

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Konows gate 3A  
0192 OSLO  
Gnr./Bnr.: 233/228  
Seksjonsnr. : 45  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 83 m<sup>2</sup> (BRA-i: 78 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal (BRA): 83 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 04.02.2026

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781

.....  
Signatur inspektør:  Torbjørn Sæbøe

Mobil: 92801973

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	04.02.2026
Referansenummer	15079041
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0023
Hjemmelshaver/selger	Kjell Noralf Langeland
Bygnings sakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Kjell Noralf Langeland
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-7 °C
Rapportdato	05.02.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Konows gate 3A
Postnummer/sted	0192 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	233/228
Seksjonsnr.	45
Borettslag / Sameie	Ekebergportalen Sameie
Tomt	Eiet tomt: 5362 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2014		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Ekebergportalen Sameie beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet består av 87 seksjoner. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte/steinbelagte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Felles parkeringsgarasje.

Boligbygg over 6 etasjer med kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasadene forblendet med pussede flater kombinert med teglstein og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med tapapp, (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre med brannklasse Ei30 og lydklasse 40dB fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karm av tre og aluminium med tre-lags glass fra 2013. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg med kamera. Leiligheten består av: Entre, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og garderobe.

Utgang fra stue/kjøkken til nordvest vendt balkong oppmålt til 7m<sup>2</sup>.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	78			78	7
	Entre, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og garderobe.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	78	5		83	7
<b>Total bruksareal: 83 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 5m<sup>2</sup>, (BRA-e).

Leiligheten disponerer en plass i parkeringsgarasje merket nr 45, (klargjort for el-billader).

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles sykkelbod.

Leiligheten inneholder 78m<sup>2</sup> P-ROM og 0m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderomskabin fra 2014.

Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget susternekkasse. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

Oppgraderinger:

2017

Nytt dusjgarnityr.

2019


Reprasjon av 2 vegger ifbm reklamasjon.


Skaderapport foreligger hos selger.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
---	--------------------	---

 TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Viser til rapport fra Opak vedrørende reklamasjon av baderomskabin, datert: 09.11.2018. Grunnet løsninger som er benyttet i forbindelse med utbedring etter reklamasjon. Konsekvens er at membran/tettesjikt sin fremtidige funksjon er usikker. TG2 settes for å belyse risiko.
---	---	--

 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjoninstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
---	-----------------------------------	--

## Kjøkken

Kjøkken fra 2014.

Kjøkken med åpen løsning i stue.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur.

Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap.

Integrert kjøleskap med frysedel, komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

Komfyrvakt og lekkasjestopper er etablert.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himling. Slette innerdører.  
Garderobeskap på soverom. Garderobe ved entre.


Oppgraderinger:

2022

Malt stue/kjøkken.

2024

Malt soverom og kontor.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

## Etasjeskiller - 4. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

 **TG i** Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue/kjøkken. Avviket er målt til 4 mm. Lengde: 8,15 meter.
---

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.


Fordeleskap med stoppekraner lokalisert på bad.


Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad.

Tilknyttet felles varmtvann.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran - Stakeluke - Vannbåren varme - Ventilasjon

 **TG i** Hovedstoppekran

Lokalisert i kjeller.
-----------------------

 **TG i** Stakeluke

Stakeluke lokalisert i kjeller.
---------------------------------

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i entre.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg fremlagt ved befaring.

## Dører og vinduer

---

Entredør av tre med brannklasse Ei30 og lydklasse 40dB fra byggeår.

Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med tre-lags glass fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue/kjøkken til nordvest vendt balkong oppmålt til 7m<sup>2</sup>.

Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med tregulv. Rekkverk av stålprofiler og glass. Rekkverkshøyden er målt til 119cm.

Utvendig lys og stikkontakt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Branninstruks og evakueringsplan henger ved hovedinngangen.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja, overrislingsanlegg er etablert.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

# Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.  
Stue/kjøkken: 2,52 meter.  
Soverom 1: 2,52 meter.  
Entre: 2,24 meter.  
Bad: 2,21 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	- Fremlagt rapport fra Opak vedrørende reklamasjon på baderomskabiner, datert: 09.11.2018. - Fremlagt forliksavtale vedrørende reklamasjon baderomskabiner, datert: 13.06.2019.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 08.12.2014, 02.06.2025. Arbeidene gjelder: - Bytte downlights bad. - Installasjon av nytt elektrisk anlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert: 02.12.2014.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 03.02.2019.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Kommentar - [Sluk ]*



*Kommentar - [Fordelerskap ]*



*Beskrivelse - [Sikringskap ]*

# Egenerklæring

Konows gate 3A, 0192 OSLO

05 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Konows gate 3A	Konows gate 3A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i desember 2017.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra desember 2017 og frem til nå.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92932390

## Informasjon om selger

---

Selger

Langeland, Kjell Noralf

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

I 2019 ble det oppdaget en feil på baderomskabinene hos mange av enhetene i sameiet og det innebar en rustskade som ga misfarging på flisene. Sameiet endte opp med en forliksavtale og hvor badet ble rehabilitert av faglært personell. Ingen problemer etter dette og heller ikke hørt om andre i sameiet med problemer etter 2019.

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2019

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble rehabilitert av faglært personell som en følge av feilen som ble oppdaget.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

BM Service AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært mengder med vann i garasje/bodområde et par ganger mens jeg har bodd her de siste 7/8 årene. Feilen har blitt utbedret av sameiet.

**6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**



Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vi har fått bergvarme installert.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dråpe AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det ble funnet skjeggkre i 2021, men det ble ikke funnet noe i min leilighet og feilen ble utbedret.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**



Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det er planlagt leiligheter oppover i Konows gate 5 hvor det vil komme bl.a. café som vil heve inntrykket av området.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 21152634**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Langeland, Kjell Noralf

2026-02-05

Identification

 **bankID** Langeland, Kjell Noralf



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Langeland, Kjell Noralf

05/02-2026  
19:34:49

BANKID

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Konows gate 3A  
0192 OSLO  
Gnr./Bnr.: 233/228  
Seksjonsnr. : 45  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 83 m<sup>2</sup> (BRA-i: 78 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal (BRA): 83 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 04.02.2026

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781

.....  
Signatur inspektør:  Torbjørn Sæbøe

Mobil: 92801973

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	04.02.2026
Referansenummer	15079041
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0023
Hjemmelshaver/selger	Kjell Noralf Langeland
Bygnings sakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Kjell Noralf Langeland
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-7 °C
Rapportdato	05.02.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Konows gate 3A
Postnummer/sted	0192 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	233/228
Seksjonsnr.	45
Borettslag / Sameie	Ekebergportalen Sameie
Tomt	Eiet tomt: 5362 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2014		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Ekebergportalen Sameie beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet består av 87 seksjoner. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte/steinbelagte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Felles parkeringsgarasje.

Boligbygg over 6 etasjer med kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater kombinert med teglstein og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med tapapp, (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre med brannklasse Ei30 og lydklasse 40dB fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med tre-lags glass fra 2013. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg med kamera. Leiligheten består av: Entre, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og garderobe.

Utgang fra stue/kjøkken til nordvest vendt balkong oppmålt til 7m<sup>2</sup>.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	78			78	7
	Entre, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og garderobe.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	78	5		83	7
<b>Total bruksareal: 83 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 5m<sup>2</sup>, (BRA-e).

Leiligheten disponerer en plass i parkeringsgarasje merket nr 45, (klargjort for el-billader).

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles sykkelbod.

Leiligheten inneholder 78m<sup>2</sup> P-ROM og 0m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderomskabin fra 2014.

Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget susternekkasse. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

Oppgraderinger:

2017

Nytt dusjgarnityr.

2019


Reprasjon av 2 vegger ifbm reklamasjon.


Skaderapport foreligger hos selger.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
---	--------------------	---

 TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Viser til rapport fra Opak vedrørende reklamasjon av baderomskabin, datert: 09.11.2018. Grunnet løsninger som er benyttet i forbindelse med utbedring etter reklamasjon. Konsekvens er at membran/tettesjikt sin fremtidige funksjon er usikker. TG2 settes for å belyse risiko.
---	---	--

 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjoninstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
---	-----------------------------------	--

## Kjøkken

Kjøkken fra 2014.

Kjøkken med åpen løsning i stue.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur.

Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap.

Integrert kjøleskap med frysedel, komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

Komfyrvakt og lekkasjestopper er etablert.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himling. Slette innerdører.  
Garderobeskap på soverom. Garderobe ved entre.


Oppgraderinger:

2022

Malt stue/kjøkken.

2024

Malt soverom og kontor.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

## Etasjeskiller - 4. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

 **TG i** Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue/kjøkken.  
Avviket er målt til 4 mm.  
Lengde: 8,15 meter.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.


Fordelerskap med stoppekraner lokalisert på bad.

Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller.


Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad.

Tilknyttet felles varmtvann.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Vannbåren varme - Ventilasjon

 **TG i** Hovedstoppekran

Lokalisert i kjeller.

 **TG i** Stakeluke

Stakeluke lokalisert i kjeller.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i entre.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg fremlagt ved befaring.

## Dører og vinduer

---

Entredør av tre med brannklasse Ei30 og lydklasse 40dB fra byggeår.

Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med tre-lags glass fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue/kjøkken til nordvest vendt balkong oppmålt til 7m<sup>2</sup>.

Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med tregulv. Rekkverk av stålprofiler og glass. Rekkverkshøyden er målt til 119cm.

Utvendig lys og stikkontakt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Branninstruks og evakueringsplan henger ved hovedinngangen.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja, overrislingsanlegg er etablert.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

# Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.  
Stue/kjøkken: 2,52 meter.  
Soverom 1: 2,52 meter.  
Entre: 2,24 meter.  
Bad: 2,21 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	- Fremlagt rapport fra Opak vedrørende reklamasjon på baderomskabiner, datert: 09.11.2018. - Fremlagt forliksavtale vedrørende reklamasjon baderomskabiner, datert: 13.06.2019.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 08.12.2014, 02.06.2025. Arbeidene gjelder: - Bytte downlights bad. - Installasjon av nytt elektrisk anlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert: 02.12.2014.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 03.02.2019.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

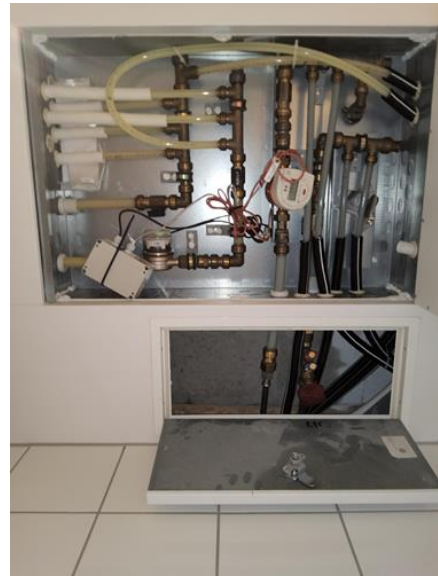
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Kommentar - [Sluk ]*



*Kommentar - [Fordelerskap ]*



*Beskrivelse - [Sikringskap ]*

# Egenerklæring

Konows gate 3A, 0192 OSLO

05 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Konows gate 3A	Konows gate 3A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i desember 2017.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra desember 2017 og frem til nå.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92932390

## Informasjon om selger

---

Selger

Langeland, Kjell Noralf

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

I 2019 ble det oppdaget en feil på baderomskabinene hos mange av enhetene i sameiet og det innebar en rustskade som ga misfarging på flisene. Sameiet endte opp med en forliksavtale og hvor badet ble rehabilitert av faglært personell. Ingen problemer etter dette og heller ikke hørt om andre i sameiet med problemer etter 2019.

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2019

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble rehabilitert av faglært personell som en følge av feilen som ble oppdaget.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

BM Service AS

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært mengder med vann i garasje/bodområde et par ganger mens jeg har bodd her de siste 7/8 årene. Feilen har blitt utbedret av sameiet.

**6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**



Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vi har fått bergvarme installert.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dråpe AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det ble funnet skjeggkre i 2021, men det ble ikke funnet noe i min leilighet og feilen ble utbedret.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**



Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det er planlagt leiligheter oppover i Konows gate 5 hvor det vil komme bl.a. café som vil heve inntrykket av området.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 21152634**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Langeland, Kjell Noralf

2026-02-05

Identification

 **bankID** Langeland, Kjell Noralf



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Langeland, Kjell Noralf

05/02-2026  
19:34:49

BANKID

# Konows gate 3A

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



## Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	2 min	0.2 km
St. Halvards plass Linje 34, 34X, 70, 70N	6 min	0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	1.5 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min	1.6 km
Oslo Gardermoen	35 min	

## Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	9 min	0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	21 min	1.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	23 min	1.8 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	25 min	1.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	18 min	1.4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	12 min	1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	6 min	3.5 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 82/100

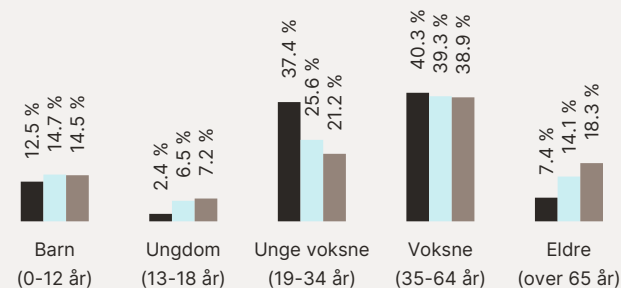


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager




Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min	0.4 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0... 70 barn	6 min	0.5 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	11 min	0.9 km


## Dagligvare


Kiwi Konowsgate PostNord	0 min	0 km
Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	2 min	0.1 km




## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100

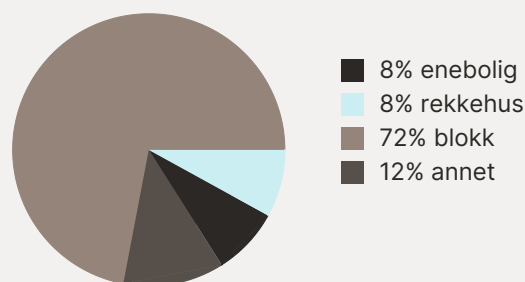
 Kollektivtilbud  
Veldig bra 87/100

 Aktivitetstilbud  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Gamlebyen skole  
Ballspill 7 min  0.5 km
-  Ruinparken balløkke  
Ballspill 9 min  0.7 km
-  Barry's Barcode 11 min 
-  SATS Bjørvika 13 min 

## Boligmasse







«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærme sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

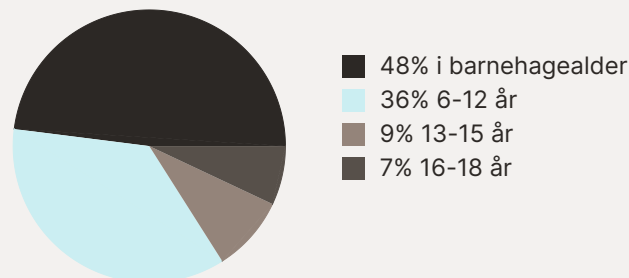
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Barcode 13 min 
-  Apotek 1 Bjørvika 11 min 




## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

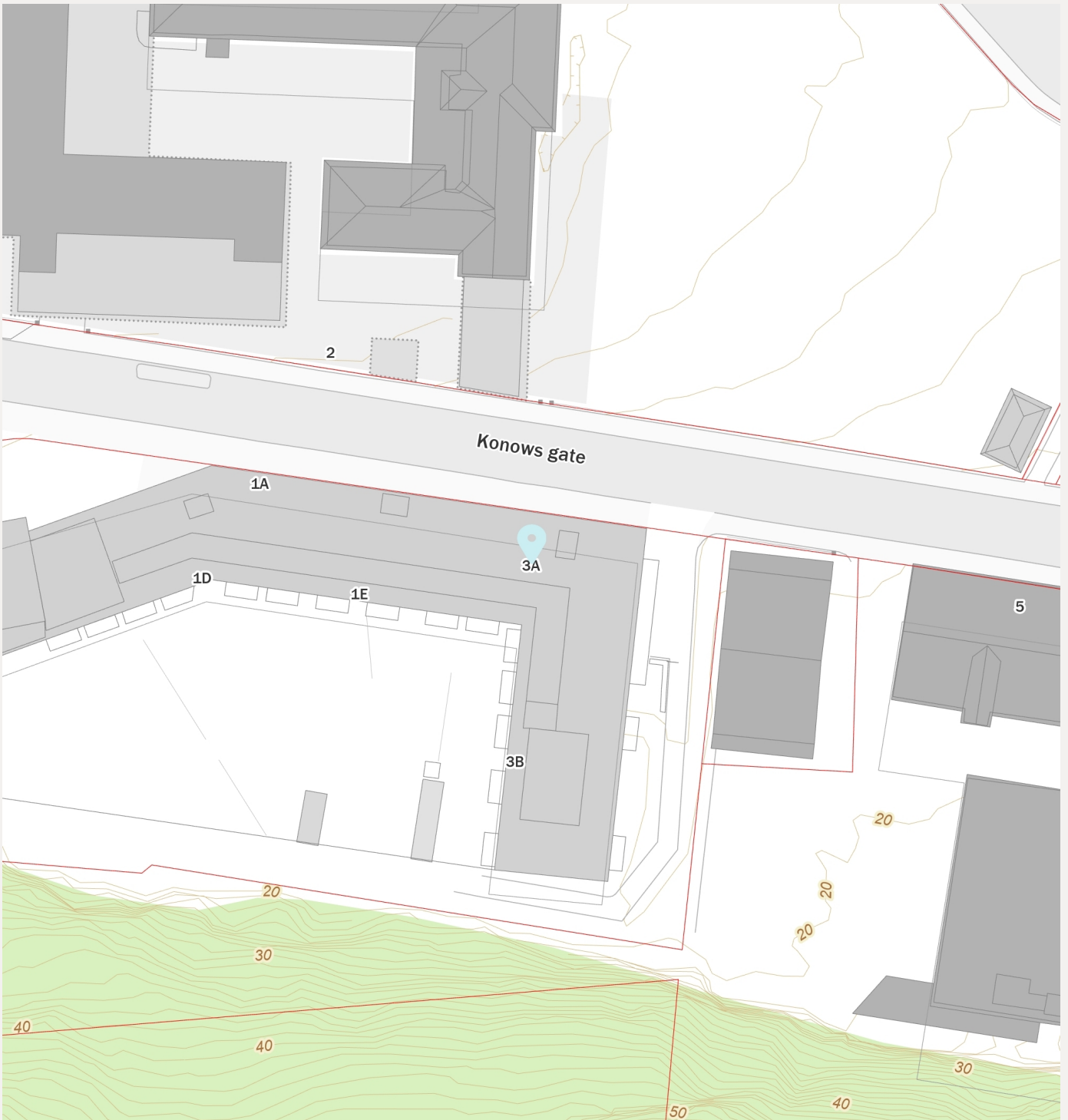
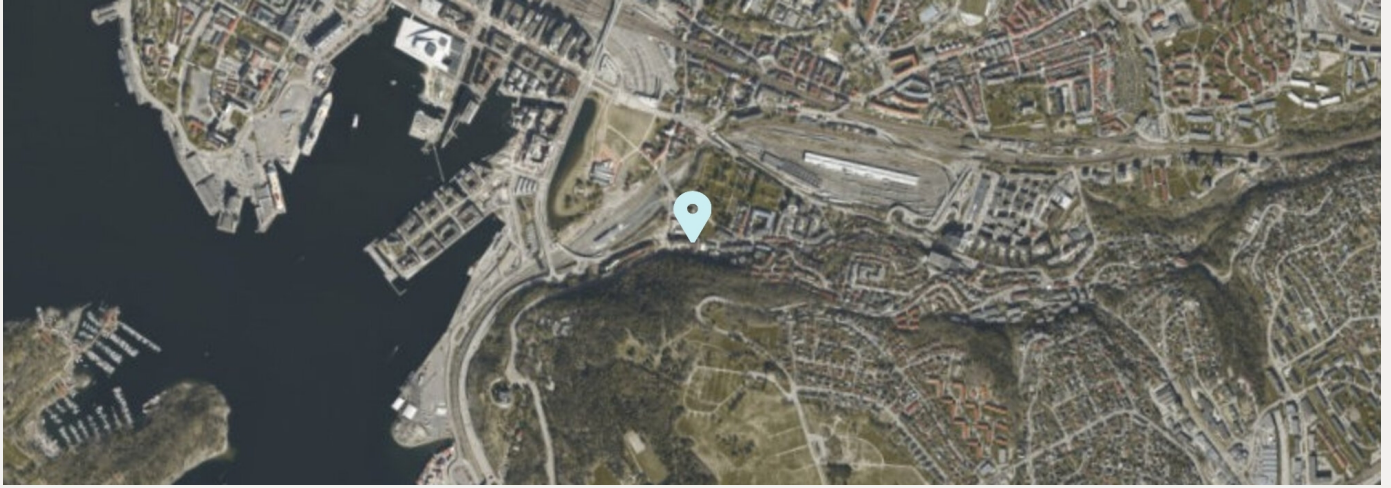


0% 52%

-  Gamlebyen
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



**Schala & Partners Sagene**

E-post: ab@schalapartners.no

**Solibo AS**Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no**Boligopplysninger for boligselskap:****Ekebergportalen Sameie****Megleropplysninger**

09.02.2026

Vi viser til forespørsel av 06.02.2026

**Boligselskap:** Ekebergportalen Sameie  
**Organisasjonsnr:** 914612926  
**Gnr./bnr:** 233 / 228  
**Eier(e):** Kjell Noralf Langeland

**Seksjons-/andelsnr:** 45  
**Adresse:** Konows gate 3A, 0192 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/ekebergportalen](http://home.solibo.no/hp/ekebergportalen)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/ekebergportalen/kontakt](http://home.solibo.no/hp/ekebergportalen/kontakt)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/  
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA, avtalennr. 92932390
- Opplysninger om ferdigattest/  
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet
- Parkeringsbestemmelser: Seksjonen disponerer garasje plass.  
Se vedtekter.

