



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 430 046
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN
228 B
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 910 085 | 2 784 068 |
| Sum inntekter | | 2 910 085 | 2 784 068 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 230 | 68 460 |
| Annen driftskostnad | | 2 876 380 | 2 715 736 |
| Sum kostnader | | 2 910 610 | 2 784 196 |
| Driftsresultat | | -525 | -128 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 528 | 128 |
| Sum finansinntekter | | 528 | 128 |
| Annen finanskostnad | | 3 | |
| Sum finanskostnader | | 3 | 0 |
| Netto finans | | 525 | 128 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 0 | 0 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 35 | 35 |
| Andre fordringer | | 366 532 | 248 771 |
| Sum fordringer | | 366 567 | 248 806 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 251 295 | 482 959 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 251 295 | 482 959 |
| Sum omløpsmidler | | 617 861 | 731 765 |
| SUM EIENDELER | | 617 861 | 731 765 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 67 747 | 67 747 |
| Sum opptjent egenkapital | | 67 747 | 67 747 |
| Sum egenkapital | | 67 747 | 67 747 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 364 980 | 359 311 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 185 134 | 304 707 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 550 115 | 664 018 |
| Sum gjeld | | 550 115 | 664 018 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 617 861 | 731 765 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 545007

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 430 046
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN
228 B
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 998 430 046
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN
228 B

RESULTATREGNSKAP

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 910 085 | 2 784 068 |
| Sum inntekter | | 2 910 085 | 2 784 068 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 230 | 68 460 |
| Annen driftskostnad | | 2 876 380 | 2 715 736 |
| Sum kostnader | | 2 910 610 | 2 784 196 |
| Driftsresultat | | -525 | -128 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 528 | 128 |
| Sum finansinntekter | | 528 | 128 |
| Annen finanskostnad | | 3 | |
| Sum finanskostnader | | 3 | 0 |
| Netto finans | | 525 | 128 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 0 | 0 |



Organisasjonsnr: 998 430 046
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN
228 B

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 35 | 35 |
| Andre fordringer | | 366 532 | 248 771 |
| Sum fordringer | | 366 567 | 248 806 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 251 295 | 482 959 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 251 295 | 482 959 |
| Sum omløpsmidler | | 617 861 | 731 765 |
| SUM EIENDELER | | 617 861 | 731 765 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 67 747 | 67 747 |



| | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Sum opptjent egenkapital | 67 747 | 67 747 |
| Sum egenkapital | 67 747 | 67 747 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 364 980 | 359 311 |
| Annen kortsiktig gjeld | 185 134 | 304 707 |
| Sum kortsiktig gjeld | 550 115 | 664 018 |
| Sum gjeld | 550 115 | 664 018 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 617 861 | 731 765 |



Organisasjonsnr: 998 430 046
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN
228 B

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Hei, med henvisning til tidligere varsel, innkalles det til Årsmøte i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228B tirsdag 30.mai kl. 19:15 i Nordstrandhuset, Nordstrandveien 30, 1163 Oslo.

Dagsorden;

1. Åpning av møte og registrering av fremmøtte
2. Valg av møteleder og person til å undertegne protokoll sammen med møteleder
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Godkjenning av regnskap for 2022 samt revisors beretning – Beslutning om inndekning av for lite innbetalt i 2022
5. Økonomien i sameiet så langt i 2023. Økning av fellesutgiftene fra 01.01.2023.
7. Orientering om
 - i) vaktmester Helge Ådlandsvik møter og orienterer om tekniske forhold ved eiendommen og eiendomsdriften
 - ii) eiendommen generelt
8. Styrevalg og fastsettelse av godtgjørelse til styret
9. Godtgjørelse til revisor

Vedlagt følger

1. Regnskap for 2022
2. Revisors beretning
3. Sameiets vedtekter
4. Sameiets ordens regler
5. Fullmaktsskjema (som benyttes dersom man selv ikke kan møte og ønsker å gi annen person fullmakt til representasjon i Årsmøtet)
6. Resultatregnskap pr. 15 mai 2023

