



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 30.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 08.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 280 410	3 139 944
Sum inntekter		3 280 410	3 139 944
Kostnader			
Lønnskostnad		152 325	159 610
Annen driftskostnad		3 541 457	2 376 808
Sum kostnader		3 693 782	2 536 418
Driftsresultat		-413 372	603 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 544	8 097
Sum finansinntekter		10 544	8 097
Annen finanskostnad			107
Sum finanskostnader		0	107
Netto finans		10 544	7 990
Ordinært resultat før skattekostnad		-402 829	611 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-402 829	611 516
Årsresultat		-402 829	611 516
Totalresultat		-402 829	611 516
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-402 829	611 516
Sum overføringer og disponeringer		-402 829	611 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 214	
Andre fordringer		38 162	504 883
Sum fordringer		53 376	504 883
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 867 326	1 580 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 867 326	1 580 382
Sum omløpsmidler		1 920 702	2 085 265
SUM EIENDELER		1 920 702	2 085 265

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 446 811	1 849 639
Sum opptjent egenkapital		1 446 811	1 849 639
Sum egenkapital		1 446 811	1 849 639
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		401 668	186 902
Skyldige offentlige avgifter			9 296
Annen kortsiktig gjeld		72 224	39 427
Sum kortsiktig gjeld		473 892	235 625
Sum gjeld		473 892	235 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 920 702	2 085 265



Til seksjonseierne i Ekebergportalen Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 1. april 2020 kl. 18:00 på Bruket, Schweigaards gate 34C.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ekebergportalen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede 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
avholdes onsdag 1. april 2020 kl. 18:00 på Bruket, Schweigaards gate 34C.**

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 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Vedtektsendring

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, mars 2020
Styret i Ekebergportalen Sameie

Knut Sanne

Torunn Kirsten Hammer

Haakon Svendsen Sønsteby

Stian Tørnquist

Martin Andreas Vangli



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Terje Eijerstam	Konows Gate 3 B
Sara Johanne Koppang	Konows Gate 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Ekebergportalen Sameie

Sameiet består av 87 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.

I perioden fra siste årsmøte som ble avholdt 28. mars 2019, har styret avholdt 10 styremøter og 2 regnskapsmøter. Styret har behandlet en stor mengde saker og mottatt mange e-poster samt henvendelser per telefon. Når det gjelder e-poster har vi mottatt 3597 i løpet av det siste året, noe som gir et snitt på nesten 10 per dag.

Styret etterstreber å holde beboere informert om det som skjer i sameiet. Siden forrige årsmøte har vi derfor sendt ut 20 nyhetsbrev/informasjonskriv. I tillegg forsøker vi å sende ut velkomstbrev til nye seksjonseiere og leietakere i Ekebergportalen.

Styret har et ansvar om å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen samt sørge for å etterkomme vedtak gjort på forrige årsmøte.

For å vedlikeholde eiendommen best mulig er det nødvendig å inngå avtaler med underleverandører som leverer tjenester til sameiet. Styret har gjennomgått løpende avtaler og det har medført at enkelte avtaler er sagt opp og lagt ut på anbud. Som eksempel kan nevnes vask av fellesareal, service av brannvarslingsanlegg og nødløys.

I tillegg er det inngått nye avtaler for å ivareta sameiets eiendom. Som eksempel vedlikehold av innvendig og utvendig VVS anlegg.

Videre har styret gått til innkjøp av skilt til garasjeanlegget i et forsøk på å stoppe ulovlig parkering i garasjeanlegget. Skiltene blir montert i løpet av mars/april.

I mai måned ble det avholdt dugnad i sameiet og fremmøtte var absolutt positivt. Styret har valgt å ikke sende ut gebyr for uteblivelse på dugnad, men vil gjerne gjøre beboerne oppmerksom på at det arbeid som ble utført var en stor besparelse for sameiet. Dugnaden er også en fin anledning til å bli bedre kjent med hverandre.

