



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 998430046

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 263 621	3 096 921
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 263 621</b>	<b>3 096 921</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 963	11 410
Annen driftskostnad		3 257 310	3 167 556
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 281 273</b>	<b>3 178 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 652</b>	<b>-82 045</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 686	6 195
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 686</b>	<b>6 195</b>
Annen finanskostnad		34	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 652</b>	<b>6 195</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>-75 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>-75 850</b>
<b>Totalresultat</b>			<b>-75 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital			-75 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>			<b>-75 850</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		150	21 762
Andre fordringer		190 870	358 300
Sum fordringer		191 020	380 062
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		993 636	245 349
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		993 636	245 349
Sum omløpsmidler		1 184 656	625 411
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 184 656</b>	<b>625 411</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		67 747	67 747
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>67 747</b>	<b>67 747</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>67 747</b>	<b>67 747</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		213 037	264 498
Annen kortsiktig gjeld		903 872	293 166
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 116 909</b>	<b>557 664</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 116 909</b>	<b>557 664</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 184 656</b>	<b>625 411</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442598

#### 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 998 430 046  
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN  
228 B

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 263 621	3 096 921
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 263 621</b>	<b>3 096 921</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 963	11 410
Annen driftskostnad		3 257 310	3 167 556
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 281 273</b>	<b>3 178 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 652</b>	<b>-82 045</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 686	6 195
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 686</b>	<b>6 195</b>
Annen finanskostnad		34	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 652</b>	<b>6 195</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>-75 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>-75 850</b>
<b>Totalresultat</b>			<b>-75 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital			-75 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>			<b>-75 850</b>



Organisasjonsnr: 998 430 046  
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN  
228 B

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		150	21 762
Andre fordringer		190 870	358 300
Sum fordringer		191 020	380 062
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		993 636	245 349
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		993 636	245 349
Sum omløpsmidler		1 184 656	625 411
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 184 656</b>	<b>625 411</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		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	213 037	264 498
Annen kortsiktig gjeld	903 872	293 166
Sum kortsiktig gjeld	1 116 909	557 664
Sum gjeld	1 116 909	557 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 184 656	625 411



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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2965

EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B



## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 19:00, Nordstrand velhus, adr. Nordstrandveien 30.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Påmelding til årsmøtet innen 7. mai 2025

Vi ber alle seksjonseiere gi tilbakemelding om hvem som kommer på årsmøtet 14. mai.

Påmelding/tilbakemelding til styret innen 7. mai til Liv Hegle på e-post: [livhegle@gmail.com](mailto:livhegle@gmail.com)

Det er viktig at alle seksjoner er representert på årsmøtet (varer ca. 1 time). Etter det formelle årsmøtet vil det bli et seksjonseiermøte (varer ca. 1 time) hvor viktige saker med stor økonomisk betydning for alle vil bli informert om og diskutert. Bl.a. vedlikeholdsplan og energikilde. I møtet vil det bli servert pizza og mineralvann.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Valg av revisor og godtgjørelse
7. Godtgjørelse til styret
8. Valg av styreleder og medlem

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styreleder Ellen Bøhler velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Ellen Bøhler velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet med stemmerett er registrert i en fremmøteliste, inkludert fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmer.

### Styrets innstilling

Det foreslås at fremmøteliste med deltakere i møtet med stemmerett inkludert fullmakter legges til grunn for opptelling av stemmer.

### Forslag til vedtak

Det foreslås at fremmøteliste med deltakere i møtet med stemmerett inkl. fullmakter legges til grunn for opptelling av stemmer.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling



Det foreslås at sameiets rådgiver i OBOS, Camilla Brøndbo fører årsmøteprotokollen.

En seksjonseier til å signere protokollen velges på årsmøtet.

#### Forslag til vedtak

Sameiets rådgiver i OBOS, Camilla Brøndbo fører årsmøteprotokollen. En seksjonseier til å signere protokollen velges på Årsmøtet.

#### Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

#### Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap 2024

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsregnskapet for 2024 viser et resultat på null kroner. Sameiet hadde inntekter på kr 3.263.621 og kostnader på kr 3.281.273. Med renteinntekter på kr 17.686 balanserer regnskapet, og året avsluttes uten overskudd eller underskudd.