Med hilsen

Anja Tandberg

Styreleder ES Ekebergveien 228 B

Med vennlig hilsen

Anja Kathrin Tandberg
Ansvarlig Næringseiendom
Mobil: 99 54 26 22



Vi pusser opp lokalene våre så vi flytter til Skullerud Park, Olaf Helsets vei 5, frem til høsten 2023.
[Nettside](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#)





EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B
ORG.NR. 998 430 046, KUNDENR. 2965

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 870 085 | 2 784 019 | 0 | 3 026 000 |
| Andre inntekter | 3 | 40 000 | 49 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 910 085 | 2 784 068 | 0 | 3 026 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -4 230 | -8 460 | 0 | -5 000 |
| Styrehonorar | 5 | -30 000 | -60 000 | 0 | -30 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -17 699 | -21 750 | 0 | -22 000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -36 700 | -35 563 | 0 | -38 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -7 975 | -144 167 | 0 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -319 423 | -281 282 | 0 | -275 000 |
| Forsikringer | | -75 728 | -23 404 | 0 | -84 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -311 396 | -273 129 | 0 | -325 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 160 105 | -1 087 529 | 0 | -1 200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -92 220 | -86 826 | 0 | -90 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -855 134 | -762 086 | 0 | -845 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 910 610 | -2 784 196 | 0 | -2 919 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -525 | -128 | 0 | 107 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 528 | 128 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -3 | 0 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 525 | 128 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 0 | 0 | 0 | 107 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | 0 | | |

Handwritten signatures and initials:
fpc, .T, AH



EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B
ORG.NR. 998 430 046, KUNDENR. 2965

BALANSE

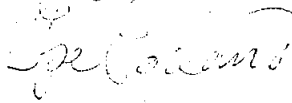
| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 2 945 |
| Kundefordringer | | 35 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 48 558 | 13 361 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 317 974 | 232 465 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 251 295 | 482 959 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 617 861 | 731 765 |
| SUM EIENDELER | | 617 861 | 731 765 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | 15 | 67 747 | 67 747 |
| SUM EGENKAPITAL | | 67 747 | 67 747 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 9 844 | 4 294 |
| Leverandørgjeld | | 364 980 | 359 311 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 175 290 | 300 413 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 550 115 | 664 018 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 617 861 | 731 765 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 19.04.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B


Anja Tandberg

Ase Egeland




Liv Hegle



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader C-bygget | 900 000 |
| Felleskostnader bolig | 668 772 |
| Felleskostnader næring | 608 226 |
| Energi | 486 612 |
| Avregning 2022 | 206 475 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 870 085 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Salg av areal | 40 000 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 40 000 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 230 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 230 |

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



NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 699.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 100 |
| Siv. ing. Haga og Haugseth AS | -2 875 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -7 975 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -62 754 |
| Drift/vedlikehold elektro | -45 566 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -73 940 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -23 662 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -113 502 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -319 423 |

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -186 330 |
| Feieavgift | -214 |
| Renovasjonsavgift | -124 852 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -311 396 |

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -421 474 |
| Olje/Biomasse | -738 631 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 160 105 |



NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -319 967 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -485 |
| Driftsmateriell | -5 514 |
| Vaktmestertjenester | -460 888 |
| Renhold ved firmaer | -57 831 |
| Andre fremmede tjenester | -263 |
| Andre kontorkostnader | -35 |
| Telefon, annet | -2 639 |
| Porto | -275 |
| Bank- og kortgebyr | -3 196 |
| Velferdskostnader | -4 040 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -855 134 |

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

| | |
|---|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 477 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 51 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 528 |

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-----------|
| Renter på leverandørgjeld | -3 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -3 |

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|----------------|
| Bolig, avregning 2022 | 7 855 |
| Bolig, avregning 2021 | 111 499 |
| Næringsseksjoner, avregning 2022 | 18 358 |
| Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228C, avregning 2022 | 180 262 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 317 974 |

NOTE: 15

EGENKAPITAL

| | | |
|--|---------------|---------------|
| INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL | 2 022 | 2 021 |
| Andel bolig | 20 194 | 20 194 |
| Andel næring | 29 584 | 29 584 |
| Tidligere års uoppgjort egenkapital | 17 969 | 17 969 |
| SUM EGENKAPITAL | 67 747 | 67 747 |

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Næringsseksjonene | -175 290 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -175 290 |

Handwritten signatures and initials, including "Siv", "SH", and "ST".



