



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 769 340
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN
31-37B
Forretningsadresse: Ekebergveien 31
0196 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 835 978	
Sum inntekter		6 835 978	0
Kostnader			
Lønnskostnad		100 408	
Annen driftskostnad		3 329 666	
Sum kostnader		3 430 074	0
Driftsresultat		3 405 904	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 053	
Sum finansinntekter		69 053	0
Annen finanskostnad		214 080	
Sum finanskostnader		214 080	0
Netto finans		-145 027	0
Resultat før skattekostnad		3 260 876	0
Årsresultat		3 260 876	0
Totalresultat		3 260 876	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 260 876	
Sum overføringer og disponeringer		3 260 876	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		147 017	
Sum fordringer		147 017	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 036 826	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 036 826	
Sum omløpsmidler		3 183 843	0
SUM EIENDELER		3 183 843	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		210 830	
Sum opptjent egenkapital		210 830	
Sum egenkapital		210 830	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 715 965	
Sum annen langsiktig gjeld		2 715 965	0
Sum langsiktig gjeld		2 715 965	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 867	
Leverandørgjeld		208 715	
Annen kortsiktig gjeld		41 466	
Sum kortsiktig gjeld		257 048	0
Sum gjeld		2 973 013	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 183 843	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543104

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 769 340
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN
31-37B
Forretningsadresse: Ekebergveien 31
0196 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 931 769 340
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN
31-37B

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 835 978	
Sum inntekter		6 835 978	0
Kostnader			
Lønnskostnad		100 408	
Annen driftskostnad		3 329 666	
Sum kostnader		3 430 074	0
Driftsresultat		3 405 904	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 053	
Sum finansinntekter		69 053	0
Annen finanskostnad		214 080	
Sum finanskostnader		214 080	0
Netto finans		-145 027	0
Resultat før skattekostnad		3 260 876	0
Årsresultat		3 260 876	0
Totalresultat		3 260 876	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 260 876	
Sum overføringer og disponeringer		3 260 876	



Organisasjonsnr: 931 769 340
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN
31-37B

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		147 017	
Sum fordringer		147 017	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 036 826	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 036 826	
Sum omløpsmidler		3 183 843	0
SUM EIENDELER		3 183 843	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		210 830	
Sum opptjent egenkapital		210 830	



Sum egenkapital	210 830	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 715 965	
Sum annen langsiktig gjeld	2 715 965	0
Sum langsiktig gjeld	2 715 965	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 867	
Leverandørgjeld	208 715	
Annen kortsiktig gjeld	41 466	
Sum kortsiktig gjeld	257 048	0
Sum gjeld	2 973 013	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 183 843	0



Organisasjonsnr: 931 769 340
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN
31-37B

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6939

Esek Ekebergveien 31-37B



Velkommen til årsmøte i Esek Ekebergveien 31-37B

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 19:00 og lukker 15. mars kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6939>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Lenke til teamsmøtet

Lenke til Teams møtet er:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YWVIMzQ0MzUtY2JkZC00NGZmLTg3ZmEtYjc4MjU4NWlOMjgz%2F

Dere vil få ny e-post med innkalling før møtet.

Mvh.

Styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Budsjett for 2024
6. Fastsettelse av honorarer for 2023



7. Fastsettelse av honorarer for 2024

8. Valg av tillitsvalgte

9. Informasjonspunkt: Salg av fellesarealer i Ekebergveien 31B

Med vennlig hilsen,

Styret i Esek Ekebergveien 31-37B



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Morten Olesen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ann Dagny Wettre Vebjørn Riset er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Budsjett for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjettet er kommunisert på høsten 2023 og fellesutgifter forblir som i 2023 om ikke noe uforutsett skulle oppstå i løpet av året.

Budsjettet viser et godt overskudd og dette er grunnet i tidligere vedtak om å bygge opp et vedlikeholdsfond på kr 500 000, - samt etablere en god og stabil driftsøkonomi.

Forslag til vedtak

Budsjett 2024 godkjennes

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 84 000, -

Styrets innstilling

Godtgjørelsen fordeles etter avtale styremedlemmene imellom.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 84 000, -



Sak 7

Fastsettelse av honorarer for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelsen fordeles etter avtale styremedlemmene imellom.

Informasjon fra OBOS viser at gjennomsnittlig styrehonorar for sameier av vår størrelse er kr 1821*58=105 000,-

Styret foreslår en økning da det fremdeles er stor vedlikeholdsoppgaver som Styret skal behandle og gjennomføre samt ar vaktmester oppgaven beholdes i Styret. Styret foreslår også at det ved en fremtidig nedgang i Styrets arbeidsoppgaver så bør styrehonoraret reduseres tilsvarende.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 84 000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret i Eierseksjonssameiet skal sørge for at den samordnede driften av de 4 byggene med 8 oppganger og 58 seksjoner er til eiernes felles beste og at driften er i henhold til vedtektene gjeldende for Eierseksjonssameiet.

Innstilling

Styret foreslår at sittende styre forsetter til høsten 2024 og at nytt styre velges i et ekstraordinært årsmøte til høsten. Det foreslås også at to av styremedlemmene forsetter i nytt styre så kontinuitet av styrearbeidet sikres.

Styret vil ta på seg oppgaven som valgkomite frem til årsmøtet til høsten og det foreslås å velge inn to nye styremedlemmer i tillegg til de som forsetter i styret.