### Informasjon om lån -

Bank:	Nordea Bank
Lånenummer:	60308128736
Nominell rente (flyt):	6,40 %
Innfrielsesår:	2045
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.02.26:	kr 5 924 242
Andel av saldo:	kr 63 795
IN-ordning:	Nei

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.101,- pr. md.
TV/bredbånd	kr 200,- pr. md.
Garasje plass	kr 180,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	<b>kr 4.481,- pr. md.</b>

Felleskostnadslinjen vil f.o.m 01.04.26 stige fra kr 4.101,- til kr 4.150,-.

### Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 24 576	kr 67 463

### Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på [meglerkontakt@solibo.no](mailto:meglerkontakt@solibo.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

### Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post [meglerkontakt@solibo.no](mailto:meglerkontakt@solibo.no)  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

### Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,  
Solibo AS



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Ekebergportalen Sameie  
22. april 2025



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Ekebergportalen Sameie

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 22.04.2025  
**Tidspunkt:** 18:00  
**Sted:** Møterom "Nøkkelvann" i Deichman Bjørvika,  
Underetasjen U1

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE



## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

Styreleder	Knut Sanne	På valg:	2025
Styremedlem	Emil Green	På valg:	2026
Styremedlem	Randi Johansen	På valg:	2025
Styremedlem	Sophia Alexandrina Kousiakis	På valg:	2025
Varamedlem	Anders Olaussen	På valg:	2025
Varamedlem	Markus Labråten	På valg:	2025

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/ekebergportalen/kontakt>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

### Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 92932390

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

### Styrets arbeid 2024-2025.

I henhold til vedtektene for Ekebergportalen sameie er styret ansvarlig for vedlikehold og drift av eiendommen, samt forvaltning av sameiets anliggender i tråd med gjeldende lover, vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet.

I løpet av perioden har styret avholdt månedlige styremøter og et ekstraordinært sameiermøte, i tillegg til befaringer og møter med ulike aktører.

Nedenfor følger en kort oversikt over de viktigste sakene styret har arbeidet med denne perioden, utover ordinære styreoppgaver:

- **Energikartlegging av bygget.**

Det er gjennomført en systematisk gjennomgang av byggets energibruk for å kartlegge hvor og hvordan energi forbrukes, samt for å identifisere muligheter for energieffektivisering. Målet er å redusere energikostnader, forbedre bokomforten og sikre en mer bærekraftig drift av bygget. I tillegg var energikartleggingen en nødvendig forutsetning for å kvalifisere til ytterligere tilskudd til energioptimaliserende tiltak.

Energikartleggingen har involvert flere områder, som analyse av byggets energiforbruk, vurdering av bygningens tekniske systemer, samt innhenting av data på forbrukeratferd for å identifisere forbedringspotensial.

Det er viktig å få frem at alle utgifter ble dekket, i tillegg til kompensasjon for egeninnsats fra styret. Selv om kartleggingen medførte betydelige kostnader og krevde mye egeninnsats fra styret, ble dette arbeidet kompensert gjennom tilskudd fra både Enova og Oslo kommune. Totalt mottok sameiet 363.769 kroner i tilskudd for kartleggingen, hvorav Enova vurderte styrets egeninnsats til 34.769 kroner.

- **Søknad om tilskudd for energioptimalisering av bygningene i sameiet.**

Ekebergportalen sameie har søkt om og fått innvilget et tilskudd fra Enova på inntil 1.800.000 kroner for gjennomføring av energitiltak. Dette inkluderer blant annet utskifting av eksisterende lyskilder til LED-belysning og etablering av et bergvarmeanlegg.

Tilskuddet utbetales etterskuddsvis, og det er flere programkriterier som må oppfylles for å sikre at det fullstendige tilskuddet blir utbetalt uten



avkortning.

- **Bergvarme anlegg.**

Sameiet har inngått en totalentreprisekontrakt med Dråpe AS om levering av komplett bergvarmeanlegg, inkludert brønnpark. Selve kontraktbeløpet er konfidensielt i henhold til avtalen med leverandør og kan derfor ikke opplyses om i dette skrivet. Total ramme for prosjektet, inkludert prosjektledelse m.m. er beregnet til maks. 7.600.000 kroner.

Prosessen med valg av leverandør ble redegjort for i forbindelse med et ekstraordinært sameiermøte 9. januar 2025.

- **Søknadsprosess for etablering av energibrønner.**

Etablering av energibrønner er søknadspliktig og krever en ansvarlig søker. I tillegg ligger deler av Ekebergportalen innenfor en hensynssone med særskilte krav til utbygging og utvikling. Dette innebærer at en dispensasjonssøknad kommer i tillegg til den ordinære søknaden.

Søknadsprosessen har vært mer tidkrevende enn forventet på grunn av de særskilte kravene knyttet til hensynssonen. Flere instanser, blant annet Riksantikvaren, har vært involvert, noe som har gjort prosessen mer omfattende.

- **Nye lyskilder i garasjen.**

Styret vil gjennomføre utskifting av alle lysarmaturer i garasjeanlegget, tekniske rom og avfallsrommet til LED-belysning. Dette er en del av våre energibesparende tiltak, men også nødvendig ettersom flere av dagens armaturer er defekte. LED-belysning vil gi bedre lysforhold, redusert energiforbruk og lavere vedlikeholdskostnader på sikt.

- **Bakgårdsloftet.**

Sameiet har fullført et initiativ som ble vedtatt på fjorårets sameiermøte – Bakgårdsloftet. Prosjektet ble påbegynt i fjor sommer, men vi rakk ikke å fullføre det før sesongen var over. Nå er alt utstyr bestilt, og montering vil bli gjennomført i løpet av våren.

Vi ser frem til å få ferdigstilt tiltakene og håper at de vil bidra til et triveligere og mer funksjonelt uteområde for alle beboere.



- **Ny gressmatte med automatisk vanningsanlegg.**

Styret hadde planer om å bytte gressmatte i fjor, men prosjektet er utsatt til i år. I tillegg vil det bli etablert et automatisk vannesystem med pop-up sprinkler for å sikre at gressmatten får tilstrekkelig med vann og ikke blir ødelagt på grunn av vannmangel. Dette vil bidra til et grønnere og mer vedlikeholdt uteområde gjennom hele sesongen.

- **Stein og jordras fra Ekebergskrenten.**

Det har nylig gått et lite stein- og jordras på nabotomten, og løsmasser og stein har sklidd ut på sameiets gangvei. Styret er i dialog med grunneier som har startet arbeidet med å kartlegge årsakene til raset og gjennomføre analyser for å vurdere eventuell rasfare på sikt.

Vi ønsker å understreke at ansvaret for hendelsen ligger hos grunneier av nabotomten, og ikke hos sameiet. Vi følger opp saken og vil sørge for at nødvendige tiltak blir iverksatt for å redusere videre risiko.

## **Økonomi.**

Sameiets økonomi er solid, med en sunn egenkapital. Forliket med utbygger i 2023 har ikke bare styrket likviditeten, men også gjort det mulig å prioritere nødvendige vedlikeholdsprosjekter i større grad.

Samtidig har enkelte større vedlikeholdsoppgaver blitt utsatt, noe som gir en midlertidig reduksjon i utgiftene. Styret følger en langsiktig økonomisk planlegging for å sikre at nødvendige vedlikeholdstiltak gjennomføres på en bærekraftig måte, samtidig som sameiets økonomi forblir stabil.

Det nye bergvarmeanlegget skal finansieres gjennom en kombinasjon av egenkapital, tilskudd fra Enova og låneopptak. Tilskuddet fra Enova utbetales etterskuddsvis og er underlagt visse potensielle avkortningskriterier, noe som innebærer at sluttbeløpet for prosjektet ikke vil være klart før prosjektet er ferdigstilt og tilskuddet er utbetalt.

For å kunne finansiere prosjektet i mellomtiden, ble det på ekstraordinært sameiermøte 9. januar 2025 gitt styret fullmakt til å ta opp lån i sameiet på inntil 6.000.000 kroner. Denne mellomfinansieringen vil dekke kostnader før Enova-tilskuddet er mottatt og utbetalt.



Per i dag er det usikkert hvordan lånet vil påvirke felleskostnadene på lang sikt. Dette vil avhenge av det endelige lånebeløpet samt den videre utviklingen av prosjektet. Når bergvarmeanlegget tas i bruk, vil det medføre besparelser i energiforbruket, noe som vil ha en innvirkning på kostnadene. Styret vil gi ytterligere informasjon så snart mer detaljerte beregninger foreligger.

### **Felleskostnader.**

Næringsseksjonene i sameiet har vedtektsfestet rett til å installere målere for forbruk av vann og energi, og betale i henhold til reelt forbruk i stedet for eierbrøk. Etter flere år med kostnadsfordeling basert på eierbrøk, har en av næringsseksjonene nå etablert målere og implementert rutiner for avregning etter faktisk forbruk.

Dette innebærer at fordelingen av utgifter vil endre seg. Som et resultat av dette vil beboernes andel av felleskostnadene øke, og de må nå dekke en større del enn tidligere, fra og med 2025. Dette er tatt hensyn til i budsjettet for 2025, men det gjenstår å se om styret har truffet med sine beregninger. Vi vil gi ytterligere informasjon dersom det blir behov for justeringer.

### **Avtaler.**

Styret har som mål å forvalte sameiets avtaler på en aktiv og ansvarlig måte, med fokus på både kostnadseffektivitet og kvalitet. Gjennom systematisk oppfølging og reforhandling av avtaler har styret arbeidet for å redusere utgifter samtidig som kvaliteten på tjenestene opprettholdes.

Selv om økonomiske besparelser er en viktig del av dette arbeidet, er det avgjørende å vurdere de langsiktige konsekvensene. Redusert kvalitet eller utelatte tjenester kan for eksempel føre til forsinkelser i vedlikehold. Derfor har styret lagt vekt på en balansert tilnærming, der målet ikke bare er lavere kostnader, men også å sikre eller forbedre kvaliteten på leveransene. Også i inneværende periode er flere avtaler reforhandlet med gode resultater.

### **Vedlikehold.**

Ekebergportalen er nå litt over ti år gammel og begynner å nå et stadium hvor jevnlig vedlikehold og inspeksjon er essensielt for å opprettholde både funksjonalitet og estetikk. Selv om bygget i stor grad er i god stand, er det flere områder som krever oppmerksomhet.

Generelt er det viktig å ha en systematisk vedlikeholdsplan for å forhindre at små problemer utvikler seg til større, mer kostbare reparasjoner. Regelmessige inspeksjoner og vedlikehold kan bidra til å forlenge byggets levetid og opprettholde verdi over tid.



Styret følger en langsiktig plan som vi håper vil sikre en god balanse mellom nødvendige vedlikeholdstiltak og økonomisk bærekraft. Målet er å gjennomføre tiltak på en måte som fordeler kostnadene jevnt over tid og reduserer risikoen for uforutsette, store utgifter. Ved å følge denne strategien sørger vi for at Ekebergportalen forblir et trygt, velfungerende og attraktivt bomiljø i årene som kommer.

### **Innbrudd og tyveri.**

Sameiet har i perioden opplevd utfordringer knyttet til innbrudd, uønskede besøk og tyveri. Selv om styret jobber for å styrke sikkerheten, er det avgjørende at alle tar ansvar. Effektive sikkerhetstiltak avhenger i stor grad av at alle bidrar ved å sikre byggets innganger og være oppmerksomme på hvem som får tilgang.

I et boligsameie med flere innganger og utganger, slik som i Ekebergportalen, kan det være krevende å kontrollere tilgangen. Uvedkommende kan lett komme seg inn dersom dører forblir ulåste eller hvis nøkler og koder havner i feil hender. Noen beboere kan også uforvarende bidra til sikkerhetsbrudd, for eksempel ved å forlate området før inngangsdøren er helt lukket.

Styret har mottatt varsler om at nødutgangene i oppgang 1D og 1E har blitt brukt på en måte som fører til at dører inn til bygget forblir ulåste. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for både beboere og eiendommen.

Nødutgangene skal kun benyttes i reelle nødsituasjoner. Unødvendig bruk kan føre til at dører ikke låses som de skal, noe som øker risikoen for uønsket adgang til bygget.

For å opprettholde sikkerheten i bygget oppfordres alle beboere til å være oppmerksomme og sikre at dører og innganger forblir låst. Det er også viktig å melde fra om eventuelle mistenkelige hendelser.

Det er samtidig viktig å understreke at man aldri bør forsøke å konfrontere innbruddstyver selv, da dette kan innebære en fare for egen sikkerhet. Politiet har ansvar for å håndtere slike situasjoner, og det tryggeste og mest effektive tiltaket er å varsle dem umiddelbart.

Styret har gjennomført tiltak for å styrke den fysiske sikringen av bygget, noe som har gjort det vanskeligere å bryte seg inn med makt. Likevel må sameiet finne en balanse mellom sikkerhetstiltak, økonomi og praktiske hensyn. Permanent vakthold er ikke en realistisk løsning, og en viss risiko for innbrudd vil derfor alltid være til stede.



## **Brannsikkerhet.**

Styret er blitt kjent med at to røykvarslere i fellesarealene har blitt deaktivert med overlegg. Disse varslerne var plassert ved siden av hverandre i et fellesareal, og selv om mange har tilgang til panelet som styrer dem, er det kun et fåtall personer som kan ha hatt interesse av å deaktivere dem.

Det er verdt å merke seg at den aktuelle deaktivering av røykvarslere krevde spesifikk kunnskap om sameiets branntavler, noe som understreker alvoret i saken. Brannvarslingsanlegget er en kritisk del av sameiets sikkerhetssystem. Manipulering av brannvarslingsanlegget kan både føre til forsikringsmessige konsekvenser og gjøre at sameiet ikke oppfyller lovpålagte brannsikkerhetskrav. Dette kan ha alvorlige konsekvenser for både liv og eiendom.

Styret har ansvar for å sikre at bygningsmassen oppfyller brannkravene og at nødvendige tiltak iverksettes, for eksempel vedlikehold av rømningsveier, branddører, slukkeutstyr og varslingssystemer. Dette kan innebære pålegg om rydding av ganger, fjerning av brennbart materiale i fellesarealer eller oppdatering av røykvarslere og brannslukningsutstyr i leilighetene.

Som beboer er du forpliktet til å etterleve disse påleggene. Dersom du ignorerer dem, kan du ikke bare sette din egen og andres sikkerhet i fare, men også holdes ansvarlig dersom din manglende etterlevelse bidrar til eller forverrer en brann.

## **Hvordan du som beboer kan bidra.**

Beboerne i Ekebergportalen kan selv bidra til å redusere behovet for vedlikehold, reparasjoner og unødige kostnader ved å ta enkle, men effektive grep i hverdagen.

En av de viktigste tingene er å bruke dører og heiser med forsiktighet. De fleste dører i bygget har automatiske åpningsmekanismer, og skader på disse kan være kostbare å reparere. Det er derfor viktig å unngå å blokkere dørene under flytting eller annet arbeid, da dette kan skade dørens automatiske funksjon.

Når det gjelder heisene, bør man være oppmerksom på at dørene er følsomme for press mens heisen er i bevegelse. Å lene seg mot heisdøren for å få plass kan føre til skader på mekanikken. I tillegg er fotocellene i dørkarmene sårbare og kan lett bli ødelagt. Selv små skader kan kreve utskifting, og kostnaden for en enkelt fotocelle er rundt **30 000 kroner**.

Energisparing er også et viktig bidrag. Å senke temperaturen litt og være bevisst på varmtvannsforbruket kan gi merkbare besparelser både for den enkelte og for sameiet som helhet.



Når det gjelder avfallshåndtering, er det viktig å følge retningslinjene i avfallsrommet. Kun matavfall, ren plastemballasje, restavfall og papp/papir/drikkekartong skal kastes her. Annet avfall skal leveres til en miljøstasjon – det er ikke rettferdig at naboene må betale for bortkjøring av avfall som ikke hører hjemme i fellescontainere.

Til slutt er dugnader en god måte å bidra til fellesskapet på. I tillegg til å være en fin anledning til å bli kjent med naboene, gir dugnader betydelige økonomiske besparelser. Timeprisen for ekstern arbeidskraft ligger på omtrent **575 kroner per time**, og en vellykket dugnad kan spare sameiet for over **50 000 kroner**. Å redusere utgifter er en effektiv måte å styrke økonomien på.

### **Avslutning.**

Denne rapporten gir en oversikt over de mest sentrale sakene styret har håndtert, men det er verdt å merke seg at det også er gjennomført en rekke mindre vedlikeholds- og driftsoppgaver som er essensielle for sameiets daglige funksjon.