FULLMAKT

(Fullmakt uten stemmeinstruks for Årsmøte i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B.)

Undertegnede _____ [navn i blokkbokstaver] fnr _____ gir

herved

_____ (skriv inn navnet på den du ønsker som fullmektig)

eller den vedkommende måtte utpeke i sitt sted, fullmakt

til å opptre og å avgi stemme på mine vegne i Årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B, org nr 998 430 046, som finner sted 30. mai 2023.

_____ [sted], _____ [dato]

Signatur



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228B

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

www.rsmnorge.no

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228B som viser et årsresultat på NOK 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr:BPSS6-L7QMK-GLECV-MBGQW-H7CKE-3UPMK



Revisors beretning 2022 for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228B



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>.

Oslo, 16. mai 2023
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: BPS56-L7QMK-GLECV-MBGQW-H7CKE-3UPMK



PENNEO

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

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

Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-16 09:18:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BP556-L7QMK-GLECV-MBGQW-H7CKE-3UPMK

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Husordensregler

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228B.

1. Hensikt

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Sameierne er ansvarlige for at husordensreglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker eller andre brukere, svarer sameier som om overtredelsen var hans/hennes egen. Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av leiligheten og fellesarealene. De skal bidra til å fremme miljø og trivsel i bo området.

2. Hensyn til øvrige beboere/ro i leiligheten

Leiligheten og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23-07 søndag kveld til fredag morgen og kl. 00-09 fredag kveld til søndag morgen samt på helligdager. Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal naboer varsles i god tid. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget innenfor tidsrommene nevnt over.

Dette gjelder også bruk av støyende maskiner som vaskemaskin, støvsuger, verktøy og liknende.

3. Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter avtale med styret. Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

4. Fasade

Fasadeendringer, eksempelvis montering av parabolantenne og andre installasjoner på vegg eller balkong er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjenning.

Markiser og solskjerming må ha universell utforming, farge etc. og skal vedtas på sameiermøte ved avstemming.

5. Grilling

Elektriske griller eller gassgriller kan brukes, så lenge dette ikke er til sjenanse for andre. Vis hensyn og foreta grilling under tilsyn. Ved en eventuell bruk av gassgrill er det ikke lov å lagre gassflasker i kjeller.



6. Bruk av balkong

Balkonger skal holdes i orden. Skrot, pappesker og lignende bør ikke oppbevares ute, synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde skal unngås.

Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl.

Det er ikke tillatt å kaste snø ut fra balkong.

7. Orden i fellesområdene innvendig

7.1 Hovedinngangsdører og dører inntil boder skal til enhver tid holdes låste. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut. Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn, selv om de sier at de er naboer eller har en annen forklaring på hvorfor de skal inn i bygget uten nøkkel.

7.2 Rømningsveier skal holdes fri. Det vil si at sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangerområder, trapper eller avsatser.

Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesareal, bodrommene eller kjeller. Etterlatte eiendeler kan fjernes for eiers regning og risiko. Det bør ikke oppbevares verdisaker i boder. Sameier er selv ansvarlig for innbo som står oppbevart i bod.

7.3 Navnskilt til hovedinngang og postkasse skal være av felles standard. Skilt kan bestilles av forvalter og vil faktureres den enkelte sameier.

Der merking av postkassene ikke er iht dette reglementet, vil styret fjerne eksisterende merking.

7.4 Bestillinger av systemnøkler evt nye systemsylindre skal gjøres via forvalter. Nøkler sendes enten i oppkrav eller faktureres den enkelte sameier.

7.5 Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappeopp ganger og øvrige fellesarealer.

8. Orden i fellesområdene utvendig

Det må ikke legges ut mat til fugler.

Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.



9. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Søppelposer skal ikke settes i gangene i påvente av å bli båret ut. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i anviste søppelbeholdere tilhørende bolig eller næringsseksjonene. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall. Glass og metall må kastes på ekstern kildesorteringsstasjon. Styret forbeholder seg retten til å kaste ulovlig hensatt avfall, møbler etc. for eiers regning. Eier av næringsseksjonene har et utvidet ansvar overfor sine leietakere og brukere av seksjonen til å påse at disse holder utvendige fellesområder i orden og frie for søppel.