Dette bør sikre ny energi i driv i styret samtidig som historikk og kontinuitet blir ivaretatt.

Styret vil også foreslå at det velges egen valgkomite til høsten som skal være ansvarlig for at styret til enhver tid er bemannet med de rette ressurser.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Morten Olesen

Styreleder forsetter til høsten 2024 og trer så ut av styret. Da det er store rehabiliteringsprosjekter som gjennomføres våren 2024 bør vi ha kontinuitet i Eierseksjonssameiets ledelse.

Det vil bli arrangert ekstraordinært årsmøte der nytt styre velges inn.



Styret vil frem til ekstraordinært årsmøte fungere som valgkomite.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Katarina Bergholdt**

Katarina Bergholdt bør av samme grunn som styreleder forsette i styret. Katarina har også sagt seg villig til å sitte i styret som skal velges til høsten. Dette er meget viktig og positivt da det sikrer kontinuitet i styrearbeidet.

- **Vebjørn Gerhardsen**

Vebjørn Gerhardsen bør av samme grunn som styreleder forsette i styret. Vebjørn har også sagt seg villig til å sitte i styret som skal velges til høsten. Dette er meget viktig og positivt da det sikrer kontinuitet i styrearbeidet.

Sak 9

Informasjonspunkt: Salg av fellesarealer i Ekebergveien 31B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er et informasjonspunkt og skal ikke stemmes over.

Salg av fellesarealer i Ekebergveien 31B ble behandlet i årsmøtet for Sameiet Ekebergveien 31B før re-seksjoneringen. Det var flertall for salg av fellesarealer i henhold til innspill fra takstmann. Se vedlegg for detaljer.

Styret i Eierseksjonssameiet har hatt saken til behandling og støtter salget.

Salget i derfor bli gjennomført om aktuell eier fremdeles er interessert.

Det bemerkes at inntekter fra salget vil tilfalle Eierseksjonsameiet som helhet.

Når eventuelt salg er gjennomført vi fordelingsnøkkel i Eierseksjonssameiet bli justert tilsvarende.

Styret anser å ha mandat til å fremforhandle og signerer salgskontrakt for fellesarealene i henhold til vedlagte dokumenter.

Forslag til vedtak

Punktet skal ikke stemmes over

Vedlegg

2. Ang kjøp av tørkeloft i Ekebergveien 31b.pdf

3. Vedlegg2_Verdivurdering_Raloft_Ekerbergvn-31B.pdf

4. Sameiemøte i 31B.pdf



Årsberetning 2023

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B

Organisasjons Nr. 931 769 340



Innholdsfortegnelse:

1. STYRET OG TILLITSVALGTE.....	2
2. STYRETS ARBEID.....	3
3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON	3
4. GENERELT OM VELFORENINGEN OG SAMEIENE	4
5. VEDLIKEHOLD	4
6. BRANNSIKKERHET.....	7
7. FORSIKRING	7
8. VAKTMESTER	7
9. NØKLER / SKILT	7
10. FELLESVASKERI.....	8
11. PARKERINGSPLASSER.....	8
12. NÆRINGSSEKSJONEN – SVINGEN KOLONIAL OG KAFE.....	8
13. REGNSKAPET FOR 2023	8
14. TILLITSVALGTE OG ANSATTE.....	20



1. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige ekstraordinært årsmøte har sameienes styreledere vært:

Ekebergvn. 31: Bjørn Morten Olesen

Ekebergvn. 33: Vebjørn Gerhardsen

Ekebergvn. 37 B: Katrina Bergholt

Velforeningens styreleder var Bjørn Morten Olesen

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37 B

Sameiet består av 57 leiligheter og en næringsseksjon, totalt 58 seksjoner. Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer **931 769 340** og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 233/137

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.



2. STYRETS ARBEID

Det ble i 2023 gjennomført månedlige styremøter me unntak av i sommerferien

Fast punkter på agenda har vært:

- Åpning og godkjenning av møteinnkalling og sakliste
- HMS og internkontroll
- Økonomi

Alle styremøter er referatført og disse ligger arkivert i Styrommet.

I 2023 har styret brukt mye tid på re-seksjoneringen, balkongprosjektet og forhandlinger med entreprenører for renovering for nye branndører og låssystem, elektriske anlegg og lamper i oppganger, el-bilanlegg, oppussing av fasader og utskifting av vinduer.

Det har også gått med tid til vaktmestertjenester som sjekk av brannslukkingsapparater, beboerassistanse, vaskekort, vaskeri, gressklipping, snømåking og mindre reparasjoner.

3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B er etter reseksjoneringen revisjonspliktig etter regnskapsloven da antall seksjoner er over 21.

Valgt revisor i siste årsmøte er BDO.

Noen utfordringer har vi fremdeles med forretningsførselen til OBOS og dette er vesentlig knyttet til responstid på våre spørsmål. Overføringen fra Velforeningen til Eierseksjonssameiet har heller ikke gått uten utfordringer.

Men styret er fornøyd med løsningene «Styrommet og Vibbo» som har gir oversikt over drift og eiere samt enklere kommunikasjon til og fra eiere.



4. GENERELT OM VELFORENINGEN OG SAMEIENE

Eierseksjonssameiet sørger for at den samordnede driften av de 4 byggene med 8 oppganger og 58 seksjoner er til eiernes felles beste og at driften er i henhold til vedtektene gjeldende for Eierseksjonssameiet.

