



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 769 340  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN  
31-37B  
Forretningsadresse: Ekebergveien 31  
0196 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: 26.03.2025

### 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, 17.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931769340

---

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		4 202 835	6 835 978
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 202 835</b>	<b>6 835 978</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		209 944	100 408
Annen driftskostnad		10 304 150	3 329 666
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 514 094</b>	<b>3 430 074</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 311 259</b>	<b>3 405 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		109 728	69 053
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>109 728</b>	<b>69 053</b>
Annen finanskostnad		562 864	214 080
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>562 864</b>	<b>214 080</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-453 136</b>	<b>-145 027</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 764 394</b>	<b>3 260 876</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 764 394</b>	<b>3 260 876</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 764 394</b>	<b>3 260 876</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 764 394	3 260 876
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 764 394</b>	<b>3 260 876</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		161 391	107 507
Andre fordringer		73 495	39 510
Sum fordringer		234 886	147 017
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 489 729	3 036 826
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 489 729	3 036 826
Sum omløpsmidler		1 724 615	3 183 843
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 724 615</b>	<b>3 183 843</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			210 830
Udekket tap		6 553 564	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 553 564</b>	<b>210 830</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 553 564</b>	<b>210 830</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 020 843	2 715 965
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 020 843</b>	<b>2 715 965</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 020 843</b>	<b>2 715 965</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 243	6 867
Leverandørgjeld		175 827	208 715
Skyldige offentlige avgifter		44 061	
Annen kortsiktig gjeld		34 205	41 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>257 336</b>	<b>257 048</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 278 179</b>	<b>2 973 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 724 615</b>	<b>3 183 843</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 368482

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 769 340  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN  
31-37B  
Forretningsadresse: Ekebergveien 31  
0196 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: 26.03.2025

#### 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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 931 769 340  
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN  
31-37B

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 202 835	6 835 978
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 202 835</b>	<b>6 835 978</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		209 944	100 408
Annen driftskostnad		10 304 150	3 329 666
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 514 094</b>	<b>3 430 074</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 311 259</b>	<b>3 405 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		109 728	69 053
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>109 728</b>	<b>69 053</b>
Annen finanskostnad		562 864	214 080
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>562 864</b>	<b>214 080</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-453 136</b>	<b>-145 027</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 764 394</b>	<b>3 260 876</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 764 394</b>	<b>3 260 876</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 764 394</b>	<b>3 260 876</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 764 394	3 260 876
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 764 394</b>	<b>3 260 876</b>





Udekket tap	6 553 564	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 553 564</b>	<b>210 830</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 553 564</b>	<b>210 830</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 020 843	2 715 965
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 020 843</b>	<b>2 715 965</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 020 843</b>	<b>2 715 965</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 243	6 867
Leverandørgjeld	175 827	208 715
Skyldige offentlige avgifter	44 061	
Annen kortsiktig gjeld	34 205	41 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>257 336</b>	<b>257 048</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 278 179</b>	<b>2 973 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 724 615</b>	<b>3 183 843</b>



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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6939

EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B



## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET 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 med møte:

Avstemningen åpner 26. mars kl. 21:00 og lukker 29. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6939>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 26. mars kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 26. mars kl. 19:00 , På teams..

### 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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av Styremedlemer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjet 2025
7. Fastsettelse av styrehonorarer
8. Lån og installasjoner av Varmepumper
9. Øking av parkeringsavgift fra 2026
10. Platting mellom 33 - 35
11. Informasjons Punkt: Butikken



12. Vår dugnad
13. Ønske om felles brannalarm for byggene
14. Huske og/eller lekestativ
15. Dørmatter
16. Bom
17. Skilting
18. Broken stairs handrail ekebergveien 35 B

Med vennlig hilsen,  
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Vebjørn Gerhardsen som møteleder

### Forslag til vedtak

Vebjørn Gerhardsen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Oda Matzow og Erik Oscar Tylleskär har sagt seg villig til å signere protokoll etter årsmøtet og avstemning.

### Styrets innstilling

Oda Matzow og Erik Oscar Tylleskär blir valgt.

### Forslag til vedtak

Oda Matzow og Erik Oscar Tylleskär blir 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

## Valg av Styremedlemer

I høst trådte Bjørn-Morten tilbake som styreleder og forlot styret. Vebjørn Gerhardsen ble valgt som ny styreleder, mens Katarina fortsatte som styremedlem. Samtidig ble Eira og Vebjørn Risvik valgt inn i styret. Vi har hatt månedlige møter hvor vi fordeler oppgaver, og vi kommuniserer også mellom møtene.