### **Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### **Forslag til vedtak:**

Styrets årsrapport tas til orientering.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

## Årsregnskap 2024

for

### Ekebergportalen Sameie

Orgnr: 914 612 926

#### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>3 765 237</b>	<b>1 586 003</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	416 195	2 179 234
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>416 195</b>	<b>2 179 234</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>4 181 431</b>	<b>3 765 237</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	5 489 432	4 275 516
Kortsiktig gjeld	1 308 000	510 280
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>4 181 431</b>	<b>3 765 237</b>



## Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 679 472	4 477 200	4 693 367	4 218 098
Annen driftsrelatert inntekt	3	395 433	46 443	81 000	506 600
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 074 905</b>	<b>4 523 643</b>	<b>4 774 367</b>	<b>4 724 698</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	4	35 250	31 020	31 020	35 300
Styrehonorar	5	250 000	220 000	220 000	250 000
Forsikring		286 329	307 076	283 676	312 000
Forretningsførsel		131 813	124 000	131 800	136 400
Revisjon		9 975	2 297	14 000	7 900
Kommunale avgifter		854 598	724 321	836 350	920 500
Energi/fyring		711 853	806 833	1 000 000	650 000
Kabel-TV/internett		198 204	198 206	198 204	222 200
Vedlikehold	6	1 685 516	-584 821	2 270 549	922 500
Vaktmestertjenester	7	277 796	207 348	264 789	233 400
Renhold	8	253 439	170 326	317 736	273 100
Andre driftskostnader	9	102 663	143 404	191 617	192 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>4 797 436</b>	<b>2 350 009</b>	<b>5 759 741</b>	<b>4 156 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>277 469</b>	<b>2 173 635</b>	<b>-985 374</b>	<b>568 698</b>
<b>FINANSINNETEKT/-KOSTNAD</b>					
Finansinntekter	10	138 725	5 697	5 000	105 800
Finanskostnader		0	98	0	
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-138 725</b>	<b>-5 599</b>	<b>-5 000</b>	<b>-105 800</b>
<b>Resultat</b>		<b>416 195</b>	<b>2 179 234</b>	<b>-980 374</b>	<b>674 498</b>
<b>DISPONERING</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	416 195	2 179 234		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>416 195</b>	<b>2 179 234</b>		



## Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		-22 185	-21 008
Forskuddsbetalte kostnader	12	1 180 436	151 527
Bankinnskudd		4 331 181	4 144 998
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 489 432</b>	<b>4 275 516</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 489 432</b>	<b>4 275 516</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	11	4 181 432	3 765 237
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 181 432</b>	<b>3 765 237</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 207 697	380 478
Annen påløpt kostnad		100 304	129 802
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 308 000</b>	<b>510 280</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 489 432</b>	<b>4 275 516</b>



## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

### 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.

### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



<b>NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2024</b>
Innkrevde felleskostnader	4 245 720
Kabel-TV/Internett	199 200
Garasjer	234 552
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>4 679 472</b>

<b>NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT</b>	
Elbillading	49 983
Tilskudd	345 450
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>395 433</b>

**NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER**  
Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 35 250.

**NOTE 5 - STYREHONORAR**  
Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 250 000.

<b>NOTE 6 - VEDLIKEHOLD</b>	
Større vedlikeholdsarbeid	694 931
Vedlikehold bygninger	177 489
Vedlikehold VVS	119 588
Vedlikehold elektro	35 537
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	18 720
Vedlikehold fellesanlegg	7 928
Drift/vedlikehold heis	96 425
Vedlikehold brannsikring	180 469
Vedlikehold parkering/garasje	1 200
Vedlikehold fyringsanlegg	35 515
Serviceavtale brannsikring	121 662
Serviceavtale VVS	72 226
Serviceavtale heis	59 107
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	18 555
Dører og porter	33 734
Utbedring bygg	12 430
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>1 685 516</b>

<b>NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER</b>	
Vaktmestertjenester	217 920
Vaktmestertjenester tillegg	59 876
<b>Sum vaktmestertjenester</b>	<b>277 796</b>

<b>NOTE 8 - RENHOLD</b>	
Mattleie	30 888
Renhold	120 408
Renhold tillegg	102 144
<b>Sum renhold</b>	<b>253 439</b>



**NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renovasjon	3 546
Skadedyrarbeid/soppkontroll	16 636
Verktøy og redskap	392
Driftsmaterialer	7 251
Programvare/lisenser	11 175
Lyspærer og sikringer	5 880
Nøkler og låser	37 150
Annet driftsmateriale	2 120
Juridisk bistand	2 344
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	143
Styremøter	150
Generalforsamling/årsmøte	2 563
Bank- og andre transaksjonskostnader	10 581
Velferdskostnader	1 577
Annen kostnad	1 157
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>102 663</b>

**NOTE 10 - FINANSINTEKTER**

Annen renteinntekt	138 017
Kundeutbytte forsikring	708
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>138 725</b>

**NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	3 765 237
Overført til/fra egenkapital	416 195
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>4 181 432</b>

**NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	52 585
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	16 517
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 111 334
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>1 180 436</b>



# AVDELINGSREGNSKAP 2024



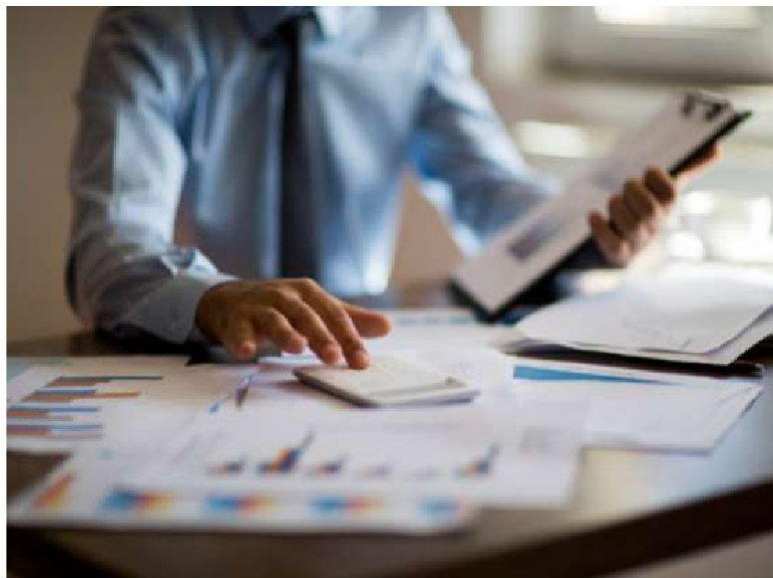
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## Avdelingsregnskap 2024

Bolig, Garasjeplan 0, Garasjeplan 1 og Næring

Ekebergportalen Sameie

Org. nr. 914 612 926





## Innholdsfortegnelse

Kommentarer til rapporten	s. 2
Resultatregnskap - Bolig	s. 3
Resultatregnskap - Garasjeplan 0	s. 4
Resultatregnskap - Garasjeplan 1	s. 5
Resultatregnskap - Næring	s. 6
Noter	s. 7

## Kommentarer til rapporten

For en bedre økonomistyring i selskapet presenteres et avdelingsregnskap sammen med årsregnskapet. I denne rapporten blir resultatet fordelt på Bolig, Garasjeplan 0, Garasjeplan 1 og Næring sin andel.



## Resultatregnskap 2024

### Avdeling: Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	3 914 520	3 737 676
Annen driftsrelatert inntekt	2	285 938	32 778
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 200 458</b>	<b>3 770 454</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader		25 489	22 431
Styrehonorar		180 775	159 082
Forsikring		207 044	222 046
Forretningsførsel		95 314	89 664
Revisjon		7 213	1 661
Kommunale avgifter		712 062	610 088
Energi/fyring		514 732	583 421
Kabel-TV/internett		198 204	198 206
Vedlikehold	3	1 398 349	-643 313
Vaktmestertjenester	4	251 577	186 613
Renhold	5	253 439	170 326
Andre driftskostnader	6	63 579	100 527
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>3 907 776</b>	<b>1 700 753</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>292 682</b>	<b>2 069 701</b>
<b>FINANSINNEKTT/-KOSTNAD</b>			
Finansinntekter	7	100 312	4 120
Finanskostnader		0	71
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-100 312</b>	<b>-4 049</b>
<b>Resultat</b>		<b>392 994</b>	<b>2 073 750</b>



## Resultatregnskap 2024

### Avdeling: Garasjeplan 0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	177 300	177 120
Annen driftsrelatert inntekt	2	13 603	11 967
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>190 903</b>	<b>189 087</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader		1 213	1 067
Styrehonorar		8 600	7 568
Forsikring		9 850	10 563
Forretningsførsel		4 534	4 266
Revisjon		343	79
Kommunale avgifter		17 708	14 191
Energi/fyring		24 487	27 755
Kabel-TV/internett		0	0
Vedlikehold	3	37 899	42 323
Vaktmestertjenester	4	23 498	20 735
Renhold	5	0	0
Andre driftskostnader	6	13 559	13 679
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>141 690</b>	<b>142 226</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>49 213</b>	<b>46 861</b>
<b>FINANSINNEKTT/-KOSTNAD</b>			
Finansinntekter	7	4 772	196
Finanskostnader		0	3
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-4 772</b>	<b>-193</b>
<b>Resultat</b>		<b>53 985</b>	<b>47 053</b>



## Resultatregnskap 2024

### Avdeling: Garasjeplan 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	57 252	57 252
Annen driftsrelatert inntekt	2	3 361	337
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>60 613</b>	<b>57 589</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader		300	264
Styrehonorar		2 125	1 870
Forsikring		2 434	2 610
Forretningsførsel		1 120	1 054
Revisjon		85	20
Kommunale avgifter		4 375	3 507
Energi/fyring		6 051	6 858
Kabel-TV/internett		0	0
Vedlikehold	3	13 236	9 217
Vaktmestertjenester	4	95	0
Renhold	5	0	0
Andre driftskostnader	6	9 224	7 277
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>39 045</b>	<b>32 675</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>21 568</b>	<b>24 913</b>
<b>FINANSINNEKTT/-KOSTNAD</b>			
Finansinntekter	7	1 179	48
Finanskostnader		0	1
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-1 179</b>	<b>-48</b>
<b>Resultat</b>		<b>22 747</b>	<b>24 961</b>



## Resultatregnskap 2024

### Avdeling: Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	530 400	505 152
Annen driftsrelatert inntekt	2	92 531	1 362
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>622 931</b>	<b>506 514</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader		8 248	7 259
Styrehonorar		58 500	51 480
Forsikring		67 001	71 856
Forretningsførsel		30 844	29 016
Revisjon		2 334	537
Kommunale avgifter		120 453	96 535
Energi/fyring		166 584	188 799
Kabel-TV/internett		0	0
Vedlikehold	3	236 032	6 952
Vaktmestertjenester	4	2 625	0
Renhold	5	0	0
Andre driftskostnader	6	16 302	21 921
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>708 924</b>	<b>474 354</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-85 993</b>	<b>32 160</b>
<b>FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD</b>			
Finansinntekter	7	32 462	1 333
Finanskostnader		0	23
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-32 462</b>	<b>-1 310</b>
<b>Resultat</b>		<b>-53 531</b>	<b>33 470</b>



## Noter

	Bolig	Garasjeplan 0	Garasjeplan 1	Næring
<b>NOTE 1 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>				
Innkrevde felleskostnader	3 715 320	0	0	530 400
Kabel-TV/Internett	199 200	0	0	0
Garasjer	0	177 300	57 252	0
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>3 914 520</b>	<b>177 300</b>	<b>57 252</b>	<b>530 400</b>
<b>NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT</b>				
Elbillading	36 143	1 719	425	11 696
Tilskudd	249 795	11 883	2 936	80 835
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>285 938</b>	<b>13 603</b>	<b>3 361</b>	<b>92 531</b>
<b>NOTE 3 - VEDLIKEHOLD</b>				
Større vedlikeholdsarbeid	603 831	11 318	2 797	76 986
Vedlikehold bygninger	139 753	4 688	1 158	31 890
Vedlikehold VVS	89 119	3 785	935	25 748
Vedlikehold elektro	26 141	629	307	8 459
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	13 211	1 223	150	4 136
Vedlikehold fellesanlegg	5 733	273	67	1 855
Drift/vedlikehold heis	96 425	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	130 497	6 208	1 534	42 230
Vedlikehold parkering/garasje	-6 663	3 200	4 663	0
Vedlikehold fyringsanlegg	26 364	1 137	281	7 733
Serviceavtale brannsikring	87 742	4 214	1 041	28 665
Serviceavtale VVS	72 226	0	0	0
Serviceavtale heis	58 109	124	31	844
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	13 417	638	158	4 342
Dører og porter	33 455	35	9	236
Utbedring bygg	8 988	428	106	2 909
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>1 398 349</b>	<b>37 899</b>	<b>13 236</b>	<b>236 032</b>
<b>NOTE 4 - VAKTMESTERTJENESTER</b>				
Vaktmestertjenester	196 128	21 792	0	0
Vaktmestertjenester tillegg	55 449	1 706	95	2625,24
<b>Sum vaktmestertjenester</b>	<b>251 577</b>	<b>23 498</b>	<b>95</b>	<b>2 625</b>
<b>NOTE 5 - RENHOLD</b>				
Mattleie	30 888	0	0	0
Renhold	120 408	0	0	0
Renhold tillegg	102 144	0	0	0
<b>Sum renhold</b>	<b>253 439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



#### NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	3 546	0	0	0
Skadedyrarbeid/soppkontroll	0	8 005	8 632	0
Verktøy og redskap	392	0	62	0
Driftsmaterialer	5 243	249	95	1 697
Programvare/lisenser	8 081	384	0	2 615
Lyspærer og sikringer	5 292	588	0	0
Nøkler og låser	27 928	1 146	283	7 793
Annet driftsmateriale	1 546	78	17	479
Juridisk bistand	1 695	81	20	548
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	103	5	1	33
Styremøter	108	5	1	35
Generalforsamling/års møte	0	2 563	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 651	364	90	2 476
Velferdskostnader	1 140	54	13	369
Annen kostnad	854	38	9	256
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>63 579</b>	<b>13 559</b>	<b>9 224</b>	<b>16 302</b>

#### NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	99 800	4 748	1 173	32 296
Kundeutbytte forsikring	512	24	6	166
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>100 312</b>	<b>4 772</b>	<b>1 179</b>	<b>32 462</b>

#### NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 712 936	616 374	266 338	169 589
Overført til/fra egenkapital	392 994	53 985	22 747	-53 531
<b>Sum annen egenkapital</b>	<b>3 105 930</b>	<b>670 359</b>	<b>289 086</b>	<b>116 057</b>

<b>Andel av egenkapital 1.1</b>	74,28 %	16,03 %	6,91 %	2,78 %
---------------------------------	---------	---------	--------	--------



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EKEBERGPORTALEN SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EKEBERGPORTALEN SAMEIE.

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Fredrik Thorsteinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PEÑÑƏO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Thorsteinsen, Fredrik A B**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-28 14:30:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GUCGT-ENCQZ-FOLAC-UW5C-ZXIB-5GFOF

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 257 500,-. Styret vedtar intern fordeling.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:  
Knut Sanne stiller til valg som styreleder for 2 år

### 5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Randi Johansen stiller til valg som styremedlem for 2 år  
Sophia Alexandria Kousikis stiller til valg som styremedlem for 2 år

### 5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Markus Labråten stiller til valg som varamedlem for 1 år

### 5.4 Valg av valgkomité



## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
<b>Eiers navn</b>	_____
<b>Signatur</b>	_____
<b>*Medeiers navn</b>	_____
<b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>	<b>**Leilighetsnr.</b> _____
<b>Epost</b>	_____
<b>Dato</b>	<b>Sted</b> _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
<b>Fornavn</b>	_____
<b>Etternavn</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Telefon.</b>	_____
<b>Møtedato</b>	_____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I EKEBERGPORTALEN SAMEIE

Møtedato: tirsdag, 22. april 2025  
Møtetidspunkt: Klokken 18:00  
Møtested: Møterom "Nøkkelvann" i Deichman Bjørvika,  
Underetasjen U1

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.  
Til å underskrive protokollen ble Andreas Rotevatn foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

17 seksjonseiere  
0 fullmakter  
Totalt 17 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

### 3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 257 500,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Knut Sanne ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

### 5.2. Valg av styremedlemmer

Randi Johansen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

Sophia Alexandria Kousikis ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

### 5.3. Valg av varamedlemmer

Markus Labråten ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Richard William Doughty ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

### 5.4. Valg av valgkomité

Ingen kandidater meldt seg under årsmøtet. Styret tar på seg arbeidet av valgkomiteen det neste året.

---

#### Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Knut Sanne	På valg: 2027
Styremedlem:	Randi Johansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Sophia Alexandria Kousikis	På valg: 2027
Styremedlem:	Emil Green	På valg: 2026
Varamedlem:	Markus Labråten	På valg: 2026
Varamedlem:	Richard William Doughty	På valg: 2026

---

**Vedtak:** Godkjent

---

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Kiersten Oestreng

**Protokollvitne:**

Andreas Rotevatn

# Deltakere

---

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

***Signert med E-signere***

---

***04-05-2025 18:56:08 UTC***

---

**Undertegner**

Dato

Kiersten Oestreng

Møteleder

kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 89.11.196.114

**EKEBERGPORTALEN SAMEIE** 914612926 Norge

***Signert med E-signere***

---

***23-04-2025 10:00:14 UTC***

---

**Undertegner**

Dato

Andreas Rotevatn

Protokollvitne

hvidstenrotevatn@gmail.com

+4748202980

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 81.191.174.123



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Ekebergportalen Garasjesameiet

21. mai 2025

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Ekebergportalen Garasjesameiet

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 21.05.2025  
**Tidspunkt:** 18:00  
**Sted:** Garasjeanlegget, Konows gate 1A

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024



## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

Styreleder	Knut Sanne	På valg:	2027
Styremedlem	Emil Green	På valg:	2026
Styremedlem	Randi Johansen	På valg:	2027
Styremedlem	Sophia Alexandrina Kousiakis	På valg:	2027
Varamedlem	Markus Labråten	På valg:	2026
Varamedlem	Richard William Doughty	På valg:	2026

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/ekebergportalen>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret i garasjesameie har hatt et rolig år med få større tiltak. De utdaterte ladeboksene fra Schneider er nå erstattet med nye, moderne ladeløsninger. I tillegg pågår det en prosess, ledet av leverandøren Flexibility, for å søke Enova-støtte til fremtidige V2G (Vehicle-to-Grid) ladestasjoner. Det er foreløpig usikkert når og hvordan dette vil realiseres.

### Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024



Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

### Avdelingsregnskap 2024

Garasjeplan 0

Ekebergportalen Sameie

Org. nr. 914 612 926





## Resultatregnskap 2024

### Avdeling: Garasjeplan 0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	177 300	177 120
Annen driftsrelatert inntekt	2	13 603	11 967
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>190 903</b>	<b>189 087</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader		1 213	1 067
Styrehonorar		8 600	7 568
Forsikring		9 850	10 563
Forretningsførsel		4 534	4 266
Revisjon		343	79
Kommunale avgifter		17 708	14 191
Energi/fyring		24 487	27 755
Kabel-TV/internett		0	0
Vedlikehold	3	37 899	42 323
Vaktmestertjenester	4	23 498	20 735
Renhold	5	0	0
Andre driftskostnader	6	13 559	13 679
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>141 690</b>	<b>142 226</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>49 213</b>	<b>46 861</b>
<b>FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD</b>			
Finansinntekter	7	4 772	196
Finanskostnader		0	3
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-4 772</b>	<b>-193</b>
<b>Resultat</b>		<b>53 985</b>	<b>47 053</b>

### Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen



## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
<b>Eiers navn</b>	_____
<b>Signatur</b>	_____
<b>*Medeiers navn</b>	_____
<b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Dato</b>	_____
<b>Sted</b>	_____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
<b>Fornavn</b>	_____
<b>Etternavn</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Telefon.</b>	_____
<b>Møtedato</b>	_____

# HUSORDENSREGLER FOR EKEBERGPORTALEN SAMEIE.

## 1. INNLEDNING

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

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

## 2. GENERELT

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

## 3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

## 4. BRUK AV BALKONG / TERRASSE

- 4.1 Vanning ol. må gjøres med varsomhet, slik at vann ikke renner ned til naboene under.
- 4.2 Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkant
- 4.4 Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill, men ikke kullgrill.
- 4.5 Sjøppel må ikke oppbevares på balkong/terrasse.

