvidelse vil ikke få negative konsekvenser for naboene, snarere tvert imot. Vi foreslår at jorda som fjernes kan legges i hagen for å gi nok dybde til at planter kan gro der.

Utvidelsen vil også skapes et renere inngangsparti mot 1D.

Vi foreslår også betingelser knyttet til arbeidet som har til hensikt å sikre at arbeidet utføres med god faglig kvalitet og uten nevnerdig risiko for sameiet.

En utvidelse av balkongen, slik den er beskrevet i forslaget, er ikke søknadspliktig iht. § 4-1 i Forskrift om byggesak.

**Forslag til vedtak.**

Det gis tillatelse til å forlenge treplattung samt flytte tilhørende levegg, tilhørende eierseksjon nr. 6, 1,3 meter mot vest. Seksjonseier er forpliktet til følgende betingelser knyttet til utvidelsen:

- Fra arbeidet starter opp skal det ikke gå lenger enn 4 uker før tiltaket er ferdigstilt og godkjent av styret. Ferdigstilling er underlagt godkjenning fra styret.
- Hull og eventuelle merker på fasaden som oppstår på grunn av flytting utbedres av seksjonseier.
- Seksjonseier forplikter seg til at arbeidet utføres på «faglig godt vis» og på en måte som ivaretar sameiets interesser. Det er styret som har avgjørende ord dersom det oppstår uenighet om hva «faglig godt vis» innebærer.
- Eksisterende plantebed ved levegg bygges om slik at det ser ut som i dag, bare mindre.
- Sluttresultatet skal fremstå som en sømløs utvidelse av eksisterende plattung med bruk av tilsvarende materialer og tekniske løsninger.
- Vedlikeholdsplikten for utvidet del av balkong tilfaller seksjon nr. 6, på lik linje med den tinglyste tilleggsdelen.
- Seksjonseier er innforstått med at brudd på nevnte betingelser fører til sameiet automatisk har rett til å overta ansvaret for å ferdigstille av arbeidet til seksjonseiers regning og risiko.
- Vedtaket er gyldig til 1. oktober 2022. Dersom arbeidet med utvidelse ikke har startet opp innen denne dato, må det søkes om ny tillatelse.

**Styrets innstilling:**

Styrets innstilling er at forslagene avvises.

Styret mener at det på generelt grunnlag burde være svært høy terskel for å avgi fellesareal til en enkelt seksjon. Fordelen som gis til enkeltseksjonen må vurderes opp mot negative konsekvenser for alle andre seksjoner i sameiet. Styret ser ikke at det er gode nok grunner i denne søknaden til å avgi fellesarealer til én seksjon.

Vi mener generelt at det er negativt å fjerne grøntarealer fra bakgården, og nevner samtidig at den omtalte hageflekken forrige sommer ble beplantet som blomstereng og at styret har ambisjoner om å gjøre det penere i fellesarealene i bakgården. Uansett mener vi det er lite relevant hvordan blomsterbedet ser ut i dag, gitt forslaget langvarige karakter.



**SAK E: Vedtektsendringer- Referanser**

**Fremmet av:**

Styret i Ekebergportalen sameie

**Saksfremstilling:**

Enkelte referanser i vedtekter for Ekebergportalen sameie er feil. Årsaken er at de ikke ble endret ved forrige revidering av vedtektene. Det foreslåes å rette opp referansene som er feil.

**Styrets innstilling:**

Forslaget krever to tredjedels flertall.

**Forslag til vedtak:**

Følgende referanser endres:

- 3-1(8) : **(5)** endres til **(7)**
- 3-1(10) : **7.5** endres til **3-2**
- 3-1(12) : **7.5** endres til **3-2**
- 3-2 : **§ 3 fjerde avsnitt** endres til **3-1(2)**
- 6-1(4)(d) legge til: **som nevnt i 5-2(3)**
- 6-1(5) : **8.6** endres til **(7)**
- 6-1(8) : **7.3.2** endres til **3-1(12)**
- 6-1(8) : **7.3.3** endres til **3-1(13)**

**SAK F: Vedteksendringer - bestemmelser utleie (KUN GARASJESAMEIE):****Fremmet av:**

Styret i Ekebergportalen sameie

**Saksfremstilling:**

I dagens vedtekter er det separate bestemmelser ved utleie av parkeringsplass for henholdsvis:

1. Parkeringsplasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet
2. Parkeringsplasser som tilhører Utbygger Konowgate 1-3 AS
3. Parkeringsplasser som tilhører tilhører andre enn eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet

Det er tungvint, unødvendig og ulogisk med separate bestemmelser for de ulike eiergruppene, spesielt når det ikke er noen forskjell av betydning. Bestemmelsene er tilnærmet de samme for alle med ett unntak som gjelder bestemmelsen om at leien ikke skal overstige normal markedspris for parkeringsplasser i området. I dagens vedtekter omfatter bestemmelsen kun ovennevnte gruppe 2 og 3.

Bestemmelsene for utleie bør samles i ett kapittel og gjøres gjeldende for alle eiergruppene.

**Styrets innstilling:**

Forslaget krever to tredjedels flertall.

**Forslag til vedtak:**

Følgende bestemmelser for utleie av parkeringsplass gjøres gjeldende for alle sameiere i Garasjesameie:

**7-3 Utleie av parkeringsplass**

- (1) Parkeringsplasser kan fritt leies eller lånes ut til beboere, seksjonseiere og ansatte i næringsseksjoner i Eierseksjonssameiet.
- (2) 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) fremsettes.
  - d) Styret skal varsle eiere av parkeringsplasser når det er beboere på venteliste som ønsker å benytte seg av fortrinnsrett som nevnt i (c) ovenfor.
  - e) 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.
  - f) Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.
  - g) Leien skal ikke overstige normal markedspris for parkeringsplasser i området.