### Innstilling

Styret anbefaller at styret forsetter

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vebjørn Gerhardsen

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eira Torsteinsen
- Katarina Bergholt
- Vebjørn Gerhardsen
- Vebjørn Risvik

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat, fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og er dekket via låneopptak.

### Styrets innstilling

Vi har en stabil økonomi.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 6939 Årsregnskapet 2024.pdf

2. Revisjonsberetning Esek Ekebergveien 31-37B.pdf



Sak 6

## Budsjett 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har laget et budsjett for 2025, selv om vi tar opp lån for å skaffe varmepumper så trenger vi ikke å øke fellesutgiften.

Styrets innstilling

På grunn av stabil økonomi trenger vi ikke øke fellesutgiftene.

Forslag til vedtak

Budsjett Godkjennes.

Sak 7

## Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å øke styre honoraret til 120 000,- kr. Dette er gjennomsnittet for sameier i OBOS på vår størrelse.

Vi ønsker og ha et konkurransedyktig styrehonorar for og ha et kompetent styre.

Styrets innstilling

Styret honoraret økes til 120 000,- kr pr år

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000kr

Sak 8

## Lån og installasjoner av Varmepumper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har høye fyringskostnader dette er på grunn av dyr olje. Vi bruker ca 1,3-1,8mill på fyringskostnader pr år.

Styret har regnet på besparelsene ved å gå over til Varmepumper. Selv om det koster en del å installere dem, så tjener de seg rask inn, fordi vi har så høye fyringskostnader. Hvis vi installerer Varmepumper vil det ved neste årsmøte kunne være aktuelt å redusere fellesutgiftene pga reduserte utgifter.



Hvis forslaget går gjennom, ønsker vi å installere dem i vår / sommer 2025 slik at det er klart til fyringssesongen 2025/2026.

Styret anbefaler vedtak

#### Styrets innstilling

Styret fremmer ønske om å ta opp lån og installere varmepumper.

#### Forslag til vedtak

Styret kan ta opp lå på [] kr og installere varmepumper.

Sak 9

### Øking av parkeringsavgift fra 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å øke det årlig beløpet for parkeringsavgift til 2300,- kr, i dag er den på 2000,- kr.

Dette for og dekke kostnader med drift og vedlikehold av veien.

Økningen vil gjelde fra 2026

#### Styrets innstilling

Parkeringsavgiften økes til 2300,- kr.

#### Forslag til vedtak

Parkeringsavgiften økes til 2300,- kr.

Sak 10

### Platting mellom 33 - 35

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært et ønske fra beboere med en platting mellom 33 -35, styret sjekker mulighet for dette og ber om en kostnadsramme på 80.000kr til dette.

#### Styrets innstilling

Vi har hentet inn tilbud.

#### Forslag til vedtak

Vi støper en platting, med kostnadsramme



Sak 11

## Informasjons Punkt: Butikken

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Butikken (tidligere Svingen kafe) ble kjøpt opp i 2024. Etter litt tid har de nye eierne landet på et konsept som de mener vil løfte vårt område. De har planer om å åpne kafe før sommeren, før de videre vil de utvid til restaurant på kveldstid. (stenger kl.22 )

Styrets innstilling  
Vi gleder oss til å se hvordan det blir :)

Forslag til vedtak  
Skal ikke stemmes over

Sak 12

## Vår dugnad

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det blir dugnad den 29. april. Vi har hatt godt oppmøte når vi tar det på kveldstid, så vi fortsetter med dette. Det er kommet inn ønsker om å så blomster eng, vi bestiller inn maskin til dette.

Det er bare å ta kontakt på vibbo om det er noen annet vi skal gjøre på dugnaden for å øke trivselen.

Styrets innstilling  
Vi gleder oss :)

Forslag til vedtak  
Skal ikke stemmes over.

Sak 13

## Ønske om felles brannalarm for byggene

Forslag fremmet av:  
Erik Oscar Tylleskär

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



Jeg personlig skulle ønske at det var felles brannalarm for leilighetsbygget. Spesielt når det er oljekjeler in kjelleren på byggene.

#### Styrets innstilling

Styret er allerede i gang med innhenting av priser for et slikt system, ved flertall vil styret gå igang med instalasjon av vann og brannalarm i alle leiligheter.

Konstnadsramme ca 65.000kr i året.

Styrets anbefaler

#### Forslag til vedtak

Styret ser på muligheten for å få installert brannalarm som er felles for de ulike byggene.