10. Generelt

Beboere plikter å overholde branninstrukser.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. I klosettet må det ikke kastes uvedkommende ting og må ikke benyttes slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Sameier/leietaker blir selv ansvarlig for alle kostnader som tilkommer som følge av brudd på denne bestemmelse.

Hærverk på fellesarealer vil bli politianmeldt av styret.

Vedtatt på sameiermøte 30.11.2016.



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

Vedtatt i tilknytning til seksjonering av gnr 183 bnr 103 i Oslo kommune i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Vedtatt i sameiermøte 7. mai 2018 .

§ 1 NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B.

§ 2 HVA SAMEIET OMFATTER

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B ("**Sameiet**") er et kombinert sameie og består av 15 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner på gnr 183 bnr 103 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Næringsseksjonene fordeler seg på 2 næringsseksjoner i underetasjen, 5 næringsseksjoner i 1. etasje og 1 næringsseksjoner i 2. etasje.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken er basert på bruksenhetens bruksareal. Sameiebrøkens beregningsgrunnlag fremgår av **vedlegg 1**.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal ("**Fellesareal**"). Til Fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med yttervegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, trapperom med heis, andre fellesrom, vinduer i disse og uteareal som ikke er tilleggsareal. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

§ 3 FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med tilhørende rettigheter og plikter og å sikre forsvarlig drift av Eiendommen og Fellesarealene, eiendeler m.v.

§ 4 RETTLIG RÅDERETT

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 5 FYSISK RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, som også inkluderer eventuelt tilleggsareal, og rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og Fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes



slik at andre seksjonseiere eller brukere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Begge gavlveggene på Eiendommen samt området på og under baldakin mot torget skal kunne benyttes til skilting av forretninger innenfor de rammer som følger av gjeldende lover og regler.

Solavskjerming (syd) og fasade (nord), samt endring av slike eksisterende innretninger, må godkjennes av Styret som skal påse at eventuell solavskjerming fremstår som estetisk likartet. Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde egen solavskjerming.

Fellesarealene på taket over 1. etasje skal ikke brukes til annet enn nødvendig adkomst til ventilasjonsrom.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Seksjonseier plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til Eiendommens vedlikehold og lignende.

§ 6 ENDRINGER

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til Styret. Ut over det som følger av § 5 i vedtektene skal alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre deler av Fellesarealene ute og inne godkjennes av Styret før tiltak iverksettes.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke skje i strid med gjeldende reguleringsplan for Eiendommen. Ved endring må Sameiet reseksjoneres i henhold til eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 7 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på Fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Seksjonseiere som har rett til å bruke balkonger eller utearealer på tak har en særlig aktsomhetsplikt og ansvar for nødvendig vedlikehold av gulvdekket på balkongene og på uteareal som inngår som del av bruksenheten. Slikt vedlikehold skal gjennomføres fortløpende og slik at det ikke oppstår skade på dekket mellom balkongene og underliggende del av bygningskroppen.

Unnlater seksjonseieren å foreta nødvendig vedlikehold for å bevare Eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan de andre seksjonseierne etter Styrets godkjenning sørge for at nødvendig vedlikehold gjennomføres for vedkommendes regning.

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann og avløpsledning, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til bruksenheten, og elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør og overflatebehandling av balkong og terrasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, jf eierseksjonsloven § 32. Dersom det oppstår skade som følge av seksjonseierens bruk av vaskemaskin, kjøleskap, oppvaskmaskin eller annet av seksjonseierens innbo, og hvor skaden dekkes av Sameiets forsikring, plikter vedkommende seksjonseier å dekke egenandel som oppstår i anledning skaden oppad begrenset til 1/15 av Folketrygdens grunnbeløp.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, Fellesarealene, tak, verandaer utvendig, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar, jf eierseksjonsloven § 33.



§ 8 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellesareal på Eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 9 FELLESUTGIFTER MV.