Prosessen med å overføre alle Velforeningens midler, oppgaver og administrative rutiner til det nye Eierseksjonssameiet ble gjennomført i løpet av vår og høst 2023.

5. VEDLIKEHOLD

Bygningene og uteområdene har et omfattende behov for vedlikehold som er beskrevet i vedlikeholds rapporten fra OPAK.

Det totale vedlikeholdsetterslepet er i rapporten fra 2020 estimert til kr 20 millioner.

Med den prisøkningen byggebransjen har opplevd fra rapportens utstedelsesdato til nå der materialpriser har steget med oppimot 30% er nok det reelle tallet på vedlikeholdsetterslepet nå nærmer kr 25 millioner.

Det ble sendt en et-steps søknad som inkluderer Rammesøknad og Igangsettingstillatelse til Oslo Kommune Plan og bygg for balkongprosjektet. Denne søknaden ble avslått og etter ny forhåndskonferanse var styrets oppfatning at en godkjenning av balkongsøknaden var svært lite sannsynlig. Balkongprosjektet ble derfor avsluttet.

Vi kunne derfor iverksette planene for fasadeoppussing og utskifting av vinduer som nå blir gjennomført våren 2024 og oppgradering av lamper i oppganger og utbedring av avvismeldinger på våre fire stk. el. hovedtavler.

Tabellen under viser et utdrag av vedlikeholdsplanen som styret arbeider etter.

Tiltak med rød skrift er utført og som dere ser er det mange tiltak som må gjennomføres fremover skal vi ivareta verdiene til bygningene.

NB! Tallene er estimerte kostander fra OPAK og er ikke oppdatert med virkelig kostnad.



Hugge ned all puss og påføre ny puss med maling	2		2 500 000			
Skifte samtlige vinduer	2		2 900 000			
Pussreparasjoner og ny maling av trapperommene	2				1 004 000	
Utskifting av brannører 22 stk med nytt nettkke system LOQ	2	600 000				
Maling av himlinger i trapperommene	2					240 000
Utskifting av tak	2					3 500 000
Rengjøring av tak	1	750 000				
Reparasjon av piper over tak	2		300 000			
Utskifting av gulvbelegg i trapper	2					200 000
Lufing på de loft hvor denne har blitt fjernet som følge av nye loftsleiligheter	TGIU		60 000			
Skifte ut rør i kjellere for varmt- og kaldtvann inkl. stoppeventiler, isolasjon m.m.	1			500 000		
Skifte beredere i A og B.	1	600 000			60 000	
Registrere, sanere asbest på rørisolasjon.	3	70 000				
Utskifting av oppleggskraner.	2				80 000	
Isolere varmerør i kjeller (tur/retur).	1				90 000	
Skifte ut automatikk til varmestyring.	1				15 000	
Videokontroll av piper.	1					30 000
Jordfeilbrytere i hovedtavler Vi må bytte til automatsikringer med jordfeilbryter på 16 kurser i 4 hovedtavler		150 000				
Lamper i oppganger og fe esområder		75 000				
El-billading		75 000				
Måndtere avvik fra internkontroll		30 000				
Merke utvendige hovedstoppekraner	2	10 000				
Montere lås på påfyllingslokk for bioolje	2	1 000				
Skifte utendørsbevisning	2		50 000			
Nivå 2/3 undersøkelse av massene under veien	2					
Resetting av heiser og trapper mellom bygningene	2					
Skyddrenering på overside av vei (Koordineres med Elia og ny kabel i gata)	1					
Ny asfalt på vei som koordineres med Elia og ny kraftkabel	2					

Det gjennomføres to årlige dugnader, samt løpende vedlikehold.

Vi minner om streng beskjed fra kommunen om at hageavfall ikke skal deponeres i deres skog bak våre bygninger. En komposthaug som dette er også etter kommunens utsagn en yngleplass for rotter og brunsnegler.

Fyringsanlegget har med unntak av noen få hendelser hatt stabil drift i 2023.

Prisen på fyringsoljen steg til kr 21 per liter på slutten av 2022 og holdt seg på dette nivået vinter 2023. Dette gjør fyring til den største kostnaden til Velforeningen. På sikt må vi se på alternative varmekilder for å senke denne kostnaden. Tilbud på en Varmepumpeløsning er innhentet og har en estimert kostnad på 7 – 8 mnok.

Styret fortsetter derfor å se på alternative energiformer for oppvarming. Se vedlegg som viser forbrukt kWh og fyringsolje i 2022 og legg merke til hva vi har spart ved å starte sent og stenge tidlig. Kortere fyringssesong på oljefyrene gir høyere el- kostnad for den enkelte, men eierne får el.- støtte.



	Forbruk H1 (L)	Forbruk H2 (L)	H1/H2	H1+H2 (L)
2017	30 549	22 122	72 %	52 671
2018	34 924	18 610	53 %	53 534
2019	25 673	35 212	137 %	60 885
2020	35 434	22 632	64 %	58 066
2021	44 526	20 534	46 %	65 060
2022	35 967	24 734	69 %	60 701
2023	26 112	16 146	62 %	42 258
2024	19 537	0	0 %	19 537

56 168

Gjennomsnitt siste årene uten 2024

Vi måtte bytte rengjøringsfirma fra høsten 2023 da forrige leverandør sa opp sin kontrakt. Ny leverandør ser ut til å gjøre en utmerket jobb tatt forholdene i betraktning og Styret har ikke mottatt klager. En utfordring som på sikt må diskuteres er sykler, dørmatter osv. som er plassert i oppgangene og gjør renholdsarbeidene mer tungvint og reduserer kvaliteten.

