



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

### 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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 096 921	2 910 085
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 096 921</b>	<b>2 910 085</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	34 230
Annen driftskostnad		3 089 315	2 876 380
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 100 725</b>	<b>2 910 610</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 804</b>	<b>-525</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 804	528
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 804</b>	<b>528</b>
Annen finanskostnad			3
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 804</b>	<b>525</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			35
Andre fordringer		380 062	366 532
Sum fordringer		380 062	366 567
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 349	251 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 349	251 295
Sum omløpsmidler		625 411	617 861
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>625 411</b>	<b>617 861</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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		264 498	364 980
Annen kortsiktig gjeld		293 166	185 134
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>557 664</b>	<b>550 115</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>557 664</b>	<b>550 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>625 411</b>	<b>617 861</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499333

#### 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: 01.01.2023 - 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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

#### 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 998 430 046  
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN  
228 B

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 096 921	2 910 085
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 096 921</b>	<b>2 910 085</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		11 410	34 230
Annen driftskostnad		3 089 315	2 876 380
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 100 725</b>	<b>2 910 610</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 804</b>	<b>-525</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 804	528
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 804</b>	<b>528</b>
Annen finanskostnad			3
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 804</b>	<b>525</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 998 430 046  
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN  
228 B

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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			35
Andre fordringer		380 062	366 532
Sum fordringer		380 062	366 567
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 349	251 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 349	251 295
Sum omløpsmidler		625 411	617 861
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>625 411</b>	<b>617 861</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	264 498	364 980
Annen kortsiktig gjeld	293 166	185 134
Sum kortsiktig gjeld	557 664	550 115
Sum gjeld	557 664	550 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	625 411	617 861



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2965

Es Ekebergveien 228 B



## Velkommen til årsmøte i Es 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:

3. juni 2024 kl. 19:00, Nordstrand seniorsenter, Poppelstien 6, 1166 Oslo.

### 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.

### 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
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter for ES Ekebergveien 228 B
8. Orientering fra styret
9. Orientering fra vaktmester Helge Ådlandsvik
10. Tilbud om forretningsførerkontrakt med OBOS
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

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

### Styrets innstilling

Ellen K Bøhler velges som møteleder

### Forslag til vedtak

Ellen K Bøhler velges som møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Protokollvitner 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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 2965 Es Ekebergveien 228 B - Årsrapport med regnskap\_v01.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 0.



Sak 7

## Endring av vedtekter for ES Ekebergveien 228 B

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene foreslås endret iht. vedlagte forslag, hvor endringene fremgår i sporbar modus. Det foreslås endringer i følgende paragrafer:

§2 (skrivefeil), §9 (iii) Heis, §9 (vi) Drift og vedlikehold utearealer, §11.1 STYRET, §12.3 VALG OG SAMMENSETNING

### Styrets innstilling

Vedtektene foreslås endret iht. vedlagte forslag, hvor endringene fremgår i sporbar modus. Det foreslås endringer i blant annet følgende paragrafer:

§2 (skrivefeil), §9 (iii) Heis, §9 (vi) Drift og vedlikehold utearealer, §11.1 STYRET, §12.3 VALG OG SAMMENSETNING

### Forslag til vedtak

Forslagene til endringer i vedtektene §2, §9 (iii), §9 (vi), §11.1 og §12.3 vedtas av årsmøtet.

### Vedlegg

2. Vedtekter Sameiet E 228 B sameiet av 3.6.24.pdf

Sak 8

## Orientering fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Diverse aktuelle saker, bl.a. info. om synkehull og utbedring samt utskifting av rør.

### Styrets innstilling

Informasjon fra styret om aktuelle saker i sameiet.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets orientering til etterretning.



Sak 9

### Orientering fra vaktmester Helge Ådlandsvik

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vaktmester informerer om div. drift- og vedlikehold i sameiet.

#### Styrets innstilling

Vaktmester informerer om div. drift og vedlikehold i sameiet.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet tar informasjonen fra vaktmester til orientering.

Sak 10

### Tilbud om forretningsførerkontrakt med OBOS

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Tilbud om forretningsførerkontrakt med OBOS er vedlagt.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar tilbud fra OBOS til ny forretningsførerkontrakt fra 2024.