(i) Alminnelige regler

Med fellesutgifter skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på Årsmøtet eller av Styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ut over hva som fremgår nedenfor fordeles fellesutgiftene mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Årsmøtet kan vedta at dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter skal kostnadene knyttet til virksomheten eller tiltaket fordeles etter nytte for den enkelte bruksenheten eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29. Likeså skal det for næringsseksjonene kunne kreves at eventuelle kostnader skal avklares og dekkes i henhold til eget abonnement og/eller egen måler.

Inntekter av Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(ii) Varmekabler

Kostnader til varmekabler i fellesarealer herunder for området utenfor hovedinngangspartiet mot Ekebergveien inngår i felleskostnadene. Kostnader ved øvrige varmekabler tilordnes tilleggende bruksenheter.

Kostnader varmekabler i fotskraperister skal tilordnes eventuelle tilleggende bruksenheter.

(iii) Heis

Utgifter til drift og vedlikehold av heis skal fordeles i henhold til sameiebrøken for bruksenheter i 2. etasje og oppover. I tillegg skal eiere av bruksenheter i 1. etasje delta for areal i underetasjen som utgjør del av disse bruksenheterenes sameiebrøk.

(iv) Ventilasjonsanlegg

Utgifter knyttet til de ulike ventilasjonsanleggene som er installert på Eiendommen skal allokere til de bruksenheter som er tilknyttet det aktuelle anlegget. Kostnadene fordeles etter sameiebrøk for de bruksenheter tilknyttet det aktuelle ventilasjonsanlegget. For arealer i første etasje benyttes på grunn av større takhøyde og aktivitetsnivå, sameiebrøken multiplisert med faktor 1,3.

(v) Renovasjon

Utgifter knyttet til renovasjon skal fordeles med 3/5 på næringsseksjonene og 2/5 på boligseksjonene. Dersom det kan skilles mellom renovasjonskostnader for næringsseksjoner og boligseksjoner, skal faktiske kostnader benyttes som fordelingsgrunnlag. Internt mellom næringsseksjonene og internt mellom boligseksjonene, skal kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

(vi) Drift og vedlikehold utearealer

Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av torget foran Eiendommen og andre utvendige fellesarealer fordeles ved at næringsseksjonene dekker 2/3 og boligseksjonen dekker 1/3 av slike kostnader.

(vii) Kostnader ved eierskifte og fremleie – skilting mv

Når en bruksenhet skifter eier eller fremleies plikter seksjonseieren å refundere sameiets kostnader knyttet til utskifting av skilt og annen merking av bruksenheten.



§ 10 ORDENSREGLER

Det kan med alminnelig flertall av stemmene blant de oppmøtte på Årsmøtet fastsettes vanlige ordensregler for Eiendommen. Endring av ordensregler skjer på samme måte.

Seksjonseierne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

§ 11 STYRET – VALG OG SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre ("**Styret**"). Styret skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem som velges av Årsmøtet. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Årsmøtet velger Styrets leder med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet skal tilstrebe at både boligseksjonene og næringsseksjonene skal være representert med minst ett medlem hver i Styret til enhver tid. Styrets ledere velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år, om ikke annen tjenestetid fastsettes av Årsmøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære Årsmøtet/Årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal så vidt mulig ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer helt eller delvis velge nytt Styre.

§ 12 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Herunder er Styret forpliktet til å sørge for at Eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret og at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøtet, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer Styret seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan meddele procura.

§ 13 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at Styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og være tilgjengelig for Årsmøtet.



§ 14 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 15 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsmelding fra Styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
- Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
- Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 16 FLERTALLSKRAV I ÅRSMØTET

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.



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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

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 en 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 seksjonseierne.

§ 17 OM ÅRSMØTE

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett i forhold til sin prosentvise sameieandel (sameiebrøken). Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.



§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av Styret eller årsmøtet, jfr § 5.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er søknadspliktig til bygningsmyndighetene, må godkjennes av Styret før søknad kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal Styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21 SAMARBEIDSAVTALE MED EIENDOMMEN EKEBERGVEIEN 228 C

Eiendommen er tilliggende eiendommen Ekebergveien 228 C og eiendommene har en del felles funksjoner. Av denne grunn foreligger det en tinglyst samarbeidsavtale mellom disse to eiendommene om felles adkomst til hverandres eiendommer, adkomstrettigheter over hverandres eiendommer, samarbeidsavtale knyttet til utførelse og fordeling av kostnader for fellesoppgaver, herunder til felles fyring, varmtvann, ventilasjon, renovasjon, hovedtavle for elektrisitet, sykkelparkering drift og vedlikehold av bygninger, bygningsmessige fellesarealer og torget mv. Eiendommen Ekebergveien 228 C har også nærmere bestemt rett til bodareal i Eiendommens underetasje.