Etableringen av utegrill som ble vedtatt på forrige årsmøte er utsatt inntil videre. Årsaken til utsettelsen er todelt: Først skulle rassikringen i Ekebergskrenten utbedres og det krevde tilgang med anleggsmaskiner. Deretter startet arbeidet med å lokalisere lekkasjen fra atriet ned til Kiwi garasjen. Omfanget av gravearbeid i forbindelse med å lokalisere lekkasjen er fortsatt ukjent. Arbeidet med utegrill fortsetter når gravearbeidet i atriet er ferdig.

Andre hendelser/oppgaver styret har håndtert det siste året omfatter:

- Svikt i et elektronisk komponent på brannvarslingsanlegg (det tok dessverre lang tid å identifisere feilen).
- Kompressor i sprinkelanlegget gikk i stykker og måtte erstattes. Garantisak.
- Sporveien sin ikke varslede etablering av anleggsområde på sameiets eiendom. Styret fikk en avtale på plass som sikret sameiet leieinntekter i anleggsperioden.
- Utbedring av rassikring i Ekebergskrenten.
- Tett vask i leilighet på grunn av problemer med bunnledning. Dette var andre tilfellet med tett vask i en leilighet, styret har derfor innhentet anbud og gjort avtale om spyling av soil og bunnledning i bygget.

- Manglende varme i noen leiligheter. Styret engasjerte klima teknikker, flere problemer ble identifisert blant annet stengte ventiler på stamnett.
- Etablering av navn på elektroniske ringeklokker.
- Byttet strømleverandør
- Byttet varslingsenhet i brannvarslingssystemet.
- HMS arbeide, holde rømningsveier fri samt fjerning av lekeapparat i bakgård.
- Tvist vedrørende salg av garasjeplass som var i strid med garasjesameiets vedtekter. Partene kom til enighet i Forlikrådet og styret er fornøyd med resultatet.
- Ferdigstille av ladeanlegget til el-biler i garasjen.
- Lekkasje 1: Vann fra kulverten på taket til underliggende leilighet. Uhell i forbindelse med arbeid i kulverten, forsikringsselskapet søker regress hos ansvarlig firma.
- Lekkasje 2: Ødelagt ventil på varmtvannsbereder i teknisk rom. Garantisak
- Lekkasje 3: Hull i rør på brann sprinkleranlegg på grunn av korrosjon. Garantisak
- Lekkasje 4: Gjentakende lekkasjer i taket ved garasjeporten til beboergarasjen. Årsak ukjent.
- Lekkasje 5: Hull i membran over betongdekke som utgjør taket i Kiwi garasjen. Dette er årsaken til at deler av bakgården er gravd opp. Lekkasjen er ikke identifisert per dags dato og vi vet ikke når arbeidet kan forventes ferdigstilt. Garantisak.
- Lekkasje 6: Feilmontering på badromskabin i en av leilighetene førte til lekkasje i taket på underliggende leilighet.
- Påkjørsel på garasjeport ved inngangen til Kiwi. Sjøfører identifisert takket være videoovervåkning.
- Påkjørsel av husvegg på byggets nord-øst hjørne. Gjerningsperson ikke identifisert.
- 2 møter i forlikrådet, henholdsvis tvist om salg av garasjeplass og tvist rundt enkelte reklamasjoner.
- Møter hos advokat og utbygger.
- Møter med Prosjektleder AS.
- Befaring i forbindelse besiktning og utbedring av skader, lekkasjer, anbudsrunder og reklamasjoner.
- Svare ut henvendelser fra beboere.
- Utarbeidelse av forslag til ordensregler for garasjeanlegget.
- Forslag til endringer i vedtektene.

Listen er ikke uttømmende.