#### Styrets innstilling

Styret anser den økonomiske situasjonen som stabil, og anbefaler at det vedlagte årsregnskapet for 2024 godkjennes av årsmøtet. Revisors beretning følger også vedlagt.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf



Sak 6

## Valg av revisor og godtgjørelse

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Ernst & Young AS (EY) har vært sameiets revisor siste regnskapsår. Styret anbefaler at EY også er sameiets revisor videre.

Godtgjørelse til for revisjonsoppdraget til EY utgjør kr 7.883 for regnskapsåret 2024.

### Styrets innstilling

EY fortsetter som sameiets revisor neste regnskapsår.

Godtgjørelsen til EY utgjør kr 7.883.

### Forslag til vedtak

Ernst & Young AS (EY) er sameiets revisor. Godtgjørelsen til EY utgjør kr 7.883.

Sak 7

## Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for året 2024-2025 foreslås satt til samlet kr 75.000.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder godtgjøres med kr 30.000 og de tre styremedlemmene med kr 15.000 hver.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 75.000. Styreleder godtgjøres med kr 30.000 og de tre styremedlemmene med kr 15.000 hver.

Sak 8

## Valg av styreleder og medlem

Nåværende styresammensetning:

Leder: Ellen Bøhler - på valg

Styremedlem: Liv Hegle - ikke på valg

Styremedlem: Ale Poorkand - ikke på valg

Styremedlem: Marie Kildahl - på valg



## Innstilling

Det har vært krevende tider med flere store utbedringssaker mv. samt mye utskiftninger i styret. Styret mener derfor det er viktig med kontinuitet i styret en periode fremover, og foreslår at både styreleder, Ellen Bøhler og styremedlem Marie Kildahl gjenvelges for 2 år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ellen Kristin Bøhler

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marie Kildahl



## Styrets årsrapport

### Innledning

Styret har fra 3. juni 2024 til 14. mai 2025 bestått av:

- Styreleder Ellen Bøhler
- Styremedlem Liv Hegle
- Styremedlem Ale Poorkand
- Styremedlem Marie Kildahl

Sameiet ES Ekebergveien 228 B består i dag av til sammen 23 seksjoner, herav 15 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. er 998430046.- Gårdsnr. 183 og bruksnr. 103.

Inngått forretningsførerkontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 01.07.2024.

Revisor er Ernst & Young AS (EY)

Informasjon om sameiet ES Ekebergveien 228 B og din seksjon finner du som seksjonseier ved å logge deg inn på Vibbo.no. Styret informerer seksjonseierne fra Vibbo og fra styrets e-post som er: ekebergveien-228-b@styrerommet.no Seksjonseiere og deres leietakere bes også benytte Vibbo eller nevnte e-postadr. for henvendelser til styret.

### Styrets arbeid i perioden

- I løpet av perioden har det vært avholdt 7 styremøter. Protokoll fra alle møtene foreligger. I tillegg har styret hatt et samarbeidsmøte med styreleder i Ekebergveien 228 C, hvor også de to sameienes felles vaktmester deltok. Agenda var en gjennomgang av felles vedlikehold og vurdering av fremtidig energikilde til bygget. En vesentlig del av sameienes kostnader er dagens oppvarmingskilde som er oljefyr. Denne medfører store kostnader både til jevnlig påfyll av bioolje, og i tillegg til vedlikehold og reparasjoner.
- Sameiene i B og C har felles drift på flere områder. Det fører til at styret bruker en del tid på å følge opp kostnadsdelingen mellom de to sameiene. I løpet av det siste året har styret gått nøye gjennom kostnadsfordeling både mellom B og C, samt mellom bolig- og næringsseksjonene i B.
- Jobbet med å få oversikt over kontrakter og avtaler med div. leverandører. Og i tillegg oversikter over seksjonene med både eiere, leietakeres kontaktinfo. Og oversikt over hvem som disponerer hvilke boder i kjeller.
- Inngått full forretningsførerkontrakt med OBOS. Byttet fra tidligere regnskapsførerkontrakt. Har nå bl.a. fast kontakt i OBOS, Camilla Brøndbo.
- Fulgt opp og fått erstatning fra Gjensidige for synkehull som viste seg å skyldes lekkasje grunnet løs ventil i pumpe til hovedvannledning inn til bygget. Dette har vært en svært tidkrevende sak for styret, både ift. utbedring mv og oppfølging av erstatningskrav.
- Styret har fokus på å holde kostnadene på lavt nivå, og vurderer hele tiden muligheter for kostnadsbesparelser. Oppnådd kostnadsbesparelser bl.a. ved bytte av matteleverandør fra Stil Tekstilservice AS til Leko Matter AS, og løsrevet avtalen fra fellesavtale med C. Endret antall heiskontroller fra Orona fra 6 til 4 per år, og løsrevet avtalen fra fellesavtale med C.
- Opprettet og overført buffermidler fra sameiets driftskonto til sparekonto med høyere rente i OBOS banken.
- Styret har også brukt mye tid på oppfølging av uteområder, og vi har vært i kontakt med sameiet i Ekebergveien 226 for å få flyttet/fjernet de store granittblokkene de tidligere hadde lagt ut i vår passasje mellom byggene.