## 5. FELLESOMRÅDER

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

## **HUSORDENSREGLER FOR EKEBERGPORTALEN SAMEIE.**

### **6. BRUK AV HEIS OG DØRER**

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

### **7. AVFALL**

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

### **8. DYREHOLD.**

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

### **9. SIKKERHET.**

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

# VEDTEKTER

for

Ekebergportalen Sameie, org. nr. 914 612 926

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 17.04.2024, ordinært årsmøte 30. mars 2022 og erstatter vedtekter av 23. mars 2021, vedtekter av 28. mars 2019 samt opprinnelige vedtekter av 1. desember 2014.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ekebergportalen Sameie. Sameiet er opprettet ved 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 seksjoneringssøknaden.

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

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

Det opprettes egne vedtekter for parkeringsseksjonene i garasjeplan 0.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Utleier skal påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøtet eller styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (7) 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 godkjennelse av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Oppsetting av parabolantenner tillates ikke.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av årsmøtet før byggemelding kan sendes. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn nevnes eksempelvis strukturelle endringer og endringer som påvirker bæring eller endringer som medfører omlegging av tekniske føringer som er felles for flere seksjoner. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, uten årsmøtets eller styrets samtykke, såfremt endringene ikke er til 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 3-2.

(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 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 3-2, 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. 3-1(2) 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 Kameraovervåkning av fellesarealer**

Følgende områder i sameiet fellesareal er betjent av overvåkingskamera:

- Beboernes garasjeanlegg, plan 0.
- Deler av inngangspartiet til oppgang 3A, plan 0.
- Deler av garasjeanlegget som dekker port og brannisolert takbjelke, plan 1.
- Inngangsparti/rømningsvei mellom næringslokaler og avfallsrom, plan 1.

Formålet med sameiets kameraovervåkning er sikring mot kriminelle og uønskede handlinger som:

1. Innbrudd og tyveri.
2. Skadeverk.
3. Hensetting av avfall på fellesarealer.

Sameiet skal ha fastsatte og protokollførte retningslinjer for hvordan overvåkingsopptak skal håndteres og lagres, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Dette inkluderer begrensninger på hvem som har tilgang til opptakene og hvor lenge de skal bevares.

### **3-4 Meldeplikt for skader**

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

### **3-5 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser er organisert på følgende måte:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- (a) Inventar
- (b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- (c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- (d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- (e) Listverk, skillevegger, tapet
- (f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- (g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- (h) Rør, ledninger, varmekabler, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- (i) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

(5) Dersom en seksjonseier får styrets samtykke til å legge fliser eller liknende på takterrasse eller terrasse/balkong, blir seksjonseieren ansvarlig for å besørge og bekoste vedlikehold av det arbeid som utføres. Styret kan utarbeide retningslinjer for slike arbeider og seksjonseieren er da pliktig til å følge disse retningslinjene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Felleskostnader.**

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

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

(3) Kostnadsdekning og kostnadsfordeling.

(4) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- (a) Kostnader forbundet med fellesareal evnt. i punkt 3-1(12), herunder strøm, trappeopp ganger tilhørende boligdelen, og vaktmestertjenester tilknyttet boligseksjonene eller fellesarealene nevnt i punkt 3-1(12).
- (b) Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- (c) Samtlige kostnader forbundet med heiser.
- (d) Vindusvask tilknyttet boligseksjonene nevnt i 5-2(3).
- (e) Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene.
- (f) Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene, slik som eksempelvis brann- og nøkkelssystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- (g) Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene og arealer nevnt i punkt 3-1(12).

- (h) Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener boligseksjonene, herunder heiser, gårdsrom og boder, dog slik at kostnader i gårdsrommet som gjelder underliggende dekke, membran og isolasjon mot underliggende næringsseksjon skal dekkes av sameiet eks. garasjeseksjonen i henhold til sameiebrøken.
- (i) Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning ikke dette hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte boligseksjon.
- (j) Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. tilknyttet boligseksjonene.
- (k) Kostnader forbundet med rydding, strøing og rengjøring av fortau som ikke ligger utenfor næringsseksjonene.

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

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

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

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

(6) Kostnader som skal fordeles mellom samtlige seksjoner (jf. dog punkt (7) nedenfor):

- (a) Forsikring.
- (b) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- (c) Honorar til tillitsvalgte.

- (d) Kostnader forbundet med skadedyrsbekjempelse.
- (e) Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i punkt 8.3 og 8.4, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartier skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- (f) Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av andre utomhusarealer enn fortau (dog heller ikke gårdsrom og terrasse).
- (g) Samtlige kostnader forbundet med vedlikehold av ytterste innkjøringsport.
- (h) Vann.
- (i) Varme.

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

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

Ved etablering av restaurantvirksomhet skal det etableres egne målere for vann.

Kostnader inntatt i denne paragrafen skal for øvrig fordeles etter sameierbrøk med mindre annet er eksplisitt angitt over, eller i punkt (7) under.

#### (7) Særlig om parkeringsseksjonene

Parkeringsseksjonene skal kun dekke følgende kostnader:

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

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

#### (8) Inntekter

Inntekter fra arealer nevnt i punkt 3-1(12) og 3-1(13) 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 a kontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

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

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder 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.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

(1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken.

Saker som kun angår boligseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold tilknyttet kostnader som i sin helhet skal dekkes av boligseksjonene, avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.

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

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

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

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

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

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

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

- (a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

- (b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- (c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- (d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- (e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- (f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- (g) Endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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**

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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 forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Endringer i vedtektene**

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

### **11-2 Generelle plikter**

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

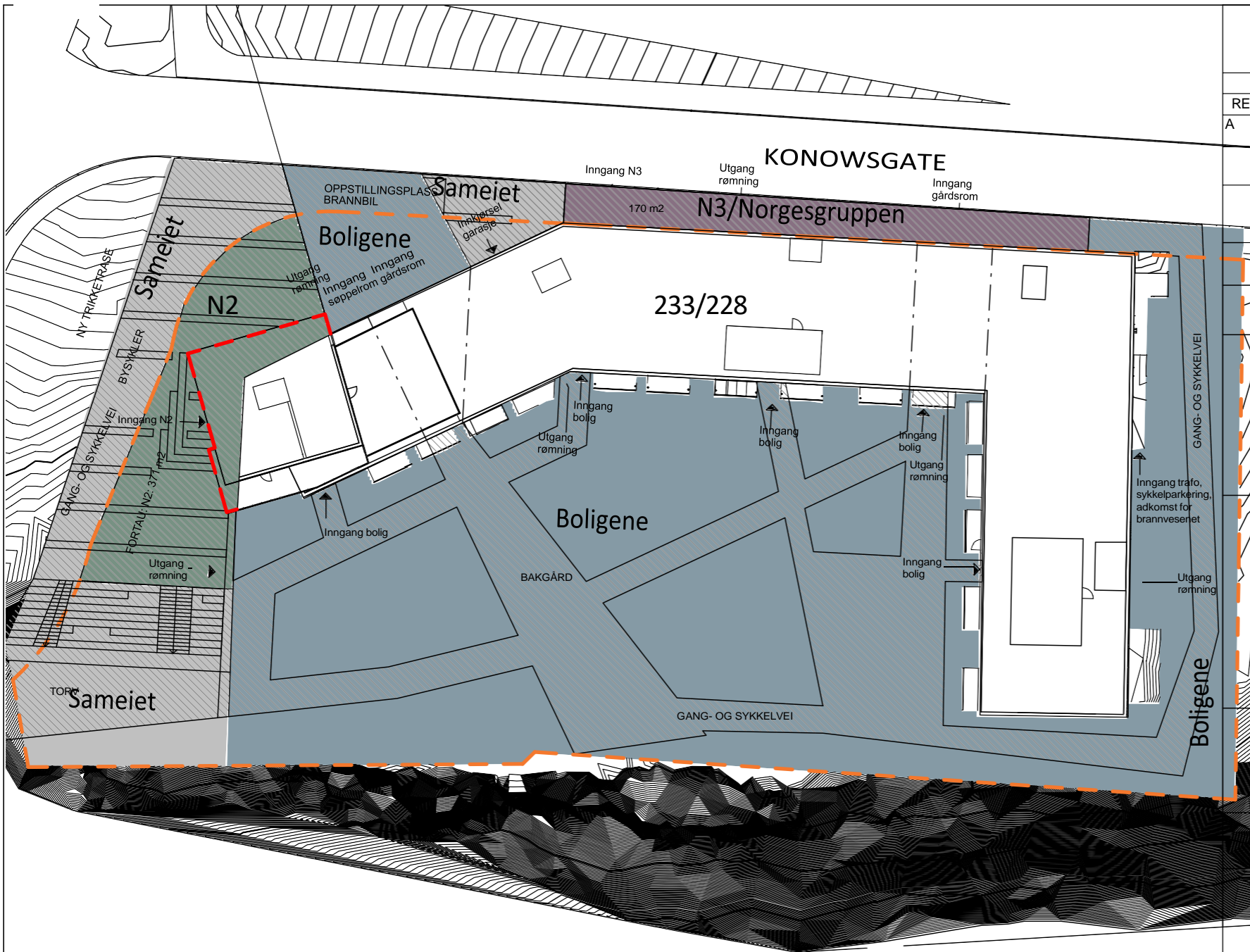
Vedlegg 1: Vedtekter for Garasjesameie.

Vedlegg 2: Kart over vedlikeholdsansvar for uteområder.

Vedlegg 3: Oversikt over parkeringskjeller og fordeling av parkeringsplasser.

A11.7 11

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	06.05.13	Oppdatert seksjonering		



FASE : Gjennomføring

LOKALISERINGSFIGUR:

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



Konowsgate 1- 3      GNR: 233  
 Enter address here      BNR: 228 m.fl.

Seksjonering uteområder

Prosj. nr.: 1580	Dato: 10/09/12	Målestokk: 1 : 500 (A4)	egn. av: VI	Kontroll: KSH
------------------	----------------	-------------------------	-------------	---------------

tegnings nr.: A11.7 11      Rev.

--- TOMTEGRENSE

## **VEDTEKTER**

**for**

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

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 30. mars 2022 og erstatter vedtekter av 23. mars 2021 samt opprinnelige vedtekter av 1. desember 2014.

### **1. Navn**

Sameiets navn er Ekebergportalen Garasjesameie (Garasjesameiet).

### **2. Hva sameiet omfatter**

(1) Garasjesameiet omfatter eiendommen gnr. 233, bnr. 228, snr. 1, i Oslo kommune beliggende i parkeringskjeller (Eiendommen), og bestående av 76 parkeringsplasser + 6 parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede. I tillegg omfatter eiendommen areal for el-bil og MC-parkering. Videre er én tidligere parkeringsplass (plass nr. 80 iht. vedlegg 3) gjort om til bod for seksjon 34 i Eierseksjonssameiet. Til sammen består Garasjesameiet av 82 parkeringsplasser og 1 bod.

(2) 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.

(3) 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.

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

### **3. Formål**

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

### **4. Fysisk bruk av sameiets eiendom**

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

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret.

## **5. Rettslige disposisjoner over sameieandel**

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

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

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

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

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

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

(1) Parkeringsplassene er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan - Vedlegg 3.

(2) Styret i Garasjesameiet eller styret i Eierseksjonssameiet kan, når særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten i vedlegg 3.

## **7. Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene**

### **7-1 Salg og annet eierskifte**

#### **7-1-1 Parkeringsplasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet**

(1) 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.

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

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

## **7-1-2 Parkeringsplasser som tilhører Utbygger Konowsgate 1-3 AS**

- (1) Utbygger Konowsgate 1-3 AS kan fritt selge eller overføre sine eierandeler enkeltvis eller samlet.
- (2) Dersom parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet skal Konowsgate 1-3 AS påse at eier må oppfylle plikten til å bytte plass etter styrets vedtak i henhold til 7-3 i disse vedtektene.
- (3) Denne bestemmelsen faller bort uten behandling i sameiermøte når samtlige parkeringsplasser som tilhører Konowsgate 1-3 AS er solgt.

## **7-1-3 Parkeringsplasser som tilhører tilhører andre enn eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet**

- (1) Parkeringsplasser i Garasjesameie som opprinnelig ble solgt av utbygger (Konowsgate 1-3 AS) og som nå eies av andre enn eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet, er omsettelige også til andre enn eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet.
- (2) Dersom eier av parkeringsplass i Garasjesameie på et senere tidspunkt blir eier av en eierseksjon i Eierseksjonssameiet, gjelder bestemmelsene i 7-1 (1). Det samme gjelder om slik plass selges/overdras til en eier av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet.
- (3) Dersom parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet skal selger av parkeringsplassen opplyse kjøper om plikten til å bytte plass etter styrets vedtak i henhold til disse vedtektene 7-3.
- (4) Bod tilhørende seksjon 34 i Eierseksjonssameiet. Eierandelen eid av seksjon 34 i Eierseksjonssameiet, kan ikke overdras fra seksjon 34, uten at seksjonen på annen måte er sikret tilsvarende bod.

## **7-2 Utleie av parkeringsplass**

### **7-2-1 Parkeringsplasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet**

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

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

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

- (g) Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Garasjesameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Garasjesameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

### **7-2-2 Utleie av Parkeringsplasser som tilhører utbygger Konowsgate 1-3 AS**

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

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

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

### **7-2-3 Utleie av Parkeringsplasser som tilhører tilhører andre enn eiere av eierseksjoner i Ekebergportalen sameie**

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

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

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

(1) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 3. HC-plassene tilhører fra etableringen av Garasjesameiet Utbygger Konowsgate 1-3 AS, jf. 7-1 (2) ovenfor.

(2) 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.

### **7-4 Strøm**

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

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

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

## **8. Sameiermøte**

(1) Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

(2) 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.

(3) 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.

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

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

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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**

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

(2) 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.

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

- (a) Endring av vedtektene.
- (b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Garasjesameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- (c) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- (d) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- (e) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

(4) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

## **10. Styret**

(1) 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.

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

## **11. Styrets adgang til å forplikte sameiet**

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

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

## **12. Ordensregler**

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

## **13. Vedlikehold**

(1) Garasjesameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

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

## **14. Felleskostnader og regnskap**

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

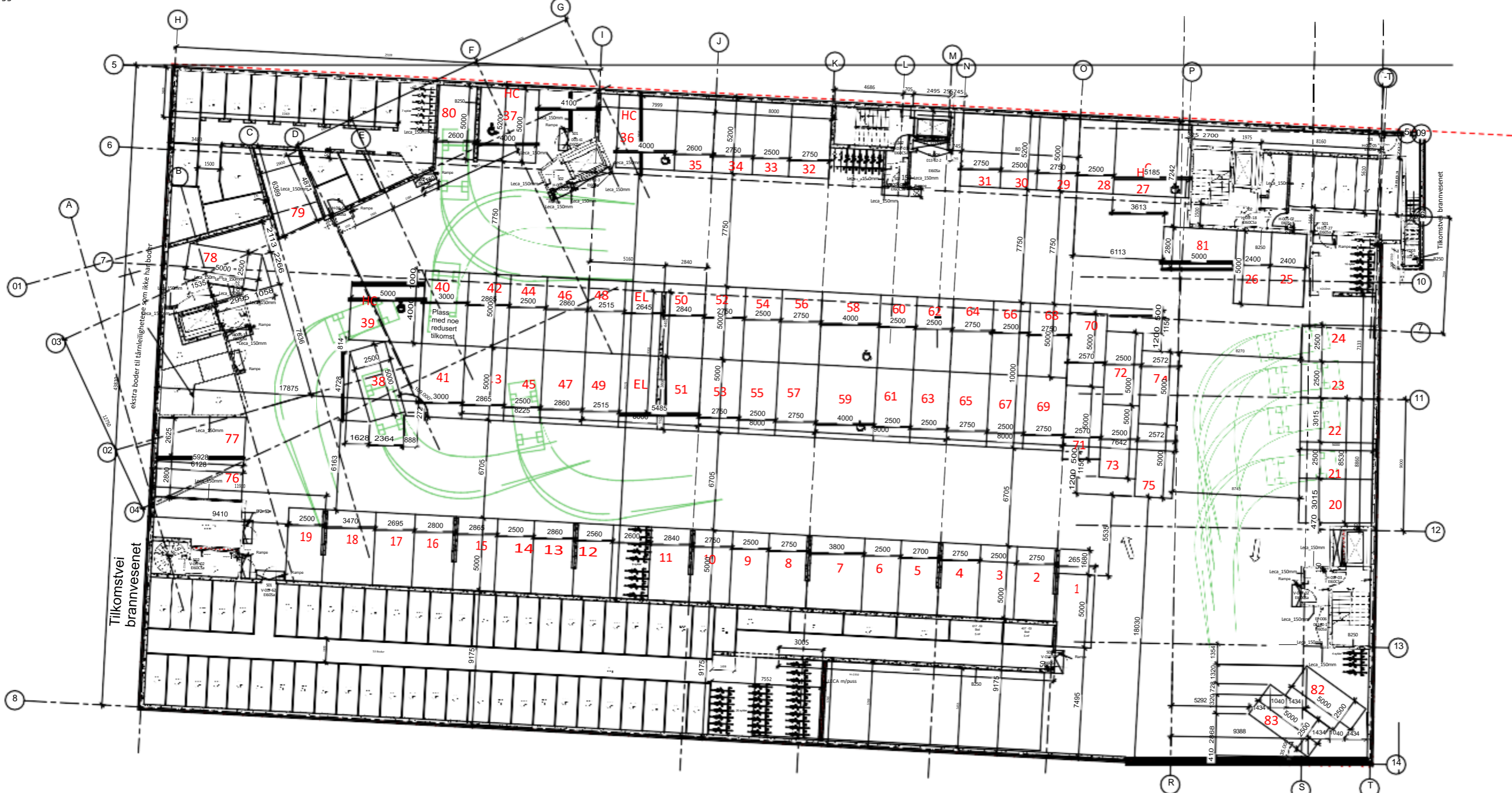
(2) Eierseksjonssameiet skal gjennom egen avdeling i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet og fordele kostnadene på sameierne. Kostnader relatert til boden tilhørende seksjon 34, skal ikke belastes Garasjesameiet, men fordeles som felleskostnader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

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

## **15. Ansvar utad**

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

Vedlegg 3: Oversikt over parkeringskjeller og fordeling av parkeringsplasser.



ekstra boder til tårnleilighetene som ikke har boder

Tilkomstvei  
brannvesenet

REV	DATE	BESKRIVELSE	Rev.
1	15.12.14	SOM BYGGET	1
2	15.12.14	Endring av boder	2
3	15.06.14	Endring av boder til leiligheter	3
4	26.11.13	Oppgjør av boder	4
5	18.09.13	Revisjon plan	5
6	18.09.13	Revisjon plan	6
7	15.12.14	Oppgjør av boder	7
8	15.12.14	Oppgjør av boder	8

TITTEL: Plan 0\_1/100  
STATUS: SOM BYGGET

### KONOWSGATE 1-3



RIB	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 arcastein@arcastein.no	RIBr	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 oystein.meland@reinertsen.com
RIE	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 andreas.wikar@reinertsen.com	RIAku	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 arcastein.meland@reinertsen.com
RIV	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 roger.fox-jensen@reinertsen.com	RIVA	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 dag.rogstade@reinertsen.com
		LARK	Tegning A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 jonatan.vardas@reinertsen.com