I sameiet er det mange som fremleier og vi vil minne eierne om viktigheten med å informere om husordensregler og andre praktiske forhold.

Det er et vedvarende problem at papirkontainerne blir overfylte som følge av øket papp og papirmengde, men også det faktum at pappesker ikke blir komprimert før de kastes i kontainerne. Det havner også unødig mye avfall på gulvet i søppelskuret. Dette burde den enkelte bruker ordne opp i.

Etter betydelig innsats på de siste dugnadene fremstår nå de innvendige fellesområdene i kjeller og loft som ryddige. Denne type rydding og kasting blir nok en del av det årlige dugnadsarbeidet, men vi håper det vil bli langt mindre av dette fremover. Da kan vi heller bruke dugnadsinnsatsen på utearealer og fellesanlegg for å gjøre tomtene finere og triveligere.

Vaktmesterleiligheten er solgt for 2,95 mnok og inntektene på vil bli brukt til vedlikehold og nedbetaling av de to lånene vi har i DnB.

Nytt lån på 7,5 mnok med 20 års nedbetalingstid vil bli tatt opp for å dekke kostnader knyttet til fasadeoppussing og utskifting av vinduer. Nytt lån vil ikke medføre endring i fellesutgiftene.



6. BRANNSIKKERHET

Styret minner om at eierne av seksjonene i henhold til lov og forskrift er ansvarlige for at brannslukkere og røykvarslere er i orden. Det henvises også til skriv og sjekklister som er sendt ut på Vibbo til alle eiere og beboere om HMS arbeide. Nye forskriftmessige brannfører med dørpumpe er installert på kjellere og i loft. Det ble samtidig installert nytt låssystem.

7. FORSIKRING

Velforeningen/Sameiene har forsikring gjennom Gjensidige Forsikring, forsikringsavtale-nummeret er 83239347 hvor bygningsmassen er fullverdiforsikret, samt personalforsikring som gjelder vaktmester.

Denne forsikringsavtalen blir nå konkurranseutsatt for å sikre at vi har beste pris og kvalitet.

8. VAKTMESTER

Styret har i 2023 tatt på seg vaktmester oppgavene og det har fungert greit, men er en ordning som ikke kan være permanent, men den opprettholdes midlertidig til vi finner en ny og god løsning.

Brøyting og strøing av veien har ikke vært tilfredsstillende og klager er sendt til leverandør. Veivedlikehold er tatt opp med våre nabosameier med den intensjon at vi sammen skal finne en felles og god løsning. Dugnadsånden blant eiere og leieboere for måking av trapper og oppganger vært bra.

9. NØKLER / SKILT

Bestilling av nøkler til fellesområdene og nøkkelbrikker rettes til styreleder via Vibbo.



10. FELLESVASKERI

Driften av fellesvaskeriet har gått uten store utfordringer og inntektene fra Vaskekort dekker i stor grad utgifter til service. Bruken av fellesvaskeriet har økt og styret anser dette som positivt. Vi har også inngått en årlig serviceavtale med leverandøren av maskinene. Dette er grunnet i økt bruk og for å unngå de Ad Hoc reparasjonene vi har hatt i år. Styret vurderer å gå over til reservasjon av tidspunkt for vasking på kalenderen i Vibbo og informasjon vil eventuelt komme. Styret oppfordrer alle brukere til å holde fellesvaskeriet rent og i orden samt hente sitt tøy.

11. PARKERINGSPLASSER

Velforeningen/Sameiene disponerer 21 plasser som fordeles av styret v/Vebjørn Gerhardsen etter ansiennitet. Leieprisen er nå kr 2.000 pr plass som faktureres i januar måned.

12. NÆRINGSSEKSJONEN – SVINGEN KOLONIAL OG KAFE

Svingen Kolonial og Kafe måtte dessverre melde oppbud og hva som skjer videre vet Styret i skrivende stund ikke.

Vi vet det er interessenter som gjerne vil kjøpe næringsseksjonen for å drive videre og styret håper dette kan skje så fort som mulig.

Det har ikke vært mulig å få informasjon om fremtidige planer fra nåværende eier.

13. REGNSKAPET FOR 2023

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er solgt en tjenesteleilighet og at tidligere avsetninger er inntektsført. Se note 3 til regnskapet.



Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes kostnader knyttet til vedlikeholdsprosjekter godkjent i tidligere årsmøter. Det er blant annet brukt kr 478 000,- på branndører og låsesystem og ytterligere ca. kr 300 000,- på annet vedlikehold som blant annet nye lamper i oppgangene og utbedring av avvik på det elektriske anlegget. Konsulenthonorarer, forsikring, kommunale avgifter og energi ble lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 926 795,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B.