Styret bestilte en rapport fra Siv. ing Haga og Haugseth AS med hensyn til forbedringsforslag på varmeanlegget. Bakgrunnen var blant annet høye strømregninger og mistanke om at systemet ikke leverte slik det er tiltenkt. Rapporten konkluderte med at anlegget ikke fungerer slik det skal. Styret har reklamert på mangelen men utbygger har så langt ikke akseptert ansvar for feilen.

Andre reklamasjoner på fellesareal: Det gjenstår fortsatt ca 20 forhold som det er reklamert på der vi ikke har kommet til enighet med utbygger. Det er blant annet uenighet mellom partene med hensyn til hvordan man skal tolke enkelte krav i TEK10 (byggeteknisk forskrift). Det er ikke



usannsynlig at sameiet må bruke av egne midler for å utbedre enkelte mangler. Det gjelder blant annet bytte til sentral UPS løsning til åpne/lukke mekanismen til dørene samt utbedringer av byggets varmesentral.

Styret fortsetter sitt arbeid med å finne gode løsninger som også inkluderer økonomisk kompensasjon fremfor utbedring av mangel. Mye av arbeidet som styret har lagt ned i dette er av en slik karakter at det ligger utenfor det som kan forventes av normalt styrearbeid. Styret har derfor fremmet forslag om økonomisk kompensasjon utover det som er satt av til ordinært styrehonorar i budsjettet.

Etablering av Vibbo, en ny digital tjeneste som leveres av OBOS. Styret har valgt Vibbo som ny digital plattform, dette gjør det enkelt å kommunisere med alle som bor i sameiet, få nyheter, varsler samt oversikt over alle kontaktpersoner. På Vibbo vil vi også samle all annen informasjon du trenger om sameiet. Vibbo vil blant annet erstatte nåværende hjemmeside «Ekebergportalen.no» som legges ned 5. april 2020.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 3 280 410,-. Dette er kr 7590 lavere enn budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av forsikringsoppgjør og utleie av gategrunn.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 3 693 782,-. Dette er kr 966 452 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at strømuttergifter nå kostnadsføres, og ikke føres i balansen.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 402 829,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 1 446 810,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 925 000,- til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 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 omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med ca. kr 17 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ekebergportalen Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a.

Sparekonto 1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
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 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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

Budsjettallene 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2020

BDO AS

Håkon Andersen-Gott

registrert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 201 875	3 137 208	3 285 000	3 266 000
Andre inntekter	3	78 535	2 736	3 000	20 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 280 410	3 139 944	3 288 000	3 286 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 325	-29 610	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-10 756	-8 824	0	-10 000
Andre honorarer		-28 333	-80 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-135 228	-131 670	-134 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-72 162	-93 231	-150 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-862 818	-598 032	-745 000	-925 000
Forsikringer		-204 463	-210 698	-195 000	-217 000
Kommunale avgifter	9	-508 809	-472 169	-525 000	-567 000
Energi/fyring		-982 758	-150 000	-180 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 568	-214 823	-206 000	-206 000
Andre driftskostnader	10	-537 561	-417 361	-444 000	-541 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 693 782	-2 536 418	-2 727 330	-3 704 830
DRIFTSRESULTAT		-413 372	603 526	560 670	-418 830
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 544	8 097	0	0
Finanskostnader		0	-107	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 544	7 990	0	0
ÅRSRESULTAT		-402 829	611 516	560 670	-418 830
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	611 516		
Fra opptjent egenkapital		-402 829	0		



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

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 692	9 497
Kundefordringer		15 215	0
Kortsiktige fordringer	12	30 470	908
Energiavregning		0	494 478
Driftskonto OBOS-banken		781 731	596 539
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 040
Sparekonto OBOS-banken		1 085 595	976 803
SUM OMLØPSMIDLER		1 920 702	2 085 265
SUM EIENDELER		1 920 702	2 085 265
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 446 811	1 849 639
SUM EGENKAPITAL		1 446 811	1 849 639
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 224	37 427
Leverandørgjeld		401 668	186 902
Skyldige offentlige avgifter		0	9 296
Annen kortsiktig gjeld	13	2 000	2 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		473 892	235 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 920 702	2 085 265
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, mars 2020
Styret i Ekebergportalen Sameie