EGENDOMSSPÅR

Konowsgate 1-3  
Plan 0\_1/100  
BOLIG

ksh	ath	EB	eb	Rev. nr.	Rev. dato	Rev. beskrivelse	Rev. sign.
				1	29.02.12	1:100	0-A-D-00-200-01



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

TEGN 3 AS

Lilleakerveien 8, Postboks 18

0216 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201206031-  
135  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Jon-Martin Kolnes

Dato: 14.01.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: KONOWS GATE 1 - 3

Eiendom: 233/228/0/0

Tiltakshaver: KONOWSGATE FINANS AS

Adresse: Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO

Søker: TEGN 3 AS

Adresse: Lilleakerveien 8, Postboks 18, 0216 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

## FERDIGATTEST - KONOWS GATE 1 - 3

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningssloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

### Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201206031

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Perspektiv 1		08.05.2012	1/23
Situasjonsplan	AI 002	15.08.2012	6/20
Plan 0	A11.0 000	20.08.2012	6/21
Plan 3	A11.0 003	20.08.2012	6/24
Plan 4	A11.0 004	20.08.2012	6/25
Plan 5	A11.0 005	20.08.2012	6/26
Plan 6	A11.0 006	20.08.2012	6/27
Plan 7	A11.0 007	20.08.2012	6/28
Plan 8	A11.0 008	20.08.2012	6/29
Snitt BB og FF	A14.0 004	20.08.2012	6/32
Snitt CC, DD og EE	A14.0 006	20.08.2012	6/33
Snitt GG og HH	A14.0 003	20.08.2012	6/34
Snitt II og JJ	A14.0 005	20.08.2012	6/35
Snitt KK	A14.0 002	20.08.2012	6/36
Plan 1	A11.0 001	20.08.2012	14/2
Plan 2	A11.0 002	20.08.2012	14/3
Situasjonsplan	AI 002	15.08.2012	19/3



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Snitt A-A	A14.0 001	08.10.2012	27/2
Snitt rømningstrapp	B-A-G-02-200-7	08.10.2012	27/4
Utomhusplan	D-1	11.11.2012	63/2
Plan 0	E-1	29.02.2012	63/3
Plan 1 * viser endringer	E-2	09.02.2012	63/4
Plan 2 * viser endringer	E-3	09.02.2012	63/5
Perspektiv 1 ovenfra	UNUMMERERT		64/11
Takplan plan 9_ 1/100	0-A-D-T6-200-01	11.09.2013	68/18
Fasadesnitt vest	0-A-G-00-200-20	20.08.2013	68/19
Illustrasjon snitt - portal mot vest	UNUMMERERT		75/2
Utomhusplan materialer	O-L-C-00-01	15.10.2013	76/27
Utomhusplan høyder, detaljplan	O-L-C-00-02	15.10.2013	76/28
Illustrasjon Bakgård	UNUMMERERT		76/29
Illustrasjon perspektiv fra Konows gate	UNUMMERERT		76/33
Illustrasjon av portalen med skrå himling og uten søyle	UNUMMERERT		79/4
Snitt kanalføring	0-A-H-00-200-18	12.02.2012	82/4
Fasade øst	0-A-G-00-200-01	25.03.2014	84/2
Fasade nord	0-A-G-00-200-02	25.03.2014	84/3
Fasade sør	0-A-G-00-200-03	25.03.2014	84/4
Fasade vest	0-A-G-00-200-04	25.03.2014	84/5
Plan 1. etasje	0-A-D-01-200-01	06.11.2013	86/12
Vertikalsnitt detalj av teglpuss plan 2	0-A-H-00-200-10	23.04.2014	86/13
Vertikalsnitt overkant port	0-A-H-00-200-04	23.04.2014	86/14
Vertikalsnitt detalj av teglsokkel mot fortau	0-A-H-00-200-05	23.04.2014	86/15
Materialplan/Utomhusplan sikringsnett	O-L-C-00-76-01	08.09.2014	96/9
Oppriss nettsikring av fjellskrent	O-L-G-00-76-01	08.09.2014	96/10
<b>Utomhusplan som bygget</b>	<b>O-L-C-00-76-01</b>	<b>11.08.2015</b>	<b>134/21</b>

Pålegget om ferdigstilling av 29.01.2015 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

#### **Sluttrapport for avfallshåndtering**

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

#### **Sluttrapport for forurenset grunn**

Det er behov for tilleggsdokumentasjon til sluttrapport for forurenset grunn. Se eget brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Nordøst

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.01.2016 av:*

*Jon-Martin Kolnes - Saksbehandler  
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder*

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

**Kopi til:**

KONOWSGATE FINANS AS, Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO, [jk@eiendomsspar.no](mailto:jk@eiendomsspar.no)





# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik  
KONOWS GATE 3A

Dato: 06.02.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86526385  
897738†

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 228

---

Vi viser til bestilling av 20260206 for KONOWS GATE 3A.

## **GNR. 233 BNR. 228**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.07.1861.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**5362 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

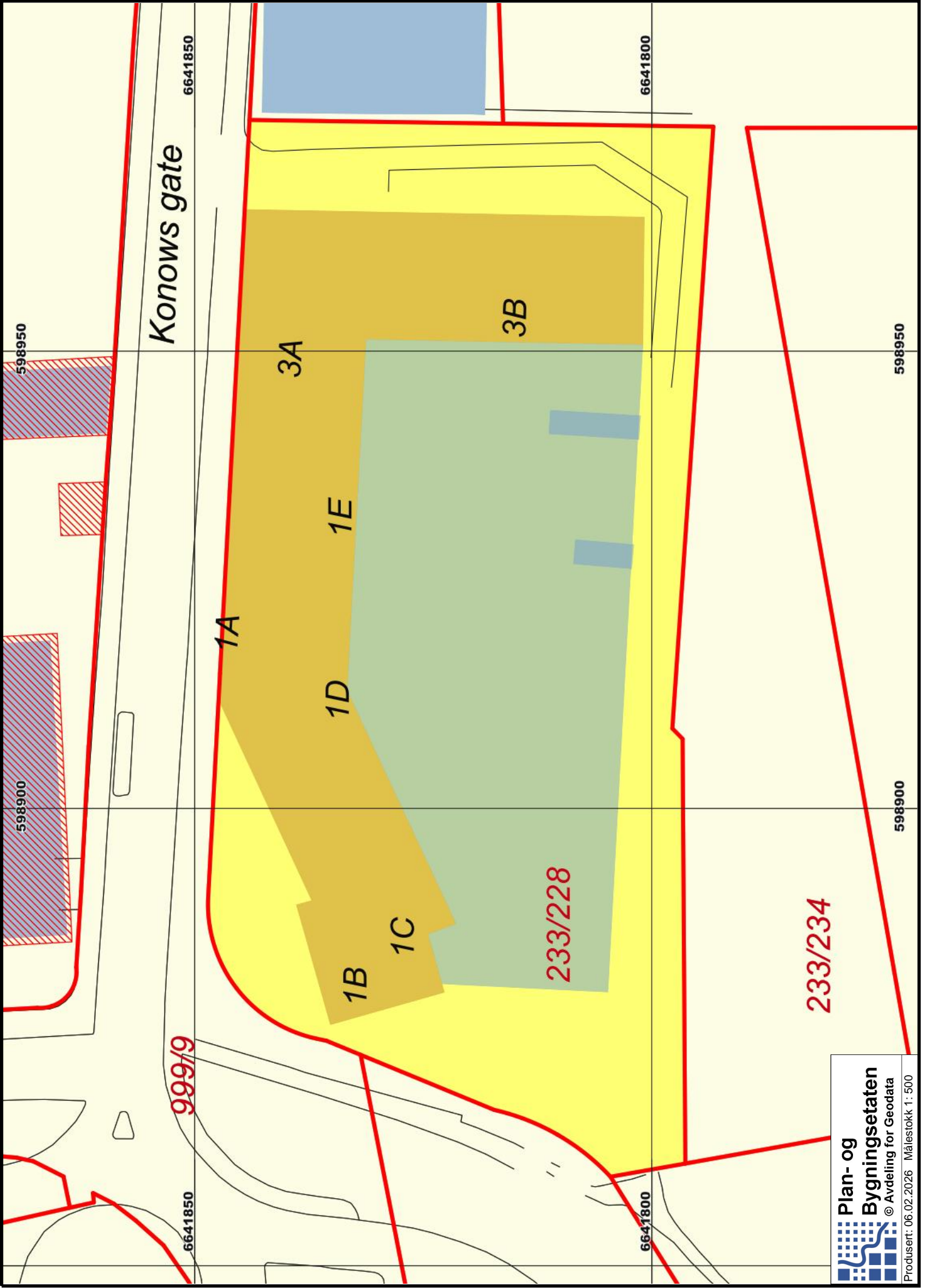


### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Konows gate

999/9

6641850

6641800

598950

598900

598950

598900

1A

3A

3B

1E

1D

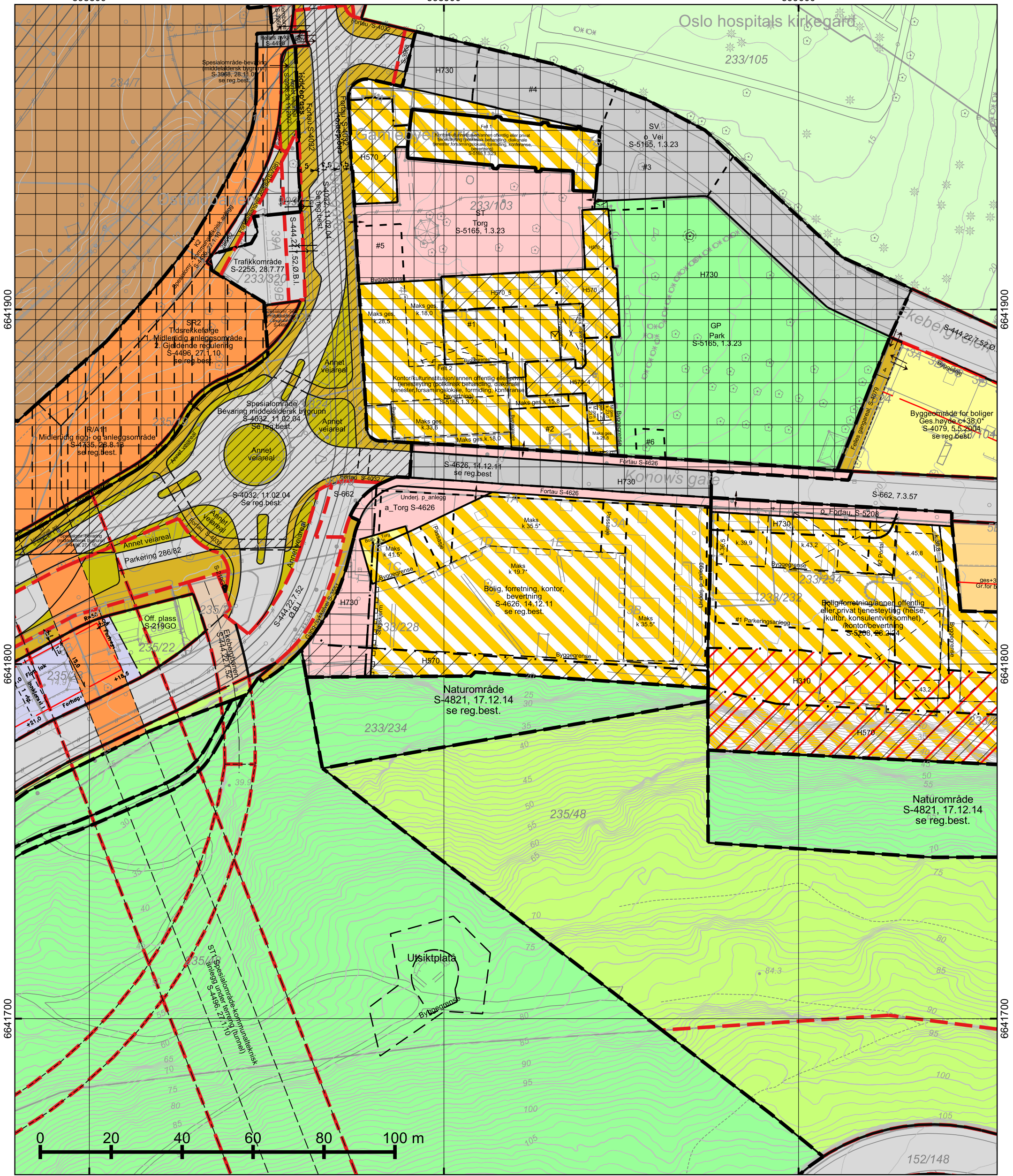
1C

1B

233/228


233/234

**Plan- og Bygningsetaten**  
© Avdeling for Geodata  
Produsert: 06.02.2026 Målestokk 1: 500




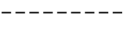
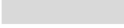


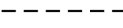




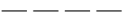


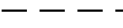
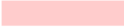
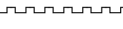

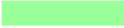
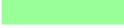

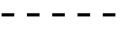



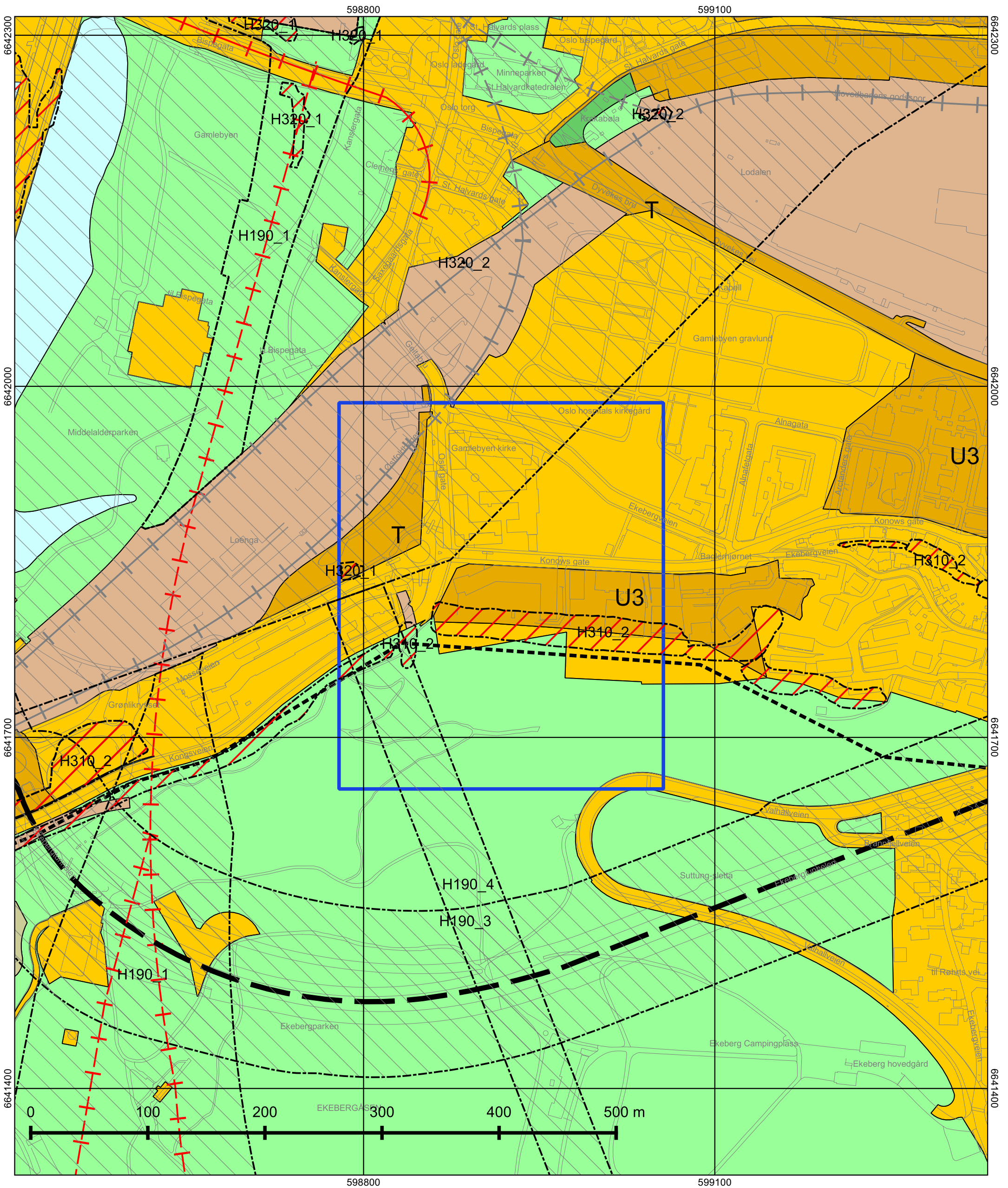
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 06.02.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 152849/ 86526385</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Konows gate 3</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 233/228</p>		

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		73 - Felles gangareal
	73 - Felles gangareal		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	150 - Industri m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		624 - Underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal		913 - Formålgrensning
	312 - Fortau		930 - Reguleringslinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		932 - Regulert kant kjørebane
	330 - Parkering/utfartsparkering		936 - Regulert fotgjengerovergang
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Formålgrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Plangrense (gammel lov)
	614 - Grav- og urnelund		Plangrense (ny lov)
	620 - Vann- og avløpsanlegg		RpRegulertHøyde
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Grense for bebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Beregnet senterlinje veg
	2010 - Veg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2013 - Torg		Regulert støyskjerm
	2021 - Trasé for jernbane		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	3020 - Naturområde		
	3031 - Turveg		
	3050 - Park		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		Inn-/utkjøring
	RbBevaringGrense		Avkjørsel
	RpBestemmelseOmråde		Eksisterende tre som skal bevares
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



598800 599100

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.02.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 152849/86526385  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

TEGN 3 AS

Lilleakerveien 8, Postboks 18

0216 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201206031-  
135  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jon-Martin Kolnes

Dato: 14.01.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: KONOWS GATE 1 - 3

Eiendom: 233/228/0/0

Tiltakshaver: KONOWSGATE FINANS AS

Adresse: Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO

Søker: TEGN 3 AS

Adresse: Lilleakerveien 8, Postboks 18, 0216 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

## FERDIGATTEST - KONOWS GATE 1 - 3

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningssloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

### Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201206031

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Perspektiv 1		08.05.2012	1/23
Situasjonsplan	AI 002	15.08.2012	6/20
Plan 0	A11.0 000	20.08.2012	6/21
Plan 3	A11.0 003	20.08.2012	6/24
Plan 4	A11.0 004	20.08.2012	6/25
Plan 5	A11.0 005	20.08.2012	6/26
Plan 6	A11.0 006	20.08.2012	6/27
Plan 7	A11.0 007	20.08.2012	6/28
Plan 8	A11.0 008	20.08.2012	6/29
Snitt BB og FF	A14.0 004	20.08.2012	6/32
Snitt CC, DD og EE	A14.0 006	20.08.2012	6/33
Snitt GG og HH	A14.0 003	20.08.2012	6/34
Snitt II og JJ	A14.0 005	20.08.2012	6/35
Snitt KK	A14.0 002	20.08.2012	6/36
Plan 1	A11.0 001	20.08.2012	14/2
Plan 2	A11.0 002	20.08.2012	14/3
Situasjonsplan	AI 002	15.08.2012	19/3