Lån

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B har lån i DnB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer og virkelige kostnader i 2023. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er



også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KGWKKU-T5N5J-AZSV8-QMSOP-5VBZ3-X1PZ8



EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B
ORG.NR. 931 769 340, KUNDENR. 6939

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	3 662 750	3 725 000	3 769 000
Andre inntekter	3	3 173 228	36 000	48 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 835 978	3 761 000	3 817 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-12 408	-11 280	-13 000
Styrehonorar	5	-84 000	-80 000	-84 000
Revisjonshonorar	6	-14 129	0	0
Andre honorarer		-4 000	0	-4 000
Forretningsførerhonorar		-89 575	-90 500	-92 300
Konsulenthonorar	7	-155 052	-250 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-851 292	-80 000	-55 000
Forsikringer		-222 461	-261 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-223 529	-306 000	-300 000
Energi/fyring	10	-1 345 630	-1 580 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 865	-320 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-201 133	-264 000	-195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 430 074	-3 242 780	-2 913 300
DRIFTSRESULTAT		3 405 904	518 220	903 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	12	69 053	0	20 000
Finanskostnader	13	-214 080	-197 000	-197 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-145 027	-197 000	-177 000
ÅRSRESULTAT		3 260 876	321 220	726 700
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		3 260 876		



EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B
ORG.NR. 931 769 340, KUNDENR. 6939

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		107 507
Forskuddsbetalte kostnader		33 248
Andre kortsiktige fordringer	14	6 262
Driftskonto OBOS-banken		463 252
Sparekonto OBOS-banken		2 573 574
SUM OMLØPSMIDLER		3 183 843
SUM EIENDELER		3 183 843
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	15	210 830
SUM EGENKAPITAL		210 830
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 715 965
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 715 965
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 466
Leverandørgjeld		208 715
Påløpte renter		6 867
SUM KORTSIKTIG GJELD		257 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 183 843
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 20.02.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37b

Bjørn Morten Olesen /s/

Vebjørn Gerhardsen /s/

Katarina Bergholt /s/

Vedlegg 1

21 av 37

Årsrapport 2023 med revisjonsberetning.pdf

**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	3 205 723
Lån	456 427
Ekstra kjellerbod	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 662 750

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri	16 676
Tilbakeført tidligere års avsetning	334 999
Parkeringsleie 2023	29 166
Gevinst ved ved salg av tjenesteleilighet	2 792 387
SUM ANDRE INNETEKTER	3 173 228

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 408
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 408



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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 84 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 129.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-98 018
Plan- og bygningsetaten	-48 507
tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 903
Boliginstituttet AS	-5 625
SUM KONSULENTHONORAR	-155 052

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-149 614
Drift/vedlikehold VVS	-3 928
Drift/vedlikehold elektro	-189 874
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 111
Drift/vedlikehold brannsikring	-478 007
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 558
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 250
Kostnader dugnader	-4 951
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-851 292

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-123 634
Feieavgift	-893
Renovasjonsavgift	-99 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 529

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-225 740
Olje/Biomasse	-1 119 890
SUM ENERGI / FYRING	-1 345 630

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

Container	-11 025
Driftsmateriell	-12 289
Lyspærer og sikringer	-10 704
Renhold ved firmaer	-85 405
Snørydding	-51 322
Andre fremmede tjenester	-13 023
Trykksaker	-297
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 000
Andre kontorkostnader	-785
Telefon, annet	-4 673
Porto	-80
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 346
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 254
Konstaterte tap, håndkasse	-3 030
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 133

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 519
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 140
Renter bank	14 856
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 006
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 065
Renteinntekter ved ved salg av tjenesteleilighet	4 467
SUM FINANSINTEKTER	69 053

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-170 878
Renter og gebyr på lån i DNB	-43 041
Renter på leverandørgjeld	-161
SUM FINANSKOSTNADER	-214 080

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

DNB Bank ASA, betalt mye ifm overføring til sameiet	6 262
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 262

EGENKAPITAL

Overført fra 2287 VELFORENINGEN EKEBERGV 31-37 B	-3 050 045
Årsresultat 2023	3 260 876
SUM EGENKAPITAL	210 830

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB overført fra s2287

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %.

Opprinnelig 2021	-2 400 000	
Nedbetalt tidligere	240 000	
Nedbetalt i år	2 143 413	
		-16 587

DNB overført fra s2287

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %.

Opprinnelig 2022	-650 000	
Nedbetalt tidligere	140 562	
Nedbetalt i år	506 059	
		-3 379

DNB lån I

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,6 %.

Opprinnelig 2023	-2 181 000	
Nedbetalt i år	0	
		-2 181 000

DNB lån II

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %.

Opprinnelig 2023	-515 000	
Nedbetalt i år	0	
		-515 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 715 965**



14. TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Velforeningen/Sameiene har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. I 2023 bestod Eierseksjonssameiet sine styremedlemmer av en kvinner og to menn. Vi oppfordrer til å holde denne fordelingen i så stor grad som mulig også i fremtiden.