- h) Garasjesameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Utleier skal opplyse styret om navn og kontaktinformasjon på leietaker.
- i) Utleier skal påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge Garasjesameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøtet eller styret.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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 7-4 i disse vedtektene.

## **SAK G: Flytte setning - (KUN GARASJESAMEIE):**

### **Fremmet av:**

Styret i Ekebergportalen sameie

### **Saksfremstilling:**

Forslaget gjelder flytting av tekst til annet avsnitt i vedtektene:

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

Når selskapet Konowsgate 1-3 AS (utbygger) har solgt alle sine parkeringsplasser i bygget er det ikke lenger behov for spesielle bestemmelser som kun gjelder for nevnte selskap og bestemmelsene kan bortfalle automatisk.

Ovennevnte tekst er i dag knyttet til utleie av parkeringsplasser. Styret foreslår at teksten flyttes slik at bestemmelsen knyttes til salg av parkeringsplasser.

### **Styrets innstilling:**

Forslaget krever to tredjedels flertall.

Styret anbefaler at forslaget godkjennes.

### **Forslag til vedtak:**

Siste avsnitt i 7-2(2) (2) Utleie av Parkeringsplasser som tilhører utbygger Konowsgate 1-3 AS, flyttes til punkt 7-1-2 Parkeringsplasser som tilhører Utbygger Konowsgate 1-3 AS.

**SAK H: Vedtektsendringer - forkjøpsrett (KUN GARASJESAMEIE):****Fremmet av:**

Styret i Ekebergportalen sameie

**Saksfremstilling:**

Det foreslås å etablere forkjøpsrett for seksjonseiere i Ekebergportalen sameie ved salg av parkeringsplasser som ikke tilhører eiere av eierseksjoner i sameie.

Det er naturlig at seksjonseiere i Ekebergportalen sameie har fortrinnsrett ved salg av parkeringsplasser i sameiets garasje. Det er allerede etablert restriksjoner for salg av parkeringsplasser som allerede eies av seksjonseiere som samt fortrinnsrett ved utleie av parkeringsplasser.

Med dette forslaget vil fortrinnsretten for seksjonseiere i Ekebergportalen sameie bli utvidet slik at fortrinnsretten også gjøres gjeldende ved salg av parkeringsplasser som eies av andre enn eiere av eierseksjoner i sameiet.

Med tanke på planlagte bygg i nærheten av Ekebergportalen er det ikke usannsynlig at det vil bli økt etterspørsel etter parkeringsplasser i fremtiden. Det planlegges med et nytt kirkens hus på naboeiendommen som skal huse ca 650 arbeidsplasser uten parkeringsplasser. I tillegg planlegges det oppføring av leilighetsbygg i Konows gate 5 med 82 boenheter og med maks 33 parkeringsplasser.

Forslaget vil etter styrets mening ikke få negative konsekvenser for de som i fremtiden måtte ønske å selge sin parkeringsplass. Samtidig vil det styrke det muligheten for sameiere i Ekebergportalen til å erverve seg parkeringsplass i eget bygg, fremfor personer uten tilknytning til sameiet.

**Styrets innstilling:**

Forslaget krever to tredjedels flertall.

**Forslag til vedtak:****7-2 Forkjøpsrett.**

(1) Ved avhending av parkeringsplasser i Garasjesameie, som tilhører andre enn eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet, har eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

(3) Dersom det er flere søkere med forkjøpsrett til en eierandel i Garasjesameiet, gjelder ansiennitetsprinsippet, dvs. at den som har lengst eieransiennitet i Eierseksjonssameiet, går først. Ansienniteten fastsettes med utgangspunkt i tidspunkt for første overtagelse av eierseksjon i



Eierseksjonssameiet. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse seksjonseierne.

(4) Frister og fremgangsmåte ved salg og utøvelse av forkjøpsrett reguleres av Lov om løysingsrettar av 09.12.1994. Tilbud etter § 10 eller varsel etter § 12 annet ledd utløser forkjøpsretten.

(5) Overdrager plikter snarest å melde skriftlig til Ekebergportalen sameie om at det er inngått bindende avtale om overdragelse av eierandel og senest innen 14 dager. Meldingen skal inneholde opplysninger om vilkårene for overdragelsen, herunder avtalt pris og dato for overdragelsen.

(6) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 hverdager fra styret i Ekebergportalen sameie mottar melding om at det er inngått bindende avtale om overdragelse av eierandel. Fristen er fem hverdager dersom styret i Ekebergportalen sameie har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet på denne måten har kommet fram til sameiet minst 15 hverdager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(7) Styret i Ekebergportalen sameie skal sørge for at seksjonseiere i Ekebergportalen sameie varsles om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte, via sameiets elektroniske kommunikasjonsplattform. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor sameiet. Fristen må ikke være kortere enn 5 hverdager.

(8) Ekebergportalen sameie skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av loven og disse vedtekter.

(9) Seksjonseiere i Eierseksjonssameiet som er interessert i å benytte forkjøpsretten må selv følge med på informasjon som legges ut på sameiets elektroniske kommunikasjonsplattform.

## **6 D Valgkomites innstilling:**

Jeg har vært valgkomité for årets valg av styre i sameiet vårt, og ville i den forbindelse si at de som stiller til gjenvalg er: Knut Sanne, Emil Green og Cathrine Seehusen Bentsrud. For øvrig har ingen andre meldt sin interesse for å stille til valg.

Med vennlig hilsen,

Mari Nythun Utheim  
Konows gate 3b

## Annens 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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