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Snitt A-A	A14.0 001	08.10.2012	27/2
Snitt rømningstrapp	B-A-G-02-200-7	08.10.2012	27/4
Utomhusplan	D-1	11.11.2012	63/2
Plan 0	E-1	29.02.2012	63/3
Plan 1 * viser endringer	E-2	09.02.2012	63/4
Plan 2 * viser endringer	E-3	09.02.2012	63/5
Perspektiv 1 ovenfra	UNUMMERERT		64/11
Takplan plan 9_ 1/100	0-A-D-T6-200-01	11.09.2013	68/18
Fasadesnitt vest	0-A-G-00-200-20	20.08.2013	68/19
Illustrasjon snitt - portal mot vest	UNUMMERERT		75/2
Utomhusplan materialer	O-L-C-00-01	15.10.2013	76/27
Utomhusplan høyder, detaljplan	O-L-C-00-02	15.10.2013	76/28
Illustrasjon Bakgård	UNUMMERERT		76/29
Illustrasjon perspektiv fra Konows gate	UNUMMERERT		76/33
Illustrasjon av portalen med skrå himling og uten søyle	UNUMMERERT		79/4
Snitt kanalføring	0-A-H-00-200-18	12.02.2012	82/4
Fasade øst	0-A-G-00-200-01	25.03.2014	84/2
Fasade nord	0-A-G-00-200-02	25.03.2014	84/3
Fasade sør	0-A-G-00-200-03	25.03.2014	84/4
Fasade vest	0-A-G-00-200-04	25.03.2014	84/5
Plan 1. etasje	0-A-D-01-200-01	06.11.2013	86/12
Vertikalsnitt detalj av teglpuss plan 2	0-A-H-00-200-10	23.04.2014	86/13
Vertikalsnitt overkant port	0-A-H-00-200-04	23.04.2014	86/14
Vertikalsnitt detalj av teglsokkel mot fortau	0-A-H-00-200-05	23.04.2014	86/15
Materialplan/Utomhusplan sikringsnett	O-L-C-00-76-01	08.09.2014	96/9
Oppriss nettsikring av fjellskrent	O-L-G-00-76-01	08.09.2014	96/10
<b>Utomhusplan som bygget</b>	<b>O-L-C-00-76-01</b>	<b>11.08.2015</b>	<b>134/21</b>

Pålegget om ferdigstilling av 29.01.2015 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

#### **Sluttrapport for avfallshåndtering**

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

#### **Sluttrapport for forurenset grunn**

Det er behov for tilleggsdokumentasjon til sluttrapport for forurenset grunn. Se eget brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Nordøst

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.01.2016 av:*

*Jon-Martin Kolnes - Saksbehandler  
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder*

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

**Kopi til:**

KONOWSGATE FINANS AS, Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO, [jk@eiendomsspar.no](mailto:jk@eiendomsspar.no)

**Schala & Partners Sagene**

E-post: ab@schalapartners.no

**Solibo AS**Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no**Boligopplysninger for boligselskap:****Ekebergportalen Sameie****Megleropplysninger**

09.02.2026

Vi viser til forespørsel av 06.02.2026

**Boligselskap:** Ekebergportalen Sameie  
**Organisasjonsnr:** 914612926  
**Gnr./bnr:** 233 / 228  
**Eier(e):** Kjell Noralf Langeland

**Seksjons-/andelsnr:** 45  
**Adresse:** Konows gate 3A, 0192 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/ekebergportalen](http://home.solibo.no/hp/ekebergportalen)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/ekebergportalen/kontakt](http://home.solibo.no/hp/ekebergportalen/kontakt)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/  
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA, avtalennr. 92932390
- Opplysninger om ferdigattest/  
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet
- Parkeringsbestemmelser: Seksjonen disponerer garasje plass.  
Se vedtekter.

### Informasjon om lån -

Bank:	Nordea Bank
Låne nummer:	60308128736
Nominell rente (flyt):	6,40 %
Innfrielsesår:	2045
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.02.26:	kr 5 924 242
Andel av saldo:	kr 63 795
IN-ordning:	Nei

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.101,- pr. md.
TV/bredbånd	kr 200,- pr. md.
Garasje plass	kr 180,- pr. md.
<b>Totale felleskostnader pr. d.d:</b>	<b>kr 4.481,- pr. md.</b>

Felleskostnadslinjen vil f.o.m 01.04.26 stige fra kr 4.101,- til kr 4.150,-.

### Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 24 576	kr 67 463

### Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

### Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

### Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,  
Solibo AS



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Ekebergportalen Sameie

22. april 2025



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Ekebergportalen Sameie

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 22.04.2025  
**Tidspunkt:** 18:00  
**Sted:** Møterom "Nøkkelvann" i Deichman Bjørvika,  
Underetasjen U1

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE



## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

Styreleder	Knut Sanne	På valg:	2025
Styremedlem	Emil Green	På valg:	2026
Styremedlem	Randi Johansen	På valg:	2025
Styremedlem	Sophia Alexandrina Kousiakis	På valg:	2025
Varamedlem	Anders Olaussen	På valg:	2025
Varamedlem	Markus Labråten	På valg:	2025

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/ekebergportalen/kontakt>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: BDO Fredrikstad

### Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 92932390

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

### Styrets arbeid 2024-2025.

I henhold til vedtektene for Ekebergportalen sameie er styret ansvarlig for vedlikehold og drift av eiendommen, samt forvaltning av sameiets anliggender i tråd med gjeldende lover, vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet.

I løpet av perioden har styret avholdt månedlige styremøter og et ekstraordinært sameiermøte, i tillegg til befaringer og møter med ulike aktører.

Nedenfor følger en kort oversikt over de viktigste sakene styret har arbeidet med denne perioden, utover ordinære styreoppgaver:

- **Energikartlegging av bygget.**

Det er gjennomført en systematisk gjennomgang av byggets energibruk for å kartlegge hvor og hvordan energi forbrukes, samt for å identifisere muligheter for energieffektivisering. Målet er å redusere energikostnader, forbedre bokomforten og sikre en mer bærekraftig drift av bygget. I tillegg var energikartleggingen en nødvendig forutsetning for å kvalifisere til ytterligere tilskudd til energioptimaliserende tiltak.

Energikartleggingen har involvert flere områder, som analyse av byggets energiforbruk, vurdering av bygningens tekniske systemer, samt innhenting av data på forbrukeratferd for å identifisere forbedringspotensial.

Det er viktig å få frem at alle utgifter ble dekket, i tillegg til kompensasjon for egeninnsats fra styret. Selv om kartleggingen medførte betydelige kostnader og krevde mye egeninnsats fra styret, ble dette arbeidet kompensert gjennom tilskudd fra både Enova og Oslo kommune. Totalt mottok sameiet 363.769 kroner i tilskudd for kartleggingen, hvorav Enova vurderte styrets egeninnsats til 34.769 kroner.

- **Søknad om tilskudd for energioptimalisering av bygningene i sameiet.**

Ekebergportalen sameie har søkt om og fått innvilget et tilskudd fra Enova på inntil 1.800.000 kroner for gjennomføring av energitiltak. Dette inkluderer blant annet utskifting av eksisterende lyskilder til LED-belysning og etablering av et bergvarmeanlegg.

Tilskuddet utbetales etterskuddsvis, og det er flere programkriterier som må oppfylles for å sikre at det fullstendige tilskuddet blir utbetalt uten



avkorting.

- **Bergvarme anlegg.**

Sameiet har inngått en totalentreprisekontrakt med Dråpe AS om levering av komplett bergvarmeanlegg, inkludert brønnpark. Selve kontraktbeløpet er konfidensielt i henhold til avtalen med leverandør og kan derfor ikke opplyses om i dette skrivet. Total ramme for prosjektet, inkludert prosjektledelse m.m. er beregnet til maks. 7.600.000 kroner.

Prosessen med valg av leverandør ble redegjort for i forbindelse med et ekstraordinært sameiermøte 9. januar 2025.

- **Søknadsprosess for etablering av energibrønner.**

Etablering av energibrønner er søknadspliktig og krever en ansvarlig søker. I tillegg ligger deler av Ekebergportalen innenfor en hensynssone med særskilte krav til utbygging og utvikling. Dette innebærer at en dispensasjonssøknad kommer i tillegg til den ordinære søknaden.

Søknadsprosessen har vært mer tidkrevende enn forventet på grunn av de særskilte kravene knyttet til hensynssonen. Flere instanser, blant annet Riksantikvaren, har vært involvert, noe som har gjort prosessen mer omfattende.

- **Nye lyskilder i garasjen.**

Styret vil gjennomføre utskifting av alle lysarmaturer i garasjeanlegget, tekniske rom og avfallsrommet til LED-belysning. Dette er en del av våre energibesparende tiltak, men også nødvendig ettersom flere av dagens armaturer er defekte. LED-belysning vil gi bedre lysforhold, redusert energiforbruk og lavere vedlikeholdskostnader på sikt.

- **Bakgårdsloftet.**

Sameiet har fullført et initiativ som ble vedtatt på fjorårets sameiermøte – Bakgårdsloftet. Prosjektet ble påbegynt i fjor sommer, men vi rakk ikke å fullføre det før sesongen var over. Nå er alt utstyr bestilt, og montering vil bli gjennomført i løpet av våren.

Vi ser frem til å få ferdigstilt tiltakene og håper at de vil bidra til et triveligere og mer funksjonelt uteområde for alle beboere.



- **Ny gressmatte med automatisk vanningsanlegg.**

Styret hadde planer om å bytte gressmatte i fjor, men prosjektet er utsatt til i år. I tillegg vil det bli etablert et automatisk vannesystem med pop-up sprinkler for å sikre at gressmatten får tilstrekkelig med vann og ikke blir ødelagt på grunn av vannmangel. Dette vil bidra til et grønnere og mer vedlikeholdt uteområde gjennom hele sesongen.

- **Stein og jordras fra Ekebergskrenten.**

Det har nylig gått et lite stein- og jordras på nabotomten, og løsmasser og stein har sklidd ut på sameiets gangvei. Styret er i dialog med grunneier som har startet arbeidet med å kartlegge årsakene til raset og gjennomføre analyser for å vurdere eventuell rasfare på sikt.

Vi ønsker å understreke at ansvaret for hendelsen ligger hos grunneier av nabotomten, og ikke hos sameiet. Vi følger opp saken og vil sørge for at nødvendige tiltak blir iverksatt for å redusere videre risiko.

## **Økonomi.**

Sameiets økonomi er solid, med en sunn egenkapital. Forliket med utbygger i 2023 har ikke bare styrket likviditeten, men også gjort det mulig å prioritere nødvendige vedlikeholdsprosjekter i større grad.

Samtidig har enkelte større vedlikeholdsoppgaver blitt utsatt, noe som gir en midlertidig reduksjon i utgiftene. Styret følger en langsiktig økonomisk planlegging for å sikre at nødvendige vedlikeholdstiltak gjennomføres på en bærekraftig måte, samtidig som sameiets økonomi forblir stabil.

Det nye bergvarmeanlegget skal finansieres gjennom en kombinasjon av egenkapital, tilskudd fra Enova og låneopptak. Tilskuddet fra Enova utbetales etterskuddsvis og er underlagt visse potensielle avkortningskriterier, noe som innebærer at sluttbeløpet for prosjektet ikke vil være klart før prosjektet er ferdigstilt og tilskuddet er utbetalt.

For å kunne finansiere prosjektet i mellomtiden, ble det på ekstraordinært sameiermøte 9. januar 2025 gitt styret fullmakt til å ta opp lån i sameiet på inntil 6.000.000 kroner. Denne mellomfinansieringen vil dekke kostnader før Enova-tilskuddet er mottatt og utbetalt.



Per i dag er det usikkert hvordan lånet vil påvirke felleskostnadene på lang sikt. Dette vil avhenge av det endelige lånebeløpet samt den videre utviklingen av prosjektet. Når bergvarmeanlegget tas i bruk, vil det medføre besparelser i energiforbruket, noe som vil ha en innvirkning på kostnadene. Styret vil gi ytterligere informasjon så snart mer detaljerte beregninger foreligger.

### **Felleskostnader.**

Næringsseksjonene i sameiet har vedtektsfestet rett til å installere målere for forbruk av vann og energi, og betale i henhold til reelt forbruk i stedet for eierbrøk. Etter flere år med kostnadsfordeling basert på eierbrøk, har en av næringsseksjonene nå etablert målere og implementert rutiner for avregning etter faktisk forbruk.

Dette innebærer at fordelingen av utgifter vil endre seg. Som et resultat av dette vil beboernes andel av felleskostnadene øke, og de må nå dekke en større del enn tidligere, fra og med 2025. Dette er tatt hensyn til i budsjettet for 2025, men det gjenstår å se om styret har truffet med sine beregninger. Vi vil gi ytterligere informasjon dersom det blir behov for justeringer.

### **Avtaler.**

Styret har som mål å forvalte sameiets avtaler på en aktiv og ansvarlig måte, med fokus på både kostnadseffektivitet og kvalitet. Gjennom systematisk oppfølging og reforhandling av avtaler har styret arbeidet for å redusere utgifter samtidig som kvaliteten på tjenestene opprettholdes.

Selv om økonomiske besparelser er en viktig del av dette arbeidet, er det avgjørende å vurdere de langsiktige konsekvensene. Redusert kvalitet eller utelatte tjenester kan for eksempel føre til forsinkelser i vedlikehold. Derfor har styret lagt vekt på en balansert tilnærming, der målet ikke bare er lavere kostnader, men også å sikre eller forbedre kvaliteten på leveransene. Også i inneværende periode er flere avtaler reforhandlet med gode resultater.

### **Vedlikehold.**

Ekebergportalen er nå litt over ti år gammel og begynner å nå et stadium hvor jevnlig vedlikehold og inspeksjon er essensielt for å opprettholde både funksjonalitet og estetikk. Selv om bygget i stor grad er i god stand, er det flere områder som krever oppmerksomhet.

Generelt er det viktig å ha en systematisk vedlikeholdsplan for å forhindre at små problemer utvikler seg til større, mer kostbare reparasjoner. Regelmessige inspeksjoner og vedlikehold kan bidra til å forlenge byggets levetid og opprettholde verdi over tid.



Styret følger en langsiktig plan som vi håper vil sikre en god balanse mellom nødvendige vedlikeholdstiltak og økonomisk bærekraft. Målet er å gjennomføre tiltak på en måte som fordeler kostnadene jevnt over tid og reduserer risikoen for uforutsette, store utgifter. Ved å følge denne strategien sørger vi for at Ekebergportalen forblir et trygt, velfungerende og attraktivt bomiljø i årene som kommer.

### **Innbrudd og tyveri.**

Sameiet har i perioden opplevd utfordringer knyttet til innbrudd, uønskede besøk og tyveri. Selv om styret jobber for å styrke sikkerheten, er det avgjørende at alle tar ansvar. Effektive sikkerhetstiltak avhenger i stor grad av at alle bidrar ved å sikre byggets innganger og være oppmerksomme på hvem som får tilgang.

I et boligsameie med flere innganger og utganger, slik som i Ekebergportalen, kan det være krevende å kontrollere tilgangen. Uvedkommende kan lett komme seg inn dersom dører forblir ulåste eller hvis nøkler og koder havner i feil hender. Noen beboere kan også uforvarende bidra til sikkerhetsbrudd, for eksempel ved å forlate området før inngangsdøren er helt lukket.

Styret har mottatt varsler om at nødutgangene i oppgang 1D og 1E har blitt brukt på en måte som fører til at dører inn til bygget forblir ulåste. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for både beboere og eiendommen.

Nødutgangene skal kun benyttes i reelle nødsituasjoner. Unødvendig bruk kan føre til at dører ikke låses som de skal, noe som øker risikoen for uønsket adgang til bygget.

For å opprettholde sikkerheten i bygget oppfordres alle beboere til å være oppmerksomme og sikre at dører og innganger forblir låst. Det er også viktig å melde fra om eventuelle mistenkelige hendelser.

Det er samtidig viktig å understreke at man aldri bør forsøke å konfrontere innbruddstyver selv, da dette kan innebære en fare for egen sikkerhet. Politiet har ansvar for å håndtere slike situasjoner, og det tryggeste og mest effektive tiltaket er å varsle dem umiddelbart.

Styret har gjennomført tiltak for å styrke den fysiske sikringen av bygget, noe som har gjort det vanskeligere å bryte seg inn med makt. Likevel må sameiet finne en balanse mellom sikkerhetstiltak, økonomi og praktiske hensyn. Permanent vakthold er ikke en realistisk løsning, og en viss risiko for innbrudd vil derfor alltid være til stede.



## **Brannsikkerhet.**

Styret er blitt kjent med at to røykvarslere i fellesarealene har blitt deaktivert med overlegg. Disse varslerne var plassert ved siden av hverandre i et fellesareal, og selv om mange har tilgang til panelet som styrer dem, er det kun et fåtall personer som kan ha hatt interesse av å deaktivere dem.

Det er verdt å merke seg at den aktuelle deaktivering av røykvarslere krevde spesifikk kunnskap om sameiets branntavler, noe som understreker alvoret i saken. Brannvarslingsanlegget er en kritisk del av sameiets sikkerhetssystem. Manipulering av brannvarslingsanlegget kan både føre til forsikringsmessige konsekvenser og gjøre at sameiet ikke oppfyller lovpålagte brannsikkerhetskrav. Dette kan ha alvorlige konsekvenser for både liv og eiendom.

Styret har ansvar for å sikre at bygningsmassen oppfyller brannkravene og at nødvendige tiltak iverksettes, for eksempel vedlikehold av rømningsveier, branddører, slukkeutstyr og varslingssystemer. Dette kan innebære pålegg om rydding av ganger, fjerning av brennbart materiale i fellesarealer eller oppdatering av røykvarslere og brannslukningsutstyr i leilighetene.

Som beboer er du forpliktet til å etterleve disse påleggene. Dersom du ignorerer dem, kan du ikke bare sette din egen og andres sikkerhet i fare, men også holdes ansvarlig dersom din manglende etterlevelse bidrar til eller forverrer en brann.

### **Hvordan du som beboer kan bidra.**

Beboerne i Ekebergportalen kan selv bidra til å redusere behovet for vedlikehold, reparasjoner og unødige kostnader ved å ta enkle, men effektive grep i hverdagen.

En av de viktigste tingene er å bruke dører og heiser med forsiktighet. De fleste dører i bygget har automatiske åpningsmekanismer, og skader på disse kan være kostbare å reparere. Det er derfor viktig å unngå å blokkere dørene under flytting eller annet arbeid, da dette kan skade dørens automatiske funksjon.

Når det gjelder heisene, bør man være oppmerksom på at dørene er følsomme for press mens heisen er i bevegelse. Å lene seg mot heisdøren for å få plass kan føre til skader på mekanikken. I tillegg er fotocellene i dørkarmene sårbare og kan lett bli ødelagt. Selv små skader kan kreve utskifting, og kostnaden for en enkelt fotocelle er rundt **30 000 kroner**.

Energisparing er også et viktig bidrag. Å senke temperaturen litt og være bevisst på varmtvannsforbruket kan gi merkbare besparelser både for den enkelte og for sameiet som helhet.



Når det gjelder avfallshåndtering, er det viktig å følge retningslinjene i avfallsrommet. Kun matavfall, ren plastemballasje, restavfall og papp/papir/drikkekartong skal kastes her. Annet avfall skal leveres til en miljøstasjon – det er ikke rettferdig at naboene må betale for bortkjøring av avfall som ikke hører hjemme i fellescontainere.

Til slutt er dugnader en god måte å bidra til fellesskapet på. I tillegg til å være en fin anledning til å bli kjent med naboene, gir dugnader betydelige økonomiske besparelser. Timeprisen for ekstern arbeidskraft ligger på omtrent **575 kroner per time**, og en vellykket dugnad kan spare sameiet for over **50 000 kroner**. Å redusere utgifter er en effektiv måte å styrke økonomien på.

### **Avslutning.**

Denne rapporten gir en oversikt over de mest sentrale sakene styret har håndtert, men det er verdt å merke seg at det også er gjennomført en rekke mindre vedlikeholds- og driftsoppgaver som er essensielle for sameiets daglige funksjon.