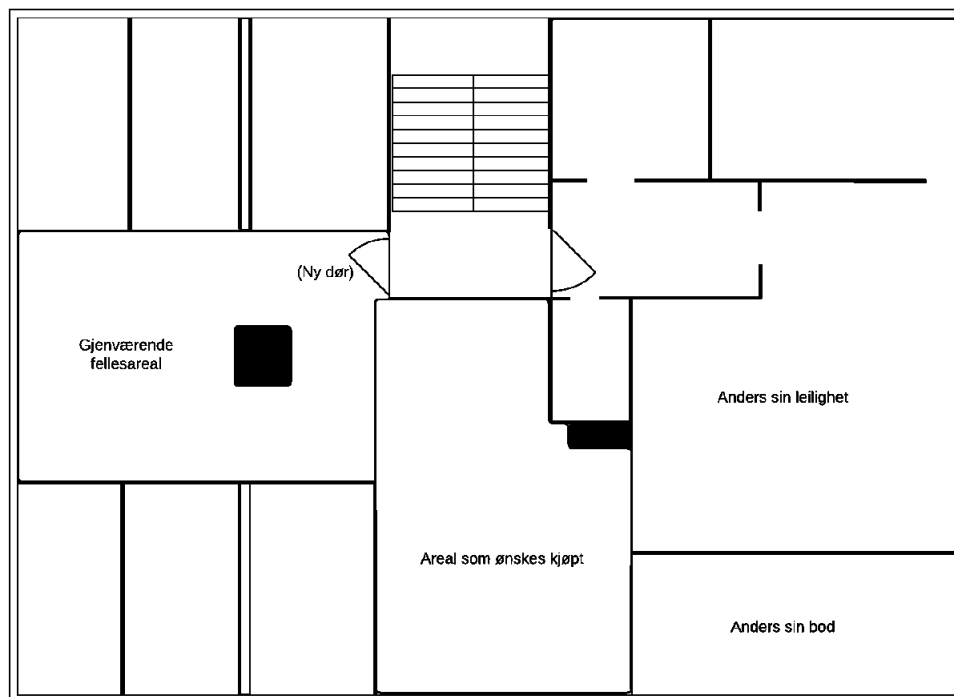
Oslo, den 19.2.2024

For styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B

Ang kjøp av fellesareal/tørkeloft i Ekebergveien 31B

Som det har blitt nevnt fra styret, vil det komme forslag til årsmøte i 2022 om sammenslåing av sameiene Ekebergveien 31-37B til ett sameie (for bl.a. å få bedre lånebetingelser). Om dette blir gjennomført, vil det trolig medføre at oppkjøp av tørkeloft/fellesareal skal godkjennes av alle beboere i Ekebergveien 31-37b, og at kjøpesum også deles med alle. Jeg ønsker med dette å kjøpe tørkeloftet i 31B før en slik sammenslåing eventuelt skjer. Jeg har per nå ingen konkret byggeplan, men vil anta det blir oppstart ila. 2022. Mer info vil komme så fort en eventuell plan er klar.

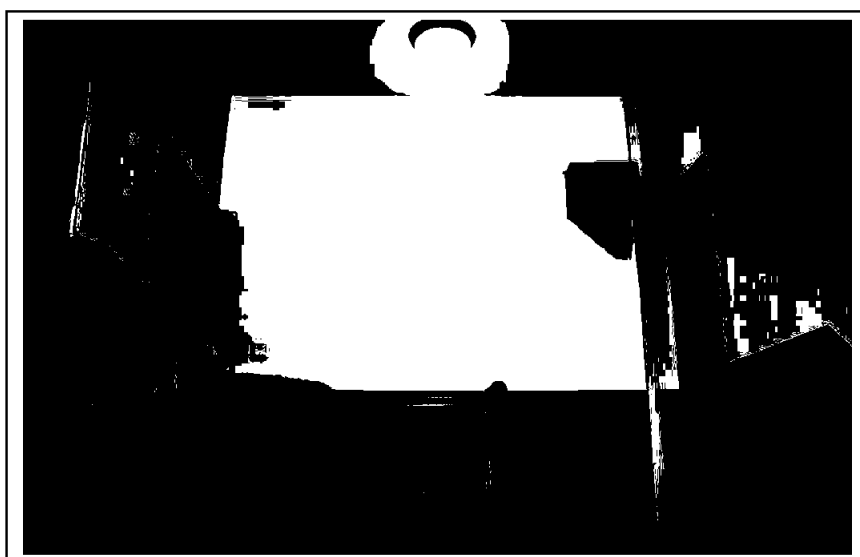
Ønsket areal kjøpt er 15m², vennligst se tegning som følger:



Figur 1 Oversikt over loft, også vedlagt som «Vedlegg1_loft.png»



Tørkeloftet har blitt bygd ut i flere andre oppganger, bl.a. i 31, 33, 35, 35B, 37. Det vil fortsatt være mulig å tørke klær på loftet, se følgende bilder fra nr. 35B. (35B er bygd ut på lik måte som dette forslaget viser, hvor dør flyttes og ny inngang til tørkeloftet blir til høyre for eksisterende inngang). Ingen boder, bortsett fra min, blir berørt av dette.





Jeg har i denne forbindelse kontaktet autorisert takstmann Atle Arkøy for verdivurdering. Hans rapport er vedlagt som Vedlegg2. Arealet som da ble vurdert var 13m2 basert på at jeg ikke ønsket å flytte dagens inngangsdør til tørkeloftet. Jeg har i ettertid innsett at det er en bedre løsning å flytte denne (slik det er gjort i 35B) og areal ønsket kjøpt er derfor oppjustert til 15m2. Med utgangspunkt i verdivurderingen fra takstmann ønsker jeg å betale 23.000,- pr. m2.