Sak 14

### Huske og/eller lekestativ

Forslag fremmet av:

Silvia Marie Vargas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker en eller annen installasjon til barn på fellesområdet. Helst en stor, rund huske som man kan ligge i, for rekreasjon og drømmer.

#### Styrets innstilling

Ved flertall går styret igang med innhenting av pris og montering, styret ber om en kostnadsramme på 50.000kr men vil jobbe for å holde denne nede

#### Forslag til vedtak

Vi installerer en huske oppe på gressplenen ved plattingen.

Sak 15

### Dørmatter

Forslag fremmet av:

Henrikke Ellingsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Vi ønsker å ha dørmattene utenfor døren. Sånn som det er når fungerer det ikke ettersom vi drar med oss masse unødvendig skitt inn i leiligheten. Vår oppgang er ofte veldig møkkete i trappene og det er ikke ønskelig å ta med dette inn i leiligheten.

#### Styrets innstilling

Dette er etter ønske fra vaskefrima som ikke kommer til når det er matter, de flytter ikke på matter og beboere tar ikke disse ut selv for og banke de.

Styrets innstilling er derfor og ikke tillate dørmatter.

Vi kan skaffe større matte i inngangspartiet.

#### Forslag til vedtak

Tillate å ha dørmatter utenfor døren for de som ønsker det.

Sak 16

## Bom

#### Forslag fremmet av:

Silvia Marie Vargas

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker bom til veien vår. Det er en fin vei som kunne ha vært fin å leke i, men den er skummel sånn som den er nå med så mye transport - og gjennomkjøring. Jeg har barn og ønsker meg et mest mulig trygt og sikkert bomiljø, som det er muligheter for her.

#### Styrets innstilling

Vi stiller oss nøytrale til dette, blir det flertall for dette vil styret sjekke om mulighet for installasjon av dette og pris/løsning

#### Forslag til vedtak

Innstellasjon av en enkel bom.



Sak 17

## Skilting

Forslag fremmet av:

Silvia Marie Vargas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker forbud mot hundelufting på plen. Det er hundeeiere som til stadighet slipper hundene sine inn på plenen, her vi bor, for å gjøre fra seg. Det har blitt en vane. Jeg synes det er sjenerende. Det er ikke det jeg ønsker å se ut av kjøkkenvinduet, og jeg ønsker at plenen skal være til bruk for oss som bor her. Forsøker å gi vennlig beskjed om dette ønsket, til folk som slipper hundene helt inntil, men det blir ikke respektert. Det er en uforståelig praksis for meg. Håper at et skilt kan gi et tydelig signal om et ønske om å holde det rent og innbydende for barna og familiene som bor her.

Det er ikke uvanlig med slik skilting. Svingen 10 er nær nabo med oss, som vi kan se til.

Styrets innstilling

Det er allerede skilltet med "plukk opp etter hunden din"

Styret stiller seg nøytral til dette forslaget.

Forslag til vedtak

Forbud mot hundelufting på plen ved skilting.

Sak 18

## Broken stairs handrail ekebergveien 35 B

Forslag fremmet av:

Konstantinos Fetsis

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A part of the handrail has been broken for awhile ammended with black tape but lately it seems to be totally exposed and teared apart

Styrets innstilling

Til informasjon. styret vil bestille utbedring av rekkverket slik at det blir fikset.

Vidre så er det fint om man gir beskjed om skader når de oppstår slik at de blir utbedret så raskt som mulig.

Forslag til vedtak

Perhaps we hire a craftsman to rebuild a piece and properly screw the pieces together?



## Styrets årsrapport

### Om sameiet

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B ligger i Gamlebyen og består av totalt 58 boenheter. Disse boenhetene er fordelt på fire bygninger med åtte oppganger. Sameiet administrerer og vedlikeholder fellesarealene og sørger for at alle beboere har et trygt og godt bomiljø.

### Styret 2024

I høst trådte Bjørn-Morten tilbake som styreleder og forlot styret. Vebjørn Gerhardsen ble valgt som ny styreleder, mens Katarina Bergholt fortsatte som styremedlem. Samtidig ble Eira Thorsteinsen og Vebjørn Risvik valgt inn i styret. Vi har hatt månedlige møter hvor vi fordeler oppgaver, og vi kommuniserer også mellom møtene. På møtene har økonomi, HMS og oppussingsprosjektene vært faste punkter.

### Forretningsførsel og revisor

Vi bruker OBOS som forretningsfører, dette gir oss tilgang på deres tjenester som Vibbo. Vår revisor er BDO. Vi er forsikret hos Gjensidige Forsikring.