### **Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### **Forslag til vedtak:**

Styrets årsrapport tas til orientering.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

## Årsregnskap 2024

for

### Ekebergportalen Sameie

Orgnr: 914 612 926

#### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>3 765 237</b>	<b>1 586 003</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	416 195	2 179 234
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>416 195</b>	<b>2 179 234</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>4 181 431</b>	<b>3 765 237</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	5 489 432	4 275 516
Kortsiktig gjeld	1 308 000	510 280
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>4 181 431</b>	<b>3 765 237</b>



## Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 679 472	4 477 200	4 693 367	4 218 098
Annen driftsrelatert inntekt	3	395 433	46 443	81 000	506 600
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 074 905</b>	<b>4 523 643</b>	<b>4 774 367</b>	<b>4 724 698</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	4	35 250	31 020	31 020	35 300
Styrehonorar	5	250 000	220 000	220 000	250 000
Forsikring		286 329	307 076	283 676	312 000
Forretningsførsel		131 813	124 000	131 800	136 400
Revisjon		9 975	2 297	14 000	7 900
Kommunale avgifter		854 598	724 321	836 350	920 500
Energi/fyring		711 853	806 833	1 000 000	650 000
Kabel-TV/internett		198 204	198 206	198 204	222 200
Vedlikehold	6	1 685 516	-584 821	2 270 549	922 500
Vaktmestertjenester	7	277 796	207 348	264 789	233 400
Renhold	8	253 439	170 326	317 736	273 100
Andre driftskostnader	9	102 663	143 404	191 617	192 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>4 797 436</b>	<b>2 350 009</b>	<b>5 759 741</b>	<b>4 156 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>277 469</b>	<b>2 173 635</b>	<b>-985 374</b>	<b>568 698</b>
<b>FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD</b>					
Finansinntekter	10	138 725	5 697	5 000	105 800
Finanskostnader		0	98	0	
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-138 725</b>	<b>-5 599</b>	<b>-5 000</b>	<b>-105 800</b>
<b>Resultat</b>		<b>416 195</b>	<b>2 179 234</b>	<b>-980 374</b>	<b>674 498</b>
<b>DISPONERING</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	416 195	2 179 234		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>416 195</b>	<b>2 179 234</b>		



## Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		-22 185	-21 008
Forskuddsbetalte kostnader	12	1 180 436	151 527
Bankinnskudd		4 331 181	4 144 998
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 489 432</b>	<b>4 275 516</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 489 432</b>	<b>4 275 516</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	11	4 181 432	3 765 237
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 181 432</b>	<b>3 765 237</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 207 697	380 478
Annen påløpt kostnad		100 304	129 802
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 308 000</b>	<b>510 280</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 489 432</b>	<b>4 275 516</b>



## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

### 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.

### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



<b>NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2024</b>
Innkrevde felleskostnader	4 245 720
Kabel-TV/Internett	199 200
Garasjer	234 552
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>4 679 472</b>

<b>NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT</b>	
Elbillading	49 983
Tilskudd	345 450
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>395 433</b>

**NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER**  
Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 35 250.

**NOTE 5 - STYREHONORAR**  
Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 250 000.

<b>NOTE 6 - VEDLIKEHOLD</b>	
Større vedlikeholdsarbeid	694 931
Vedlikehold bygninger	177 489
Vedlikehold VVS	119 588
Vedlikehold elektro	35 537
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	18 720
Vedlikehold fellesanlegg	7 928
Drift/vedlikehold heis	96 425
Vedlikehold brannsikring	180 469
Vedlikehold parkering/garasje	1 200
Vedlikehold fyringsanlegg	35 515
Serviceavtale brannsikring	121 662
Serviceavtale VVS	72 226
Serviceavtale heis	59 107
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	18 555
Dører og porter	33 734
Utbedring bygg	12 430
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>1 685 516</b>

<b>NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER</b>	
Vaktmestertjenester	217 920
Vaktmestertjenester tillegg	59 876
<b>Sum vaktmestertjenester</b>	<b>277 796</b>

<b>NOTE 8 - RENHOLD</b>	
Mattleie	30 888
Renhold	120 408
Renhold tillegg	102 144
<b>Sum renhold</b>	<b>253 439</b>



**NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renovasjon	3 546
Skadedyrarbeid/soppkontroll	16 636
Verktøy og redskap	392
Driftsmaterialer	7 251
Programvare/lisenser	11 175
Lyspærer og sikringer	5 880
Nøkler og låser	37 150
Annet driftsmateriale	2 120
Juridisk bistand	2 344
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	143
Styremøter	150
Generalforsamling/årsmøte	2 563
Bank- og andre transaksjonskostnader	10 581
Velferdskostnader	1 577
Annen kostnad	1 157
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>102 663</b>

**NOTE 10 - FINANSINTEKTER**

Annen renteinntekt	138 017
Kundeutbytte forsikring	708
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>138 725</b>

**NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	3 765 237
Overført til/fra egenkapital	416 195
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>4 181 432</b>

**NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	52 585
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	16 517
Andre forskuddsbetalte kostnader	1 111 334
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>1 180 436</b>



**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# AVDELINGSREGNSKAP 2024



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## Avdelingsregnskap 2024

Bolig, Garasjeplan 0, Garasjeplan 1 og Næring

Ekebergportalen Sameie

Org. nr. 914 612 926





## Innholdsfortegnelse

Kommentarer til rapporten	s. 2
Resultatregnskap - Bolig	s. 3
Resultatregnskap - Garasjeplan 0	s. 4
Resultatregnskap - Garasjeplan 1	s. 5
Resultatregnskap - Næring	s. 6
Noter	s. 7

## Kommentarer til rapporten

For en bedre økonomistyring i selskapet presenteres et avdelingsregnskap sammen med årsregnskapet. I denne rapporten blir resultatet fordelt på Bolig, Garasjeplan 0, Garasjeplan 1 og Næring sin andel.



## Resultatregnskap 2024

### Avdeling: Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	3 914 520	3 737 676
Annen driftsrelatert inntekt	2	285 938	32 778
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 200 458</b>	<b>3 770 454</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader		25 489	22 431
Styrehonorar		180 775	159 082
Forsikring		207 044	222 046
Forretningsførsel		95 314	89 664
Revisjon		7 213	1 661
Kommunale avgifter		712 062	610 088
Energi/fyring		514 732	583 421
Kabel-TV/internett		198 204	198 206
Vedlikehold	3	1 398 349	-643 313
Vaktmestertjenester	4	251 577	186 613
Renhold	5	253 439	170 326
Andre driftskostnader	6	63 579	100 527
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>3 907 776</b>	<b>1 700 753</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>292 682</b>	<b>2 069 701</b>
<b>FINANSINNEKTT/-KOSTNAD</b>			
Finansinntekter	7	100 312	4 120
Finanskostnader		0	71
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-100 312</b>	<b>-4 049</b>
<b>Resultat</b>		<b>392 994</b>	<b>2 073 750</b>



## Resultatregnskap 2024

### Avdeling: Garasjeplan 0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	177 300	177 120
Annen driftsrelatert inntekt	2	13 603	11 967
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>190 903</b>	<b>189 087</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader		1 213	1 067
Styrehonorar		8 600	7 568
Forsikring		9 850	10 563
Forretningsførsel		4 534	4 266
Revisjon		343	79
Kommunale avgifter		17 708	14 191
Energi/fyring		24 487	27 755
Kabel-TV/internett		0	0
Vedlikehold	3	37 899	42 323
Vaktmestertjenester	4	23 498	20 735
Renhold	5	0	0
Andre driftskostnader	6	13 559	13 679
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>141 690</b>	<b>142 226</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>49 213</b>	<b>46 861</b>
<b>FINANSINNEKTT/-KOSTNAD</b>			
Finansinntekter	7	4 772	196
Finanskostnader		0	3
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-4 772</b>	<b>-193</b>
<b>Resultat</b>		<b>53 985</b>	<b>47 053</b>



## Resultatregnskap 2024

### Avdeling: Garasjeplan 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	57 252	57 252
Annen driftsrelatert inntekt	2	3 361	337
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>60 613</b>	<b>57 589</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader		300	264
Styrehonorar		2 125	1 870
Forsikring		2 434	2 610
Forretningsførsel		1 120	1 054
Revisjon		85	20
Kommunale avgifter		4 375	3 507
Energi/fyring		6 051	6 858
Kabel-TV/internett		0	0
Vedlikehold	3	13 236	9 217
Vaktmestertjenester	4	95	0
Renhold	5	0	0
Andre driftskostnader	6	9 224	7 277
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>39 045</b>	<b>32 675</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>21 568</b>	<b>24 913</b>
<b>FINANSINNEKTT/-KOSTNAD</b>			
Finansinntekter	7	1 179	48
Finanskostnader		0	1
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-1 179</b>	<b>-48</b>
<b>Resultat</b>		<b>22 747</b>	<b>24 961</b>



## Resultatregnskap 2024

### Avdeling: Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	530 400	505 152
Annen driftsrelatert inntekt	2	92 531	1 362
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>622 931</b>	<b>506 514</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader		8 248	7 259
Styrehonorar		58 500	51 480
Forsikring		67 001	71 856
Forretningsførsel		30 844	29 016
Revisjon		2 334	537
Kommunale avgifter		120 453	96 535
Energi/fyring		166 584	188 799
Kabel-TV/internett		0	0
Vedlikehold	3	236 032	6 952
Vaktmestertjenester	4	2 625	0
Renhold	5	0	0
Andre driftskostnader	6	16 302	21 921
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>708 924</b>	<b>474 354</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-85 993</b>	<b>32 160</b>
<b>FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD</b>			
Finansinntekter	7	32 462	1 333
Finanskostnader		0	23
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-32 462</b>	<b>-1 310</b>
<b>Resultat</b>		<b>-53 531</b>	<b>33 470</b>



## Noter

	Bolig	Garasjeplan 0	Garasjeplan 1	Næring
<b>NOTE 1 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>				
Innkrevde felleskostnader	3 715 320	0	0	530 400
Kabel-TV/Internett	199 200	0	0	0
Garasjer	0	177 300	57 252	0
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>3 914 520</b>	<b>177 300</b>	<b>57 252</b>	<b>530 400</b>
<b>NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT</b>				
Elbillading	36 143	1 719	425	11 696
Tilskudd	249 795	11 883	2 936	80 835
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>285 938</b>	<b>13 603</b>	<b>3 361</b>	<b>92 531</b>
<b>NOTE 3 - VEDLIKEHOLD</b>				
Større vedlikeholdsarbeid	603 831	11 318	2 797	76 986
Vedlikehold bygninger	139 753	4 688	1 158	31 890
Vedlikehold VVS	89 119	3 785	935	25 748
Vedlikehold elektro	26 141	629	307	8 459
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	13 211	1 223	150	4 136
Vedlikehold fellesanlegg	5 733	273	67	1 855
Drift/vedlikehold heis	96 425	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	130 497	6 208	1 534	42 230
Vedlikehold parkering/garasje	-6 663	3 200	4 663	0
Vedlikehold fyringsanlegg	26 364	1 137	281	7 733
Serviceavtale brannsikring	87 742	4 214	1 041	28 665
Serviceavtale VVS	72 226	0	0	0
Serviceavtale heis	58 109	124	31	844
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	13 417	638	158	4 342
Dører og porter	33 455	35	9	236
Utbedring bygg	8 988	428	106	2 909
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>1 398 349</b>	<b>37 899</b>	<b>13 236</b>	<b>236 032</b>
<b>NOTE 4 - VAKTMESTERTJENESTER</b>				
Vaktmestertjenester	196 128	21 792	0	0
Vaktmestertjenester tillegg	55 449	1 706	95	2625,24
<b>Sum vaktmestertjenester</b>	<b>251 577</b>	<b>23 498</b>	<b>95</b>	<b>2 625</b>
<b>NOTE 5 - RENHOLD</b>				
Mattleie	30 888	0	0	0
Renhold	120 408	0	0	0
Renhold tillegg	102 144	0	0	0
<b>Sum renhold</b>	<b>253 439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renovasjon	3 546	0	0	0
Skadedyrarbeid/soppkontroll	0	8 005	8 632	0
Verktøy og redskap	392	0	62	0
Driftsmaterialer	5 243	249	95	1 697
Programvare/lisenser	8 081	384	0	2 615
Lyspærer og sikringer	5 292	588	0	0
Nøkler og låser	27 928	1 146	283	7 793
Annet driftsmateriale	1 546	78	17	479
Juridisk bistand	1 695	81	20	548
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	103	5	1	33
Styremøter	108	5	1	35
Generalforsamling/årsmøte	0	2 563	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 651	364	90	2 476
Velferdskostnader	1 140	54	13	369
Annen kostnad	854	38	9	256
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>63 579</b>	<b>13 559</b>	<b>9 224</b>	<b>16 302</b>

**NOTE 7 - FINANSINNTEKTER**

Annen renteinntekt	99 800	4 748	1 173	32 296
Kundeutbytte forsikring	512	24	6	166
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>100 312</b>	<b>4 772</b>	<b>1 179</b>	<b>32 462</b>

**NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	2 712 936	616 374	266 338	169 589
Overført til/fra egenkapital	392 994	53 985	22 747	-53 531
<b>Sum annen egenkapital</b>	<b>3 105 930</b>	<b>670 359</b>	<b>289 086</b>	<b>116 057</b>

<b>Andel av egenkapital 1.1</b>	74,28 %	16,03 %	6,91 %	2,78 %
---------------------------------	---------	---------	--------	--------



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EKEBERGPORTALEN SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EKEBERGPORTALEN SAMEIE.

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Fredrik Thorsteinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PEÑÑƏO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Thorsteinsen, Fredrik A B**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-28 14:30:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GUCGT-ENCQZ-FOLAC-UW5C-ZXIB-5GFOF

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 257 500,-. Styret vedtar intern fordeling.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:  
Knut Sanne stiller til valg som styreleder for 2 år

### 5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Randi Johansen stiller til valg som styremedlem for 2 år  
Sophia Alexandria Kousikis stiller til valg som styremedlem for 2 år

### 5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Markus Labråten stiller til valg som varamedlem for 1 år

### 5.4 Valg av valgkomité



## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
<b>Eiers navn</b>	_____
<b>Signatur</b>	_____
<b>*Medeiers navn</b>	_____
<b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>	<b>**Leilighetsnr.</b> _____
<b>Epost</b>	_____
<b>Dato</b>	<b>Sted</b> _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
<b>Fornavn</b>	_____
<b>Etternavn</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Telefon.</b>	_____
<b>Møtedato</b>	_____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I EKEBERGPORTALEN SAMEIE

Møtedato: tirsdag, 22. april 2025  
Møtetidspunkt: Klokken 18:00  
Møtested: Møterom "Nøkkelvann" i Deichman Bjørvika,  
Underetasjen U1

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.  
Til å underskrive protokollen ble Andreas Rotevatn foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

17 seksjonseiere  
0 fullmakter  
Totalt 17 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

### 3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 257 500,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Knut Sanne ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

### 5.2. Valg av styremedlemmer

Randi Johansen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

Sophia Alexandria Kousikis ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

### 5.3. Valg av varamedlemmer

Markus Labråten ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Richard William Doughty ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

### 5.4. Valg av valgkomité

Ingen kandidater meldt seg under årsmøtet. Styret tar på seg arbeidet av valgkomiteen det neste året.

---

#### Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Knut Sanne	På valg: 2027
Styremedlem:	Randi Johansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Sophia Alexandria Kousikis	På valg: 2027
Styremedlem:	Emil Green	På valg: 2026
Varamedlem:	Markus Labråten	På valg: 2026
Varamedlem:	Richard William Doughty	På valg: 2026

---

**Vedtak:** Godkjent

---

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Kiersten Oestreng

**Protokollvitne:**

Andreas Rotevatn

# Deltakere

---

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

***Signert med E-signere***

---

***04-05-2025 18:56:08 UTC***

---

**Undertegner**

Dato

Kiersten Oestreng

Møteleder

kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 89.11.196.114

**EKEBERGPORTALEN SAMEIE** 914612926 Norge

***Signert med E-signere***

---

***23-04-2025 10:00:14 UTC***

---

**Undertegner**

Dato

Andreas Rotevatn

Protokollvitne

hvidstenrotevatn@gmail.com

+4748202980

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 81.191.174.123



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Ekebergportalen Garasjesameiet

21. mai 2025



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Ekebergportalen Garasjesameiet

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 21.05.2025  
**Tidspunkt:** 18:00  
**Sted:** Garasjeanlegget, Konows gate 1A

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024



## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

Styreleder	Knut Sanne	På valg:	2027
Styremedlem	Emil Green	På valg:	2026
Styremedlem	Randi Johansen	På valg:	2027
Styremedlem	Sophia Alexandrina Kousiakis	På valg:	2027
Varamedlem	Markus Labråten	På valg:	2026
Varamedlem	Richard William Doughty	På valg:	2026

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/ekebergportalen>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret i garasjesameie har hatt et rolig år med få større tiltak. De utdaterte ladeboksene fra Schneider er nå erstattet med nye, moderne ladeløsninger. I tillegg pågår det en prosess, ledet av leverandøren Flexibility, for å søke Enova-støtte til fremtidige V2G (Vehicle-to-Grid) ladestasjoner. Det er foreløpig usikkert når og hvordan dette vil realiseres.

### Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

### Avdelingsregnskap 2024

Garasjeplan 0

Ekebergportalen Sameie

Org. nr. 914 612 926





## Resultatregnskap 2024

### Avdeling: Garasjeplan 0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Innkrevde felleskostnader	1	177 300	177 120
Annen driftsrelatert inntekt	2	13 603	11 967
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>190 903</b>	<b>189 087</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Personalkostnader		1 213	1 067
Styrehonorar		8 600	7 568
Forsikring		9 850	10 563
Forretningsførsel		4 534	4 266
Revisjon		343	79
Kommunale avgifter		17 708	14 191
Energi/fyring		24 487	27 755
Kabel-TV/internett		0	0
Vedlikehold	3	37 899	42 323
Vaktmestertjenester	4	23 498	20 735
Renhold	5	0	0
Andre driftskostnader	6	13 559	13 679
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>141 690</b>	<b>142 226</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>49 213</b>	<b>46 861</b>
<b>FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD</b>			
Finansinntekter	7	4 772	196
Finanskostnader		0	3
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-4 772</b>	<b>-193</b>
<b>Resultat</b>		<b>53 985</b>	<b>47 053</b>

### Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen



## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
<b>Eiers navn</b>	_____
<b>Signatur</b>	_____
<b>*Medeiers navn</b>	_____
<b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Dato</b>	_____
<b>Sted</b>	_____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
<b>Fornavn</b>	_____
<b>Etternavn</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Telefon.</b>	_____
<b>Møtedato</b>	_____

# HUSORDENSREGLER FOR EKEBERGPORTALEN SAMEIE.

## 1. INNLEDNING

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

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

## 2. GENERELT

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

## 3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

## 4. BRUK AV BALKONG / TERRASSE

- 4.1 Vanning ol. må gjøres med varsomhet, slik at vann ikke renner ned til naboene under.
- 4.2 Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkant
- 4.4 Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill, men ikke kullgrill.
- 4.5 Sjøppel må ikke oppbevares på balkong/terrasse.