Sum per leilighet som følger:

Pr 2-rom	56.025,-
Pr 1-rom	41.282,-
Pr loft	38.333,-

Full utregning som følger:

2-rom	56.025,-
2-rom	56.025,-
2-rom	56.025,-
2-rom	56.025,-
1-rom	41.282,-
1-rom	41.282,-
loft	38.333,-
Totalt	<u>345.000,-</u>

Oppkjøp av tørkeloft krever godkjenning fra alle sameiere i Ekebergveien 31B. Jeg ønsker i første omgang en uforpliktende tilbakemelding på hvordan du stiller deg til tilbudet, og ber om respons via sms/mail. Dersom majoriteten av eiere stiller seg positive blir neste steg at jeg kontakter en advokat for utarbeidelse av kontrakt om kjøp.

Ta gjerne kontakt om det er noe du lurer på!

Med vennlig hilsen

Anders Opsahl
9131 3651



**Autorisert Takstmann/Tømrermester
Takstmann Atle Arkøy AS**

*Alt innen boligtaksering og bygningskader i Stor-Oslo
området*



Anders Opsahl
Ekebergveien 31 B
0196 Oslo

Jar, 07.09.2021

Verdivurdering av råloft Ekebergveien 31 B, Oslo



På oppdrag fra Anders Opsahl foretok Takstmann Atle Arkøy AS befaring av råloftet den 06.09.2021

Tilstede og viste var:
Anders Opsahl
Undertegnende takstmann, Atle Arkøy

Oppdraget gikk ut på å vurdere dagens markedsverdi/ m² pris på råloftet

Markedspris beskrevet i rapporten er definert som normal m² pris man kan påregne at interessenter er villig til å betale for råloftet ved et salg.

Alt innen boligtaksering
Takstmann Atle Arkøy AS
Org. Nr: 998463092

epost: atle@takstselskapet.no
Mob.nr: 92049738
Storengveien 8, 1358 Jar

medlem av



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Vedlegg 3

30 av 37

Vedlegg2_Verdivurdering_Raifloft_Ekerbergvn-31B.pdf



**Autorisert Takstmann/ Tømrermester
Atle Arkøy**



Dokumentasjon

Ingen overleverte/tilsende dokumenter
Opplysninger er kun gitt muntlig av Anders Opsahl

Hjemmelshaver

Styret i S/E

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert og populært boligområde i Ekebergskrenten i Oslo, med meget god nordvestlig utsikt og bl. a. sjøutsikt.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon som buss.
Parkering i offentlig gate eller på S/E p-plasser.
Området er regulert, og bebygget med boligblokker/bygårder av fortrinnsvis av murte konstruksjoner og med bygg av varierende alder.
Noe skrånet, opparbeidet tomt med noe grøntarealer.
Tomten har Gnr 233 Bnr 138
Tomtens areal er på 397,3 m² og er bebygd med eldre blokkbebyggelse fra perioden 1937 i 2 etasjer, kjeller og delvis utbygget loft.

Areal

Bruksarealet iht. NS3940 på den aktuelle delen beregnet/målt på stedet til ca.:
13 m² gulvareale.

På grunn av loftets skråhimlinger beregnes delens BRA/P-A til å være ca. 9 m² ved ferdig innredet som oppholdsrom. Dette baseres på erfaring med loftutnyttelse hvor ca. 1/3 del går bort pga. isolering, etc.og krav for oppmåling ang. høyde.

Det endelige bruks-/boligarealet kan ikke angis med nøyaktighet før gulv er avrettet, isolert tak etc. og planløsning tegnet/bestemt. Bygningsmessige forhold som tak oppløft/arker, areal til rømningsveier etc. vil kunne ha innvirkning på hvor stor del av arealet som endelig kan benyttes til boligformål.

Loftet har på befaringsdagen status som fellesarealer, og fungerer som boder og tørkeloft for leilighetene.

Yttertaket har en hellingsgrad på antatt ca. 22 gr som er en normal takvinkel.

Enkel beskrivelse av dagens overflater og bruk

Deler av loftet er bolig for Anders Opsahl og den aktuelle delen vil bli som en forlengelse av denne boligdelen.

Det er en annen boligseksjon under den aktuelle delen.

Råloftet i dag fremstår som bygd typisk for sin tid.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Brannforskriftene krever ved utbygging, adkomst til to separate rømningsveier fra hver boenhet på lofts plan

Alle boenheter skal anses som egne brann celler.



**Autorisert Takstmann/ Tømrermester
Atle Arkøy**



Overflater

Overflatene er typisk rå loft med tynne gulvbord og div. plassbygde boder av tre.

Synlig tak konstruksjoner med undertak av rupanel samt enkelt originale takvinduer, tekket med takstein.

Pussede pipe/luftekanaler av teglstein.

Gavlvegger av teglstein, innvendig pusset.

Eldre brannør av stål mot fellesgang.

Soil/ avløpsrør av støpejern, langs pipeløpet.

Beregning

Erfaringsmessig vurdering av beliggenhet, bruksmulighet, naboforhold og sol, indikerer en verdi på ca. **kr. 17.500 til 25.000,-** pr. kvadratmeter gulvflate i dette område.

Undertegnende foretok også en verdivurdering av tilsvarende loft i 2017, i Ekebergveien 35.

Siden den gang har det vært en generell prisøkning på Ca. 13-14 % i område.