### Året 2024

Vi har arrangert to dugnader i løpet av året, en om våren og en om høsten. Fokus har vært på vedlikehold og forbedring av fellesarealer og uteområder. Dugnadene har blitt holdt på kveldstid i ukedagene, og vi er svært fornøyd med oppmøtet. På grunn av den positive responsen planlegger vi å fortsette med dette formatet fremover.

I sameiet er det også en egen Hageklubb som organiserer plante kassene mellom 33 og 35.

Året 2024 har vært et oppussingsår for sameiet. Våren 2024 gjennomførte vi en omfattende renovering av fasadene på alle bygningene. Dette inkluderte grundig reparasjon av skader og påføring av ny puss som gir bygningene et friskt og moderne utseende. Samtidig skiftet vi ut alle vinduene med nye, energieffektive modeller som både forbedrer isolasjonen og reduserer energikostnadene for beboerne. Styret er fornøyd med resultatet og mener at disse tiltakene har bidratt til å løfte hele området, både estetisk og funksjonelt.

Høsten 2024 fortsatte vi forbedringsarbeidet ved å bytte ut varmtvannsberederne i alle bygningene. De gamle berederne var utdaterte og ineffektive, og de nye enhetene vil sikre en mer pålitelig og kostnadseffektiv varmtvannsforsyning for alle beboerne.

### Butikken

Butikken (tidligere Svingen kafe) ble kjøpt opp i 2024. Etter litt tid har de nye eierne landet på et konsept som de mener vil løfte vårt område. De har planer om å åpne kafe før sommeren, før de videre vil de utvid til restaurant på kveldstid. Vi gleder oss til å se det nye konseptet.

### Økonomi

Vi har en stabil økonomi, på grunn av dette er det ikke aktuelt å øke fellesutgiftene. For en mer grundig gjennomgang av regnskap og budsjett blir dette presentert på årsmøtet.

### Varmepumper

Vi har høye fyringskostnader så styret har sett på mulighetene til å senke dem. Vi ønsker å installere varmpumper, dette kommer til å senke våre fyringskostnader betraktning. Regnskapet vil bli presentert på årsmøte.



## Ute arealer

Det er ønske fra beboere å oppgradere utearealene med en plattform og lekestativ/ huske. Vi setter oss inn i hva dette vil koste å presentert på årsmøte for å stemmes over.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 764 979	3 662 750	3 769 000	3 769 000
Vaskeri	10	4 814	16 676	12 000	8 000
Andre inntekter	3	433 042	3 156 552	36 000	36 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 202 835</b>	<b>6 835 978</b>	<b>3 817 000</b>	<b>3 813 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 944	-12 408	-13 000	-15 000
Styrehonorar	5	-184 000	-84 000	-84 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 470	-14 129	0	-5 000
Andre honorarer		0	-4 000	-4 000	0
Forretningsførerhonorar		-103 333	-89 575	-92 300	-105 000
Konsulenthonorar	7	-33 863	-155 052	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-7 882 387	-851 292	-55 000	-140 000
Forsikringer		-308 949	-222 461	-300 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-226 503	-223 529	-300 000	-334 520
Energi/fyring	11	-1 354 000	-1 345 630	-1 600 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-208 876	-226 865	-220 000	-229 000
Andre driftskostnader	12	-174 769	-201 133	-195 000	-219 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 514 094</b>	<b>-3 430 074</b>	<b>-2 913 300</b>	<b>-3 157 520</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 311 259</b>	<b>3 405 904</b>	<b>903 700</b>	<b>655 480</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	109 728	69 053	20 000	20 000
Finanskostnader	14	-562 863	-214 080	-197 000	-585 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-453 135</b>	<b>-145 027</b>	<b>-177 000</b>	<b>-565 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 764 394</b>	<b>3 260 876</b>	<b>726 700</b>	<b>90 480</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 260 876		
Fra opptjent egenkapital		-210 830	0		
Udekket tap		-6 553 564	0		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	41 466
Restanser felleskostnader/kundefordringer		161 391	66 041
Forskuddsbetalte kostnader		73 495	33 248
Andre kortsiktige fordringer		0	6 262
Driftskonto OBOS-banken		79 223	463 252
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 961	0
Sparekonto OBOS-banken		1 380 545	2 573 574
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 724 615</b>	<b>3 183 843</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 724 615</b>	<b>3 183 843</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	210 830
Udekket tap	15	-6 553 564	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 553 564</b>	<b>210 830</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 020 843	2 715 965
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 020 843</b>	<b>2 715 965</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 205	41 466
Leverandørgjeld		175 827	208 715
Skyldige offentlige avgifter	17	44 061	0
Påløpte renter		3 243	6 867
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>257 337</b>	<b>257 048</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 724 615</b>	<b>3 183 843</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37b