Disse har vært til stor sjenanse bl.a. for all ferdsel i passasjen, ikke minst for renovasjon og varelevering. Styret har til stadighet måttet sørge for at denne passasjen holdes ryddig, og at ikke biler parkeres ulovlig der.

- Styret har gitt Opsahl Eiendom tillatelse til å montere en ny stige fra taket i 2. etg. ved ventilasjonsrommet og opp til deres tekniske rom i 3. etg., da ferdsel opp dit gikk ulovlig over privat terrasse. Styret har også gitt entreprenør Veslefrikk tillatelse til graving i passasjen mellom 228 og 226 for å legge strømkabel bort til trafo i forbindelse med nybygg i Ekebergveien 231.
- Styret har i tillegg behandlet flere henvendelser, søknader og krav av ulik art fra både seksjonseiere og andre parter i nærområdet.
- Styret har igangsatt tiltak for å få fjernet duer fra taket i 2. etg. på bygget. Og det vil bli foretatt radonmåling i bygget i nærmeste fremtid. Utbedring av feilsignaler på røykalarmanlegg er igangsatt.

#### Økonomi for regnskapsåret 2024

Styret har holdt felleskostnadene uendret fra februar 2024.

Årsregnskapet for 2024 viser et resultat på null kroner. Sameiet hadde totale inntekter på kr 3.363.621 og totale kostnader på kr 3.281.273. Med renteinntekter på kr 17.686 balanserer regnskapet, og vi avslutter året uten overskudd eller underskudd.

De største utgiftspostene har vært drift/vedlikehold, energi/fyring, samt andre driftskostnader. Under posten for driftskostnader ligger blant annet kostnader til vaktmester og søppeltømming, som utgjør en betydelig andel av utgiftene. Innen drift/vedlikehold har sameiet også hatt utgifter til øvrig løpende vedlikehold og til oppfølging av den tidligere omtalte synkehullsskaden.

Sammenlignet med budsjettet er det ikke store avvik i regnskapet for 2024. Styret jobber kontinuerlig med å holde kostnadene nede og sikre effektiv og god drift av sameiet. Styret anser den økonomiske situasjonen som stabil, og anbefaler at årsregnskapet godkjennes av årsmøtet.

#### Spesielt å merke seg for 2024

Det ble foretatt kapitalinnkalling fra seksjonseierne i B og C på tot. kr 668.000 i mars 2024, hvorav 40%, dvs. kr 267.200 ble dekket inn fra C. Kapitalinnkallingen ble benyttet til dekning av kostnader forbundet med synkehullsskaden samt utskifting av gamle kobberrør. HTV, MR Elektro og OPAK utførte arbeidene. I midten av juni 2024 fikk sameiet erstatning for skaden på kr 482.297 fra Gjensidige. Herav ble 40% refundert C, med kr 192.919. B-sameiets andel av erstatningen står som buffer på sameiets konto, iht. beslutning på årsmøte 3. juni 2024.

Sameiet har også fått erstatning fra Gjensidige for stjålet hjertestarter våren 2024. Ny er innkjøpt.

#### Fremtidsplaner

Styret vil jobbe videre med å se på muligheter for kostnadsbesparelser i løpende drift. I tillegg bør kostnadsdeling internt i B-sameiet og mellom B og C, gjennomgås videre.