Ved ombygging av lofts-arealet vil myndighetene kunne kreve innfridd visse brannkrav. De ansatte verdier er basert på at utgiftene til oppfyllelse av slike krav legges til utbygger av loftet.

Det tas forbehold vedrørende utbyggbart areal.

Loft arealene har muligheter for å koble til avløp samt å føre frem vannledninger.

Teknisk sett kan seksjonen i etasjen under også ha en mulighet for utnyttelse av denne delen.

Det er beregnet at utbygger skal dekke alle kostnader ang. utbygging, herunder:

-Brannkrav

-Rep. av evt. skadde områder

-Byggesak og søknad.

-Seksjonering

Det legges til grunn at S/E overtar ansvaret av fasader og tak når utbygningen er ferdigstilt.

Arealene ansees ikke å kunne utgjøre ny separat boenheter.

Kostnadsnivået på innredning/utbygning på rå loft er normalt meget stort pga. større arbeidskostnader, hvilket gjenspeiler prisen på rå loft.

Ved evt. utbygning for egne separat seksjon vil det normalt medføre større kostnader og risiko for utbygger.

M² på råloftet vurderes som litt høyere enn snitt i område og sett med overnevnte vurderinger til **23.000,-**. Pr. m²

13 m² x kr. 23.000,- =

Pris råloft: Kr. 299.000,-

Eventuelle heftelser vedrørende salg er ikke vurdert i verdiansettelsen.

Oppdraget er utført iht. instruks og retningslinjer i mandat, og etter beste skjønn og overbevisning.

MVH

Atle Arkøy, aut. Takstmann/Tømrermester.



Fwd: Innkalling til ekstraordinært årsmøte i
Ekebergveien 31B den 28.3.2022

Ekebergveien 31/Styrearbeid

Søk etter alle e-poster med etikettnavnet Ekebergveien 31/Styrearbeid

Fjern etiketten Ekebergveien 31/Styrearbeid fra denne samtalen



Vebjørn

lør.
27.
jan.,
18:05

til meg, Katarina

Hei.

Vebjørn Risvik i 31b spør om og kjøpe opp loftsareal i 31B. Det ble i 2022 holdt er eksteaordinæet årsmøte i 31b der dette ble godkjent.

Regne med det ikke er noe motsigelser fir dette nå så hvordan blir prosessen nå ettersom vi er et sameie og ikke 8.

Sender over taksten å regnestykket fra 2022

Mvh

Vebjørn

Gerhardsen

Tlf: 922 72 441

Videresendt melding:

Fra: Anders Opsahl <opsahla@gmail.com>

Dato: 7. mars 2022 kl. 19:21:01 CET

Til: Vebjørn <vebjorn96.gerhardsen@gmail.com>

Emne: Sv: Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Ekebergveien 31B den 28.3.2022

"Det godkjennes at loftsareal som per i dag er fellesareal og dermed eid av sameiet i sin helhet, kjøpes av eieren av gnr 233, bnr 138, snr 7: Anders Opsahl. Arealet som skal selges fra sameiet utgjør 15m2 skal brukes til beboelse og vil inngå i seksjon 7."

On Sun, Mar 6, 2022 at 5:08 PM Anders Opsahl <opsahla@gmail.com> wrote:



Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Ekebergveien 31B den 28.3.2022

Tid: Mandag 28. mars 2022 kl. 19:00

Sted: Trappeoppgangen i Ekebergveien 31B

På ekstraordinært årsmøte behandles følgende sak:

1. Salg av loftsareal i Ekebergveien 31B, 0196 Oslo

Jeg har nå fått en foreløpig OK fra alle eiere i 31B, og har vært i kontakt med en advokat ang. utarbeidelse av kjøpekontrakt. I denne forbindelse ble jeg anbefalt å ha et vedtak av årsmøte i 31B. Jeg kaller med dette inn til et ekstraordinært årsmøte i Ekebergveien 31B.

Forslag til vedtak:

Det gis ingen innvendinger mot at salg av loftsareal som per i dag er fellesareal og dermed eid av sameiet i sin helhet, kjøpes av eieren av gnr 233, bnr 138, snr 7: Anders Opsahl. Arealet som skal selges fra sameiet utgjør 15m2 skal brukes til beboelse og vil inngå i seksjon 7.

Det vil være mulig å forhåndsstemme, slik at fysisk oppmøte ikke er nødvendig.

#####

Det over er forslag til innkallelse, se gjerne over og meld tilbake om du har noen kommentarer.

Ang. forhåndsstemming, kan du sjekke med styret om dette kan gjøres?

Jeg har også prøvd og formulert det slik at man ikke godkjenner selve salget i dette årsmøtet, det blir det kontrakten som gjør.

Mvh,
Anders Opsahl



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.03.24

Selskapsnummer: 6939 Selskapsnavn: Esek Ekebergveien 31-37B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bjørn Morten Olesen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ann Dagny Wettre Vebjørn Riset er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

35 av 37

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Budsjett for 2024

Budsjett 2024 godkjennes

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer for 2023

Styrets godtgjørelse settes til kr 84 000, -

- For
 Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer for 2024

Styrets godtgjørelse settes til kr 84 000, -

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Bjørn Morten Olesen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Katarina Bergholdt
 Vebjørn Gerhardsen

Sak 9 Informasjonspunkt: Salg av fellesarealer i Ekebergveien 31B

Punktet skal ikke stemmes over

- For
 Mot

36 av 37

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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