Vebjørn Gerhardsen

Katarina Verne Bergholt

Eira Torsteinsen

Vebjørn Elias Kristiansen Risvik

**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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	3 297 704
Lån	460 075
Lei bod	7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 764 979</b>

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

Oslo kommune Utviklings- og kompetanseetaten	11 042
Nøkler	6 000
Parkering	26 000
Tilskudd	390 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>433 042</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 944
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 944</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 184 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 470.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 050
BOLIGINSTITUTTET AS	-32 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-33 863</b>

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

Front Entreprenør	-2 997 783
Arnesveen & Ihler AS	-650 943
Palmgren	-4 016 973
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 665 698</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-12 819
Drift/vedlikehold VVS	-31 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 848
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 025
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 656
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-37 436
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 237
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-18 759
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 882 387</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-117 934
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-107 480
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-226 503</b>

**NOTE: 10****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	4 814
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>4 814</b>
<b>SUM VASKERI</b>	<b>4 814</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-269 337
Olje	-1 084 663
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 354 000</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 322
Annet driftsmateriale	-2 307
Renhold ved firmaer	-88 728
Snørydding	-37 930
Gressklipping	-15 813
Andre fremmede tjenester	-10 866
Andre kontorkostnader	-627
Telefon u/mva	-2 235
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-1 841
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-174 769</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	81 251
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	896
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 504
Andre renteinntekter	77
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>109 728</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	562 863
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>562 863</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

Dnb Bank Asa

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2021

-2 400 000

Tilgang 2023

-2 160 000

Nedbetalt tidligere

2 379 000

Nedbetalt i år

1 529 922

651 078

DNB lån II

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %.

Opprinnelig 2023

-515 000

Nedbetalt i år

515 000

0

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024

-7 500 000

Nedbetalt i år

130 233

7 369 766

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****8 020 843****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-29 961

Skyldig arbeidsgiveravgift

-14 100

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-44 061**



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
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 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 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.

### 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 mistligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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 mistligheter 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 Dokumentnr(ke): FUD88-POS7M-EMZLU-JUFZE-1SLQ5-F071Q



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 26.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.03.25

Selskapsnummer: 6939 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Vebjørn Gerhardsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Oda Matzow og Erik Oscar Tylleskär blir valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Valg av Styremedlemer</b></p> <p><b>Styreleder (kun 1 skal velges)</b></p> <p><input type="checkbox"/> Vebjørn Gerhardsen</p> <p><b>Styremedlem (kun 4 skal velges)</b></p> <p><input type="checkbox"/> Eira Torsteinsen</p> <p><input type="checkbox"/> Katarina Bergholt</p> <p><input type="checkbox"/> Vebjørn Gerhardsen</p> <p><input type="checkbox"/> Vebjørn Risvik</p>
<p><b>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Budsjett 2025**

Budsjett Godkjennes.

For

Mot

**Sak 7 Fastsettelse av styrehonorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 120.000kr

For

Mot

**Sak 8 Lån og installasjoner av Varmepumper**

Styret kan ta opp lå på [] kr og installere varmpumper.

For

Mot

**Sak 9 Øking av parkeringsavgift fra 2026**

Parkeringsavgiften økes til 2300,- kr.

For

Mot

**Sak 10 Platting mellom 33 - 35**

Vi støper en platting, med kostnadsramme

For

Mot

**Sak 11 Informasjons Punkt: Butikken**

Skal ikke stemmes over

For

Mot



**Sak 12 Vår dugnad**

Skal ikke stemmes over.

For

Mot

**Sak 13 Ønske om felles brannalarm for byggene**

Styret ser på muligheten for å få installert brannalarm som er felles for de ulike byggene.

For

Mot

**Sak 14 Huske og/eller lekestativ**

Vi installerer en huske oppe på gressplenen ved plattingen.

For

Mot

**Sak 15 Dørmatter**

Tillate å ha dørmatter utenfor døren for de som ønsker det.

For

Mot

**Sak 16 Bom**

Innstallasjon av en enkel bom.

For

Mot

**Sak 17 Skilting**

Forbud mot hundelufting på plen ved skilting.

For

Mot



Sak 18 Broken stairs handrail ekebergveien 35 B

Perhaps we hire a craftsman to rebuild a piece and properly screw the pieces together?

For

Mot



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.