§ 22 PARKERING OG ANDRE RETTIGHETER PÅ EIENDOMMEN OG TILLIGGENDE EIENDOMMER

Seksjonseiere vil gjennom deltakelse i Ekebergveien 228 – Parkeringssameie ("Parkeringssameiet"), kunne ha parkeringsrettigheter i lukket anlegg i naboeiendommen Sæter Torg gnr 183 bnr 119. Slike deltakere i Parkeringssameiet som er seksjonseiere i Eiendommen, skal i henhold til tinglyst avtale mellom eiendommen Ekebergveien 228 C og Sameiet, ha rett til å bruke kulverten som går mellom garasjeanlegget og Eiendommen.

§ 23 LEIEAVTALE FOR UTEOMRÅDE

Sameiet leier ut en del av uteområdet til Elvely Holding AS i henhold til avtale datert 23. oktober 2012 med tilleggsavtale datert april 2016. Uteområdet benyttes til uteservering.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



ES EKEBERGVEIEN 228 B, År: 2023, Periode: 5

| | Hittil i år | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Virkelig | Budsjett |
| DRIFTSINNEKTER: | | |
| INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 260 775 | 1 260 760 |
| ANDRE INNEKTER | 0 | 0 |
| SUM INNEKTER | 1 260 775 | 1 260 760 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | |
| PERSONALKOSTNADER | 0 | -2 083 |
| STYREHONORAR | 0 | -30 000 |
| REVISJONSHONORAR | 0 | 0 |
| REGNSKAPSFØRERHONORAR | -38 169 | -38 000 |
| KONSULENT OG FORVALTN.TJEN | 0 | -2 083 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -106 995 | -114 583 |
| FORSIKRINGER | -40 590 | 0 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | -173 323 | -162 500 |
| ENERGI / FYRING | -500 355 | -500 000 |
| TV-ANLEGG/BREDBÅND | -15 640 | -37 500 |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -321 467 | -352 083 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | -1 196 538 | -1 238 833 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | 64 237 | 21 926 |
| DRIFTSRESULTAT: | 64 237 | 21 926 |
| FINANSINNEKT/KOSTNAD | | |
| FINANSINNEKTER | 797 | 0 |
| FINANSKOSTNADER | 0 | 0 |
| RES.AV FINANSINNT/KOSTN. | 797 | 0 |
| RESULTAT | 65 034 | 21 926 |



| | Hele året | Fjoråret | Neste år |
|---------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Avvik | Budsjett | Virkelig | Budsjett |
| 16 | 3 026 000 | 2 870 085 | 0 |
| 0 | 0 | 40 000 | 0 |
| 16 | 3 026 000 | 2 910 085 | 0 |
| 2 083 | -5 000 | -4 230 | 0 |
| 30 000 | -30 000 | -30 000 | 0 |
| 0 | -22 000 | -17 699 | 0 |
| -169 | -38 000 | -36 700 | 0 |
| 2 083 | -5 000 | -7 975 | 0 |
| 7 588 | -275 000 | -319 423 | 0 |
| -40 590 | -84 000 | -75 728 | 0 |
| -10 823 | -325 000 | -311 396 | 0 |
| -355 | -1 200 000 | -1 160 105 | 0 |
| 21 860 | -90 000 | -92 220 | 0 |
| 30 617 | -845 000 | -855 134 | 0 |
| 42 296 | -2 919 000 | -2 910 610 | 0 |
| 42 311 | 107 000 | -525 | 0 |
| 42 311 | 107 000 | -525 | 0 |
| 797 | 0 | 528 | 0 |
| 0 | 0 | -3 | 0 |
| 797 | 0 | 525 | 0 |
| 43 108 | 107 000 | 0 | 0 |