Knut Sanne

Torunn Kirsten Hammer

Haakon Svendsen Sønsteby

Stian Tørnquist

Martin Andreas Vangli

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	2 511 447
Felleskostnader næring	295 416
Felleskostnader garasjeplan 0	147 408
Felleskostnader garasjeplan 1	47 604
Kabel-tv/bredbånd	199 200
Ladestrøm	800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 201 875

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturaomkostninger	150
Forsikringsoppgjør	61 950
Utleie av gategrunn	15 215
Nettinnbetalinger	1 020
Nøkler	200
SUM ANDRE INNETEKTER	78 535

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

Arbeidsgiveravgift	-22 325
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 325

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 2018/2019, og er på kr 130 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 542, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 756.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-42 003
Opak AS	-4 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 847
BER Bygg og eiendomsrevisjon AS	-7 438
SUM KONSULENTHONORAR	-72 162

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-158 152
Drift/vedlikehold VVS	-82 440
Drift/vedlikehold elektro	-3 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 456
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 645
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-23 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-118 181
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 387
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-205 189
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-862 818

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-255 450
Renovasjonsavgift	-253 359
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-508 809

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

Lokalleie	-957
Container	-9 577
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 875
Driftsmateriell	-1 061
Lyspærer og sikringer	-59 153
Vaktmestertjenester	-186 636
Vakthold	-21 891
Renhold ved firmaer	-165 570
Snørydding	-3 697
FDV web, dormakaba	-27 013
Kontor- og datarekvisita	-219
Trykksaker	-1 745
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 066
Andre kostnader tillitsvalgte	-542
Andre kontorkostnader	-8 891
Porto	-5 140
Reisekostnader	-395
Bankgebyr	-3 791
Velferdskostnader	-344
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-537 561

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 691
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	849
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNEKTER	10 544

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	30 470
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 470

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-2 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 000

LANGSIKTIGE FORDRINGER

INNKOMNE FORSLAG

Vedtektsendring:

§ 3-3 Kamera-/videoovervåking av fellesarealer

Hensikt:

Endre teksten slik at den er i henhold til gjeldende praksis.

Dagens tekst:

Årsmøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Sameiet tillater kameraovervåking. 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.

Nytt forslag:

Sameiet tillater kameraovervåking. 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.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Hensikt:

Å forhindre etablering av ladestasjoner som ikke er tilknyttet ladeanlegget.

Nytt forslag:

(3) Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider skal være tilknyttet sameiets ladesystem.

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Hensikt:

Ytterligere spesifisering av pliktene.

Nytt forslag:

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

§ 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m., punkt (3).

Hensikt:

Endre teksten slik at den er i henhold til praksis.

**Dagens tekst:**

Styret skal også besørge felles utvendig vindusvask av boligseksjonene.
Næringsseksjonene skal selv besørge slik vindusvask

Nytt forslag:

Styret skal også besørge felles utvendig vindusvask av boligseksjonene på de vinduer som ikke kan åpnes fra innsiden eller der utsiden av vinduet er enkelt tilgjengelig fra balkong/terasse. Næringsseksjonene skal selv besørge slik vindusvask.

§ 9-3 Innkalling til årsmøte, punkt 2**Hensikt:**

Billigere og enklere praksis. Tilrettelegge for digital deltagelse på sameiermøter i fremtiden.

Dagens tekst:

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen kan sendes elektronisk 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.

Nytt forslag:

Innkallingen skjer skriftlig og sendes til seksjonseierne med e-post.

§ 11 Diverse opplysninger**Hensikt:**

Billigere og enklere praksis. Tilrettelegge for digital deltagelse på sameiermøter i fremtiden.