#### Vedlegg

3. Tilbud Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf

Sak 11

### Valg av tillitsvalgte

Nåværende styresammensetning:

Leder Minh Hoang Nguyen - går ut

Styremedlem Liv Hegle - på valg

Styremedlem Ale Poorkand - på valg

Styremedlem Ellen Kristin Bøhler - ikke på valg

#### Innstilling

Liv og Ale ønsker å ta gjenvalg

Ellen stiller opp til valg som styreleder

#### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ellen Kristin Bøhler

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ale Poorkand
- Liv Hegle



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

*Fra 11. desember 2023:*

Leder	Minh Hoang Nguyen	Stålverkskroken 38
Styremedlem	Ellen Kristin Bøhler	Ekebergveien 228 B
Styremedlem	Liv Hegle	Ekebergveien 228 B
Styremedlem	Ale Poorkand	Protonveien 19 A

*Fra 30. mai 2023 til 11. desember 2023:*

Leder	Andrea Ansnes Heiberg	Ekebergveien 228 B
Styremedlem	Ellen Kristin Bøhler	Ekebergveien 228 B
Styremedlem	Liv Hegle	Ekebergveien 228 B
Styremedlem	Åse Egeland	Ekebergveien 228 B

*Fra årsmøtet i 2022 til 30. mai 2023:*

Leder	Anja Kathrin Tandberg	Ekebergveien 228 B
Styremedlem	Liv Hegle	Ekebergveien 228 B
Styremedlem	Åse Egeland	Ekebergveien 228 B
Styremedlem	Tormod Lillengen	Ekebergveien 228 B

### Valgkomiteen

Ingen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### 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 Es Ekebergveien 228 B

Sameiet består av 23 seksjoner.

Es Ekebergveien 228 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998430046, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

183      103

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

Es Ekebergveien 228 B har ingen ansatte.



## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

## **Styrets arbeid**

- Bytte av revisor til EY fom. regnskapsåret 2023. (Vedtatt på ekstraordinært årsmøte i desember 2023.)
- Regnskapet for 2023 så vidt i balanse. Uforutsett vedlikeholdskostnad på over kr 200.000 (bytte av ventil for fordeling av varme i bygget).
- Ny renseenhet og ny ekspansjonstank - dette medførte at regnskapet for 2023 så vidt gikk i 0, og ikke ga et positivt resultat, som budsjettet tilsa.



## 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.

### **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 67 747.



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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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.

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2022 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 16. mai 2023.

### 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

PDF-fil: Dokumentskannet: SNNBV\_A1NAEZ\_FIVOCW\_Z1W1AZ\_H0XGX\_DgEG0



**Building a better  
working world**

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 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 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 regnskapsestimatene 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 81NNBW-3NAEZ-FWOCW-ZWMEZ-HOSGX-EXGCG



## 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: EY

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-14 12:42:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8YNBV-3MAEZ-FWOCW-ZWM13Z-H0SGY-DGE60



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	3 096 921	2 870 085	3 026 000
Andre inntekter		0	40 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 096 921</b>	<b>2 910 085</b>	<b>3 026 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	3	-1 410	-4 230	-5 000
Styrehonorar	4	-10 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-18 261	-17 699	-22 000
Regnskapsførerhonorar		-38 169	-36 700	-38 000
Konsulenthonorar	6	-42 530	-7 975	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-473 524	-319 423	-275 000
Forsikringer		-108 269	-75 728	-84 000
Kommunale avgifter	8	-347 166	-311 396	-325 000
Energi/fyring	9	-1 054 762	-1 160 105	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 490	-92 220	-90 000
Andre driftskostnader	10	-913 145	-855 134	-845 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 100 725</b>	<b>-2 910 610</b>	<b>-2 919 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 804</b>	<b>-525</b>	<b>107 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	11	3 804	528	0
Finanskostnader		0	-3	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 804</b>	<b>525</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107 000</b>
Overføringer:				
Fra opptjent egenkapital		0	0	



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		21 762	0
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		56 567	48 558
Andre kortsiktige fordringer	12	301 733	317 974
Driftskonto OBOS-banken		245 349	251 295
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>625 411</b>	<b>617 861</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>625 411</b>	<b>617 861</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	13	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		10 510	9 844
Leverandørgjeld		264 498	364 980
Annen kortsiktig gjeld	14	282 656	175 290
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>557 664</b>	<b>550 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>625 411</b>	<b>617 861</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B

Minh Hoang Nguyen

Ellen Kristin Bøhler

Liv Hegle

Ale Poorkand

**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 KONTTO**

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	770 676
Felleskostnader bolig	729 888
Energi	535 296
Avregning 2023	71 061
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 096 921</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 410</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 10 000.