## 5. FELLESOMRÅDER

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

## **HUSORDENSREGLER FOR EKEBERGPORTALEN SAMEIE.**

### **6. BRUK AV HEIS OG DØRER**

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

### **7. AVFALL**

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

### **8. DYREHOLD.**

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

### **9. SIKKERHET.**

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

# VEDTEKTER

for

Ekebergportalen Sameie, org. nr. 914 612 926

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 17.04.2024, ordinært årsmøte 30. mars 2022 og erstatter vedtekter av 23. mars 2021, vedtekter av 28. mars 2019 samt opprinnelige vedtekter av 1. desember 2014.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

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

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

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

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

Det opprettes egne vedtekter for parkeringsseksjonene i garasjeplan 0.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Utleier skal påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøtet eller styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (7) 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 godkjennelse av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Oppsetting av parabolantenner tillates ikke.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av årsmøtet før byggemelding kan sendes. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn nevnes eksempelvis strukturelle endringer og endringer som påvirker bæring eller endringer som medfører omlegging av tekniske føringer som er felles for flere seksjoner. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, uten årsmøtets eller styrets samtykke, såfremt endringene ikke er til 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 3-2.

(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 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 3-2, 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. 3-1(2) 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 Kameraovervåkning av fellesarealer**

Følgende områder i sameiet fellesareal er betjent av overvåkingskamera:

- Beboernes garasjeanlegg, plan 0.
- Deler av inngangspartiet til oppgang 3A, plan 0.
- Deler av garasjeanlegget som dekker port og brannisolert takbjelke, plan 1.
- Inngangsparti/rømningsvei mellom næringslokaler og avfallsrom, plan 1.

Formålet med sameiets kameraovervåkning er sikring mot kriminelle og uønskede handlinger som:

1. Innbrudd og tyveri.
2. Skadeverk.
3. Hensetting av avfall på fellesarealer.

Sameiet skal ha fastsatte og protokollførte retningslinjer for hvordan overvåkingsopptak skal håndteres og lagres, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Dette inkluderer begrensninger på hvem som har tilgang til opptakene og hvor lenge de skal bevares.

### **3-4 Meldeplikt for skader**

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

### **3-5 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser er organisert på følgende måte:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- (a) Inventar
- (b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- (c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- (d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- (e) Listverk, skillevegger, tapet
- (f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- (g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- (h) Rør, ledninger, varmekabler, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- (i) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

(5) Dersom en seksjonseier får styrets samtykke til å legge fliser eller liknende på takterrasse eller terrasse/balkong, blir seksjonseieren ansvarlig for å besørge og bekoste vedlikehold av det arbeid som utføres. Styret kan utarbeide retningslinjer for slike arbeider og seksjonseieren er da pliktig til å følge disse retningslinjene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Felleskostnader.**

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

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

(3) Kostnadsdekning og kostnadsfordeling.

(4) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- (a) Kostnader forbundet med fellesareal evnt. i punkt 3-1(12), herunder strøm, trappeopp ganger tilhørende boligdelen, og vaktmestertjenester tilknyttet boligseksjonene eller fellesarealene nevnt i punkt 3-1(12).
- (b) Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- (c) Samtlige kostnader forbundet med heiser.
- (d) Vindusvask tilknyttet boligseksjonene nevnt i 5-2(3).
- (e) Kostnader forbundet med all avfallshåndtering fra boligseksjonene.
- (f) Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til boligseksjonene, slik som eksempelvis brann- og nøkkelssystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- (g) Vakt og alarmtjenester tilknyttet boligseksjonene og arealer nevnt i punkt 3-1(12).

- (h) Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener boligseksjonene, herunder heiser, gårdsrom og boder, dog slik at kostnader i gårdsrommet som gjelder underliggende dekke, membran og isolasjon mot underliggende næringsseksjon skal dekkes av sameiet eks. garasjeseksjonen i henhold til sameiebrøken.
- (i) Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene, i den utstrekning ikke dette hører inn under vedlikeholdsplikten til den enkelte boligseksjon.
- (j) Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. tilknyttet boligseksjonene.
- (k) Kostnader forbundet med rydding, strøing og rengjøring av fortau som ikke ligger utenfor næringsseksjonene.

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

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

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

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

(6) Kostnader som skal fordeles mellom samtlige seksjoner (jf. dog punkt (7) nedenfor):

- (a) Forsikring.
- (b) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- (c) Honorar til tillitsvalgte.

- (d) Kostnader forbundet med skadedyrsbekjempelse.
- (e) Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i punkt 8.3 og 8.4, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartier skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- (f) Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av andre utomhusarealer enn fortau (dog heller ikke gårdsrom og terrasse).
- (g) Samtlige kostnader forbundet med vedlikehold av ytterste innkjøringsport.
- (h) Vann.
- (i) Varme.

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

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

Ved etablering av restaurantvirksomhet skal det etableres egne målere for vann.

Kostnader inntatt i denne paragrafen skal for øvrig fordeles etter sameierbrøk med mindre annet er eksplisitt angitt over, eller i punkt (7) under.

#### (7) Særlig om parkeringsseksjonene

Parkeringsseksjonene skal kun dekke følgende kostnader:

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

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

#### (8) Inntekter

Inntekter fra arealer nevnt i punkt 3-1(12) og 3-1(13) 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 a kontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

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

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

## **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder 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.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

(1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken.

Saker som kun angår boligseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold tilknyttet kostnader som i sin helhet skal dekkes av boligseksjonene, avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon gir én stemme.

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

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

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

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

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

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

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

- (a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

- (b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- (c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- (d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- (e) Samtykke til resekjonering 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, beslutes 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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 forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Endringer i vedtektene**

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

### **11-2 Generelle plikter**

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

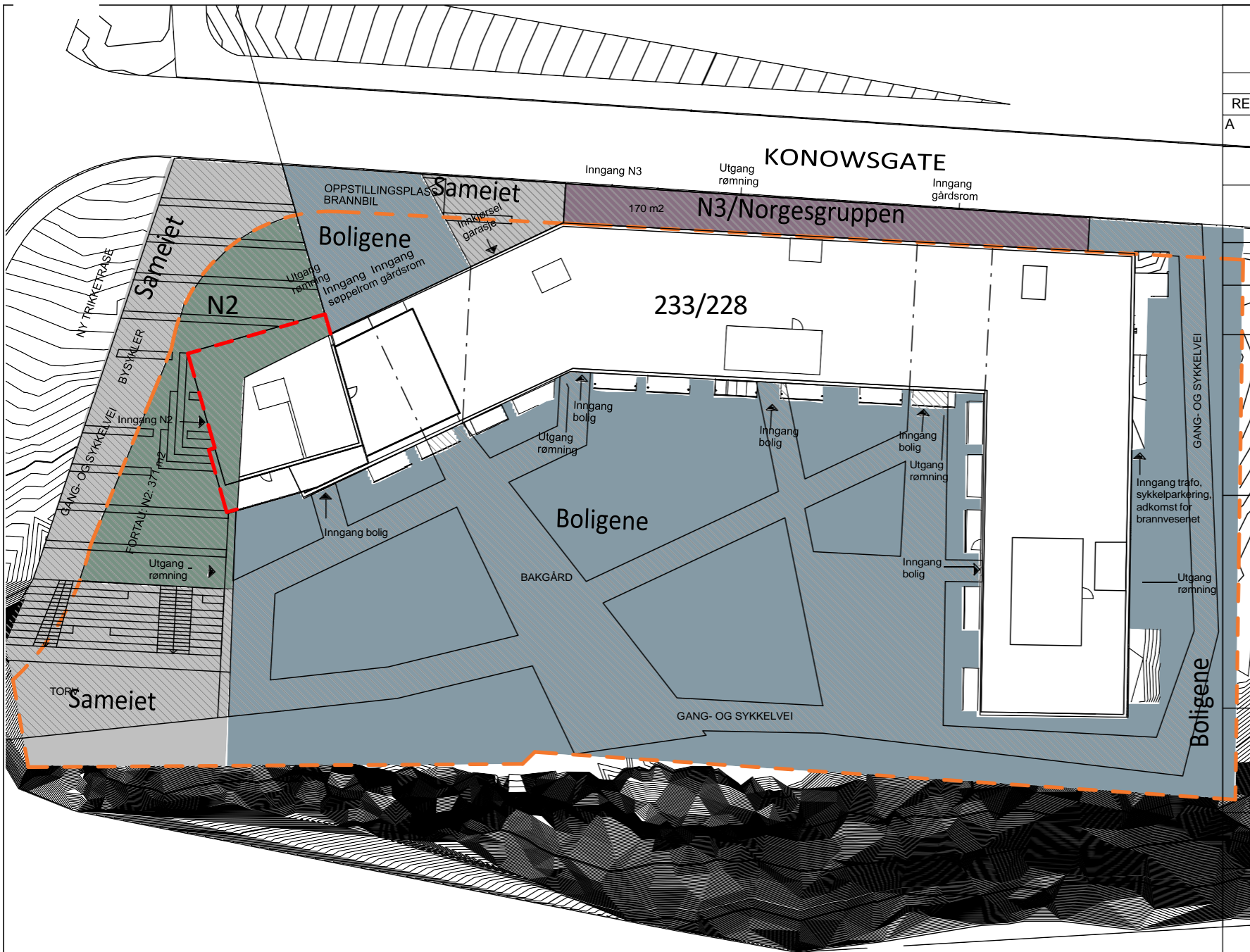
Vedlegg 1: Vedtekter for Garasjesameie.

Vedlegg 2: Kart over vedlikeholdsansvar for uteområder.

Vedlegg 3: Oversikt over parkeringskjeller og fordeling av parkeringsplasser.

A11.7 11

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	06.05.13	Oppdatert seksjonering		



FASE : Gjennomføring

LOKALISERINGSFIGUR:

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



Konowsgate 1- 3      GNR: 233  
 Enter address here      BNR: 228 m.fl.

Seksjonering uteområder

Prosj. nr.: 1580	Dato: 10/09/12	Målestokk: 1 : 500 (A4)	egn. av: VI	Kontroll: KSH
------------------	----------------	-------------------------	-------------	---------------

tegnings nr.:      Rev.

A11.7 11

--- TOMTEGRENSE

## **VEDTEKTER**

**for**

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

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 30. mars 2022 og erstatter vedtekter av 23. mars 2021 samt opprinnelige vedtekter av 1. desember 2014.

### **1. Navn**

Sameiets navn er Ekebergportalen Garasjesameie (Garasjesameiet).

### **2. Hva sameiet omfatter**

(1) Garasjesameiet omfatter eiendommen gnr. 233, bnr. 228, snr. 1, i Oslo kommune beliggende i parkeringskjeller (Eiendommen), og bestående av 76 parkeringsplasser + 6 parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede. I tillegg omfatter eiendommen areal for el-bil og MC-parkering. Videre er én tidligere parkeringsplass (plass nr. 80 iht. vedlegg 3) gjort om til bod for seksjon 34 i Eierseksjonssameiet. Til sammen består Garasjesameiet av 82 parkeringsplasser og 1 bod.

(2) 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.

(3) 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.

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

### **3. Formål**

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

### **4. Fysisk bruk av sameiets eiendom**

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

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret.

## **5. Rettslige disposisjoner over sameieandel**

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

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

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

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

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

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

(1) Parkeringsplassene er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan - Vedlegg 3.

(2) Styret i Garasjesameiet eller styret i Eierseksjonssameiet kan, når særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten i vedlegg 3.

## **7. Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene**

### **7-1 Salg og annet eierskifte**

#### **7-1-1 Parkeringsplasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet**

(1) 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.

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

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

## **7-1-2 Parkeringsplasser som tilhører Utbygger Konowsgate 1-3 AS**

- (1) Utbygger Konowsgate 1-3 AS kan fritt selge eller overføre sine eierandeler enkeltvis eller samlet.
- (2) Dersom parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet skal Konowsgate 1-3 AS påse at eier må oppfylle plikten til å bytte plass etter styrets vedtak i henhold til 7-3 i disse vedtektene.
- (3) Denne bestemmelsen faller bort uten behandling i sameiermøte når samtlige parkeringsplasser som tilhører Konowsgate 1-3 AS er solgt.

## **7-1-3 Parkeringsplasser som tilhører tilhører andre enn eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet**

- (1) Parkeringsplasser i Garasjesameie som opprinnelig ble solgt av utbygger (Konowsgate 1-3 AS) og som nå eies av andre enn eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet, er omsettelige også til andre enn eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet.
- (2) Dersom eier av parkeringsplass i Garasjesameie på et senere tidspunkt blir eier av en eierseksjon i Eierseksjonssameiet, gjelder bestemmelsene i 7-1 (1). Det samme gjelder om slik plass selges/overdras til en eier av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet.
- (3) Dersom parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Eierseksjonssameiet skal selger av parkeringsplassen opplyse kjøper om plikten til å bytte plass etter styrets vedtak i henhold til disse vedtektene 7-3.
- (4) Bod tilhørende seksjon 34 i Eierseksjonssameiet. Eierandelen eid av seksjon 34 i Eierseksjonssameiet, kan ikke overdras fra seksjon 34, uten at seksjonen på annen måte er sikret tilsvarende bod.

## **7-2 Utleie av parkeringsplass**

### **7-2-1 Parkeringsplasser som tilhører eiere av eierseksjoner i Eierseksjonssameiet**

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

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

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

- (g) Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Garasjesameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Garasjesameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

### **7-2-2 Utleie av Parkeringsplasser som tilhører utbygger Konowsgate 1-3 AS**

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

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

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

### **7-2-3 Utleie av Parkeringsplasser som tilhører tilhører andre enn eiere av eierseksjoner i Ekebergportalen sameie**

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

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

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

(1) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av Vedlegg 3. HC-plassene tilhører fra etableringen av Garasjesameiet Utbygger Konowsgate 1-3 AS, jf. 7-1 (2) ovenfor.

(2) 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.

### **7-4 Strøm**

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

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

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

## **8. Sameiermøte**

(1) Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

(2) 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.

(3) 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.

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

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

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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**

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

(2) 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.

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

- (a) Endring av vedtektene.
- (b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Garasjesameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- (c) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- (d) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- (e) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

(4) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

## **10. Styret**

(1) 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.

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

## **11. Styrets adgang til å forplikte sameiet**

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

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

## **12. Ordensregler**

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

## **13. Vedlikehold**

(1) Garasjesameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

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

## **14. Felleskostnader og regnskap**

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

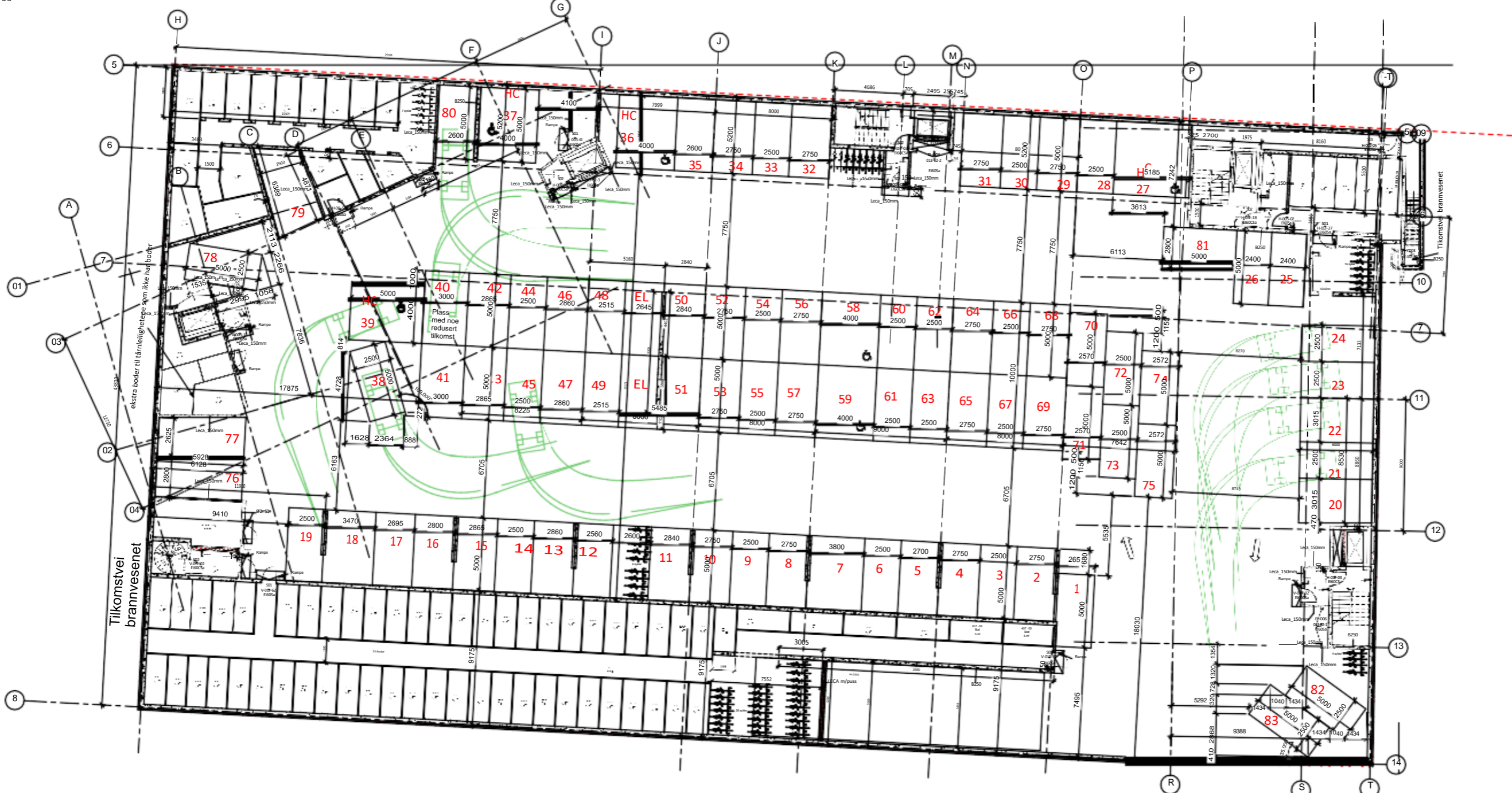
(2) Eierseksjonssameiet skal gjennom egen avdeling i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet og fordele kostnadene på sameierne. Kostnader relatert til boden tilhørende seksjon 34, skal ikke belastes Garasjesameiet, men fordeles som felleskostnader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

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

## **15. Ansvar utad**

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

Vedlegg 3: Oversikt over parkeringskjeller og fordeling av parkeringsplasser.



ekstra boder til tårnleilighetene som ikke har boder

Tilkomsvei  
brannvesenet

REV	DATE	BESKRIVELSE	Rev.
1	15.12.14	SOM BYGGET	1
2	15.12.14	Endring av boder	2
3	15.06.14	Endring av boder til leiligheter	3
4	26.11.13	Oppgjør av utvendige boder	4
5	18.09.13	Revisjon plan	5
6	18.09.13	Revisjon plan	6
7	15.12.14	Oppgjør av boder	7
8	15.12.14	Oppgjør av boder	8

TITTEL: Plan 0\_1/100  
STATUS: SOM BYGGET

### KONOWSGATE 1-3



RIB	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 arcastein@arcastein.no	RIBr	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 oystein.meland@reinertsen.com
RIE	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 andreas.wikar@reinertsen.com	RIAku	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 arcastein.meland@reinertsen.com
RIV	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 roger.fox-jensen@reinertsen.com	RIVA	Reinertsen A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 dag.rogstad@reinertsen.com
		LARK	Legn3 A/S Liljekvernveien 8, 0283 Oslo Telefon 815 52 100 jonatan.vardas@reinertsen.com

EGENDOMSSPÅR

Konowsgate 1-3  
Plan 0\_1/100  
BOLIG

ksh	ath	EB	eb	Rev. nr.	Rev. nr.	Rev. nr.	Rev. nr.
29.02.12	1	1	1	0-A-D-00-200-01	1	1	EF