Nytt forslag:**§ 11-2 Elektronisk kommunikasjon**

Seksjonseierne plikter å opplyse om riktig e-post adresse til styret/forretningsfører. All kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og seksjonseiere skjer elektronisk



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteen fremlegger sin innstilling på årsmøte.

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Haakon Svendsen Sønsteby Konows Gate 3 B

Stian Tørnquist Konows Gate 1 C

Martin Andreas Vangli Konows Gate 3 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Ekebergportalen Sameie

Terje Eijerstam
Sara Johanne Koppang

Annen informasjon om sameiet**Retningslinjer for styrearbeid**

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

Vaktmester

Ekebergportalen Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS som kan kontaktes på telefon 22 38 92 92, e-post: 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

VEDTEKTER

for

Ekebergportalen Sameie, org. nr. 914 612 926

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 1. april 2020, i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 28. mars 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ekebergportalen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning 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 seksjoneringsøknaden.

(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/bevring. Parkeringsplasser i garasjeplan 0 seksjoneres som næringsseksjon (snr. 1). 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



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

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) 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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting 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 remontering 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 remontering 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 parabolantennene 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 bæringer 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 unødvendig 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)).

(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



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

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.

(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

Sameiet tillater kameraovervåking. 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 nødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Sameiets parkeringsplasser er organisert på følgende måte



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

- 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) 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.

(3) Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider skal være tilknyttet sameiets ladesystem.

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, varmtvannsbereider, badekar og vasker



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- 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, 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) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

(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 lar seg åpne fra innsiden eller der utsiden av vinduet er enkelt tilgjengelig fra balkong/terasse. 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 (kart over vedlikeholdsansvar for uteområder).

(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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

(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:

- ✓ Kostnader forbundet med fellesareal evnt i punkt 3-1(12), herunder strøm, oppvarming, kostnader forbundet med inngangsdører/partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen, og vaktmestertjenester tilknyttet boligseksjonene eller fellesarealene nevnt i punkt 3-1(12).
- ✓ Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- ✓ Samtlige kostnader forbundet med heiser.
- ✓ Vindusvask tilknyttet boligseksjonene.
- ✓ Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene.
- ✓ Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- ✓ Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene og arealer nevnt i punkt 3-1(12).
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. tilknyttet boligseksjonene.
- ✓ 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:

- ✓ 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).
- ✓ Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonene i fellesskap (eksklusive parkeringsseksjonene), herunder teknisk rom, ventilasjon, lager/ kontor, spiserom og liknende.
- ✓ Felles vindusvask tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene).



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

- ✓ Kostnader forbundet med eventuell felles avfallshåndtering fra næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene).
- ✓ Bygningmessige arbeider som kun knytter seg til næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene), slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer.
- ✓ Vakt og alarmtjenester tilknyttet næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene) og arealer nevnt i punkt 3-1(13).
- ✓ Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener næringsseksjonene (eksklusive parkeringsseksjonene).
- ✓ 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.
- ✓ Eventuelle kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, etc. tilknyttet næringsseksjonene.
- ✓ 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):

- ✓ Forsikring.
- ✓ Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- ✓ Honorar til tillitsvalgte.
- ✓ Kostnader forbundet med skadedyrsbekjempelse.
- ✓ 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.
- ✓ Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av andre utomhusarealer enn fortau (dog heller ikke gårdsrom og terrasse).
- ✓ Samtlige kostnader forbundet med vedlikehold av ytterste innkjøringsport.
- ✓ Vann.
- ✓ 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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

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:

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Sin forholdsmessige andel av vedlikehold av utomhusarealer som benyttes som innkjøring til garasjeplan 0 og plan 1.
- ✓ Forsikring (i henhold til vektet sameiebrøk).
- ✓ Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader (i henhold til vektet sameiebrøk).
- ✓ Honorar til tillitsvalgte (i henhold til vektet sameiebrøk).
- ✓ 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.