I den senere tid har det oppstått flere skader som har fordret til dels krevende utbedringer og kostnader i byggets fellesområder, bl.a. til oljefyr, VVS (lekkasjer), heis og elektrisk. Ser ut til at dette må påregnes også fremover, da det muligens skyldes svakheter som følge av elde og slitasje mv.

Det er også behov for vedlikehold og utbedring av mange (ca 52) gamle vinduer i bygget. Videre er det behov for rengjøring og/eller maling av utvendige fasader på bygget, samt av fellesarealene inn i Ekebergveien 228 B.

En vurdering av alternativ energi-/oppvarmingskilde i fremtiden bør påbegynnes, da oljefyr antakelig bør utfases etterhvert.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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.



**Shape the future  
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 29. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SA6MH-ZJGKV-VM70Z-MA6LF-QR57C-XU1T2



# 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."

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 16:21:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SA6MH-ZJGKV-VM7OZ-MA6JF-QR57C-XUT12

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

Vedlegg 1

### 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 Penneops validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 18

Årsregnskap 2024.pdf



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

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 568 137	3 096 921	3 163 000	3 163 000
Andre inntekter	3	695 484	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 263 621</b>	<b>3 096 921</b>	<b>3 163 000</b>	<b>3 163 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 963	-1 410	-5 900	-7 000
Styreonorar	5	-21 000	-10 000	-42 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 883	-18 261	-18 500	-8 000
Regnskapsførerhonorar		-61 575	-38 169	-40 000	-67 000
Konsulentonorar	7	-16 190	-42 530	-30 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-825 317	-473 524	-300 000	-415 000
Forsikringer		-110 748	-108 269	-118 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-383 892	-347 166	-414 000	-467 000
Energi/fyring	10	-870 858	-1 054 762	-1 200 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 420	-93 490	-95 000	-99 000
Andre driftskostnader	11	-887 426	-913 145	-908 200	-928 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 281 273</b>	<b>-3 100 725</b>	<b>-3 171 600</b>	<b>-3 356 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-17 652</b>	<b>-3 804</b>	<b>-8 600</b>	<b>-193 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	17 686	3 804	0	10 000
Finanskostnader	13	-34	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>17 652</b>	<b>3 804</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 600</b>	<b>-183 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	0		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		150	21 762
Forskuddsbetalte kostnader		53 158	56 567
Andre kortsiktige fordringer	14	137 712	301 733
Driftskonto OBOS-banken		993 636	245 349
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 184 656</b>	<b>625 411</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 184 656</b>	<b>625 411</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		67 747	67 747
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>67 747</b>	<b>67 747</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 337	10 510
Leverandørgjeld		213 037	264 498
Annen kortsiktig gjeld	15	892 535	282 656
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 116 909</b>	<b>557 664</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 184 656</b>	<b>625 411</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_\_\_\_.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B

Ellen Kristin Bøhler

Ale Poorkand

Liv Hegle

Marie Kildahl

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader C-bygget	990 000
Felleskostnader næring	841 340
Felleskostnader bolig	796 801
Energi	535 296
Avregning 2024	-595 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 568 137</b>

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

Gjensidige kundeutbytte	27 487
Kapitalinnkalling synkehull Bolig og næring	400 797
Kapitalinnkalling synkehull C bygget	267 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>695 484</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 963
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 963</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 21 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 883.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 919
Andre konsulentonorarer	-1 272
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 190</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-478 517
Drift/vedlikehold elektro	-139 629
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 924
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 221
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 528
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-825 317</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-229 840
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-153 780
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-383 892</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-272 616
Olje	-598 242
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-870 858</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 750
Container	-315 082
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 921
Annet driftsmateriale	-10 149
Vaktmestertjenester	-519 688
Renhold ved firmaer	-29 933
Andre fremmede tjenester	-435
Andre kontorkostnader	-442
Telefon u/mva	-2 369
Bank- og kortgebyr	-2 657
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-887 426</b>



**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 351
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 447
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 395
Andre renteinntekter	493
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 686</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-34
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-34</b>

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning tidligere år, bolig	119 354
Avregning tidligere år, næring. Fakturert 2025	18 358
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>137 712</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning 2023, bolig	-4 376
Avregning 2023, næring	-102 990
Avregning tidligere år, næring	-175 290
Avregning 2024, bolig	-240 764
Avregning 2024, næring	-205 492
Avregning 2024, s.3026	-163 624
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-892 535</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 2965 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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