(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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

(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 seksjonseiernes 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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

(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 tjuen 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 og sendes til seksjonseierne med e-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:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- 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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

(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



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

- 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, besluttet 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 besluttet, 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



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

- 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 seksjonseiers 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 Elektronisk kommunikasjon

Seksjonseierne plikter å opplyse om riktig e-post adresse til styret/forretningsfører. All kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og seksjonseiere skjer elektronisk

11-3 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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

Vedlegg 1:

**VEDTEKTER
FOR
EKEBERGPORTALEN GARASJESAMEIE**

Vedtatt på ordinært sameiermøte 1.4.2020

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

§ 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 parkeringsplasser + 6 parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede. I tillegg omfatter eiendommen areal for el-bil og MC-parkering. Til sammen består Garasjesameiet av 83 parkeringsplasser.

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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

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. Sameiebrøken er fastsatt slik at telleren er én pr. garasje plass (1/83) og nevneren er lik det samlede antall garasjeplasser 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.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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.

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 1.**

Styret i Garasjesameiet eller styret i Eierseksjonssameiet kan, når særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten i vedlegg 1.

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

a) 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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

b) 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 disse vedtektene § 7 pkt. 3.

2. Utleie av parkeringsplass

a) 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 næringseksjoner i Eierseksjonssameiet.

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

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til styret.
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som har meldt fra til styret med ønske om å leie, eventuelt leie ut, parkeringsplass.
- Beboere i Eierseksjonssameiet som står på listen, skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår dersom ønske om utleie for perioder ut over 1 måned av gangen, slik som angitt i første kulepunkt fremsettes. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av skriftlig varsel om utleie/utlån.
- 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.
- 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) 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;

- Styret skal varsle Konowsgate 1-3 AS når det er beboere på venteliste som ønsker å benytte seg av fortrinnsrett som nevnt i bokstav a) ovenfor.
- Konowsgate 1-3 AS 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.
- Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottakelse av slikt tilbud.
- Leien skal ikke overstige normal markedspris for parkeringsplasser i området.
- 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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

- 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.
- 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 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. 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 1. HC-plassene tilhører fra etableringen av Garasjesameiet Utbygger Konowsgate 1-3 AS, jf. pkt. 1 b) og pkt. 2 b) 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. Strøm

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

Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider skal være tilknyttet sameiets ladesystem. Eier må selv bekoste godkjent teknisk ladestasjon som er kompatibel med sameiets ladesystem. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt.

Eier kan selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk knyttet til Hafslund som netteier. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm fra slike ladepunkt 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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

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.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen sendes til sameierne med e-post. 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.

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.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

- 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,

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

Sameierne plikter å opplyse om riktig e-post adresse til styret/forretningsfører. All kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og seksjonseiere skjer elektronisk.



Forslag nye vedtekter 7255 Ekebergportalen Sameie

§ 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 sameierene etter sameiebrøken.

Eierseksjonssameiet skal gjennom egen avdeling i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet og fordele kostnadene på sameierne.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp 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.

§ 15

Ansvar utad

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



Til seksjonseierne i Ekebergportalen Parkeringssameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 1. april 2020 ca. kl. 19:30 på Bruket, Schweigaards gate 34C.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og øve innflytelse på utfallet av de sakene som skal behandles.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede 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 parkeringssameie
avholdes onsdag 1. april 2020 ca. kl. 19:30 på Bruket, Schweigaards gate 34C.**

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 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Endring av vedtekter.

Oslo, mars 2020

Styret i Ekebergportalen parkeringssameie

Knut Sanne Torunn Kirsten Hammer Haakon Svendsen Sønsteby

Stian Tørnquist Martin Andreas Vangli



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Sanne	Konows Gate 1 C
Styremedlem	Torunn Kirsten Hammer	Konows Gate 3 A
Styremedlem	Haakon Svendsen Sønsteby	Konows Gate 3 B
Styremedlem	Stian Tørnquist	Konows Gate 1 C
Styremedlem	Martin Andreas Vangli	Konows Gate 3 B
Varamedlem	Erik Berg	Konows Gate 3 B

Valgkomiteen

Terje Eijerstam	Konows Gate 3 B
Sara Johanne Koppang	Konows Gate 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Ekebergportalen parkeringssameie

Garasjesameiet omfatter eiendommen gnr. 233, bnr. 228, snr. 1, i Oslo kommune beliggende i parkeringskjeller ("Eiendommen"), og bestående av 77 parkeringsplasser + 6 parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede. I tillegg omfatter eiendommen areal for el-bil og MC-parkering. Til sammen består Garasjesameiet av 83 parkeringsplasser.

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 parkeringssameie 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.



KOMMENTARER TIL AVDELINGSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at avdelingsregnskapet 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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og avdelingsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen for G0 kr 197 135,- og for G1 kr 59 827,-. Dette er for G0 kr 71 666 og for G1 kr 12 223,- høyere enn budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av forsikringsoppgjør.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen for G0 kr 224 466,- og for G1 kr 58 088,-. Dette er for G0 kr 168 163,- og for G1 kr 43 718,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak montering av infrastruktur elbil ladere.

Resultat

Årets resultat for G0 fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 26 998,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Årets resultat for G1 kr 1 821,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 2020.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



7255 - EKEBERGPORTALEN PARKERINGSSAMEIE RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2019

	G07255 Resultat	Budsjett	G17255 Resultat	Budsjett
DRIFTSINNEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	147 408	125 496	47 604	47 604
ANDRE INNEKTER	49 727	0	12 223	0
SUM DRIFTSINNEKTER	197 135	125 496	59 827	47 604
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-766	-631	-189	-156
STYREHONORAR	-4 464	-4 472	-1 097	-1 105
REVISJONSHONORAR	-136	0	-324	0
ANDRE HONORARER	-973	0	-239	0
FORR.FØRERHONORAR	-4 647	-4 610	-1 141	-1 139
KONSULENTHONORAR	-14 520	-5 160	-4 532	-1 275
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-188 084	-32 452	-46 242	-7 977
FORSIKRINGER	-7 033	-6 708	-1 715	-1 658
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 844	-2 270	-2 610	-1 061
SUM DRIFTSKOSTNADER	-224 466	-56 303	-58 088	-14 370
DRIFTSRESULTAT:	-27 331	69 193	1 739	33 234
FINANSINNEKTK/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	333	0	82	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.	333	0	82	0
RESULTAT	-26 998	69 193	1 821	33 234

INNKOMMNE FORSLAG

Vedtektsendring:

§ 4 Strøm, punkt 4

Hensikt:

Å forhindre etablering av ladestasjoner som ikke er tilknyttet ladeanlegget.

Dagens tekst:

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 netteier. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun 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.

Nytt forslag:

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

Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider skal være tilknyttet sameiets ladesystem. Eier må selv bekoste godkjent teknisk ladestasjon som er kompatibel med sameiets ladesystem. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt.

Eier kan selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk knyttet til Hafslund som netteier. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm fra slike ladepunkt 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, 3 avsnitt

Hensikt:

Billigere og enklere praksis. Tilrettelegge for digital deltagelse på sameiermøter i fremtiden.

Dagens tekst:

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. 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.

Nytt forslag:

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen sendes til sameierne med e-post. 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.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Hensikt:

Billigere og enklere praksis. Tilrettelegge for digital deltagelse på sameiermøter i fremtiden.

Nytt forslag:

Sameierne plikter å opplyse om riktig e-post adresse til styret/forretningsfører. All kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og seksjonseiere skjer elektronisk.



ORDENSREGLER FOR GARASJESAMEIE I EKEBERGPORTALEN SAMEIE

1. GENERELT
 - 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. Brudd på reglene bør i første omgang ordnes opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre.
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, motorsykkel, 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 permanent 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.
 - 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 garasje plass 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.