**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 261.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 092
Styre og ledelse AS	-19 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 530</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-292 571
Drift/vedlikehold elektro	-37 657
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 275
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 093
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 041
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 888
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-473 524</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-205 956
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-141 082
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-347 166</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-296 130
Olje/Biomasse	-758 632
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 054 762</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-333 735
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 917
Driftsmateriell	-14 345
Lyspærer og sikringer	-3 089
Vaktmestertjenester	-484 405
Renhold ved firmaer	-65 433
Andre fremmede tjenester	-290
Telefon, annet	-2 133
Bank- og kortgebyr	-2 686
Velferdskostnader	-913
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-913 145</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 456
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 552
Andre renteinntekter	797
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 804</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning tidligere år, bolig	119 354
Avregning 2023, C-bygg	164 021
Avregning tidligere år, næring	18 358
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>301 733</b>

**NOTE: 13****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	<b>2 023</b>	<b>2 022</b>
Andel bolig	20 194	20 194
Andel næring	29 584	29 584
Tidligere års uoppgjort egenkapital	17 969	17 969
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>67 747</b>	<b>67 747</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning 2023, bolig	-4 376
Avregning 2023, næring	-102 990
Avregning tidligere år, næring	-175 290
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-282 656</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91452044. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i seksjonen, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Orientering om mulig større vedlikehold og rehabilitering

- Glycol og ny renseenhet

En av de største ekstraordinære utgiftene i fjor. Tømming og etterfylling av ny glycol til varmeanlegget. Renseenhet for samme anlegget har manglet i teknisk rom og ble montert ifm. utskifting av glycol. Delt med 228C.

- Trøbbel med pumper

Det har vært lekkasje på to pumper i teknisk rom. Disse ble reparert istedenfor skiftet ut, og dermed økonomisk besparelse. Delt med 228C.

- Snørik vinter

Utgifter til snørydding og strøing i Smuget mellom bommen og Ekebergveien. Mindre utgifter delt med E228C.

- Lekkasje kulverten

Vanninntrengning i kulverten med større oversvømmelse i garasje, bodområder og teknisk rom i Sæter Hage. Utbedring og økonomi uavklart.

- Synkehull

Lekkasje på kobling ved stoppekran utenfor kjøkkeninngangen til NORLAKS ble oppdaget ved et synkehull. Ferdig utbedret, og nye rør ble lagt frem til vannmåleren i kjelleren til Krogsveen. Erstatningskrav uavklart. Delt med E228C.

- Utlegging av steiner i Smuget.

E226 fikk lagt steiner i Smuget for å hindre kjøring og snuing. Delte meninger om nytten, og trangere arbeidsforhold for varelevering, søppelhenting, taxi mv. Også farlige situasjoner med ryggende biler ut i Ekebergveien. Påkostet av E226



- Fyren  
Trofast, men har stoppet noen ganger. Lett tilgjengelig service har hindret lengre stopp.
- Oppussing leiligheter 2. etg.  
Ifm oppussingen har det vært klager, på støy, byggestøv, og tilgrising av fellesareal. Dette har medført mye ekstraarbeid for styret og vaktmester.
- Utvendig vindusvask  
Årlig og vårlig utvendig vindusvask utført. Delt med E228C.
- Kjøleaggregat ustabile + kortsluttet.  
Feilsøkt og reparert. Delt med E228C.
- Nye postkasseskilt  
Trykket opp og levert til alle enheter i sameiet. Ikke alle har montert disse.
- Malt opp kjøkkeninngangen til Egon.  
Naboklager førte til at dør og inngangsparti til Egons kjøkkeninngang ble malt opp.  
Økonomi: Næring.
- Manglende søppel henting  
Perioder med manglende søppelhenting på nærings-containerne førte til mye klager og ekstraarbeid.
- Rutinemessig vaktmester-og vaskeservice.  
Fellesarealene inn-og utvendig er holdt i god og forsvarlig stand. En snørik vinter har ført til mye ekstra arbeid for å sikre trygg fremkommelighet. Ett eksempel er trapp fra inngangen ned til fortau i Ekebergveien, samt rullerampen, som i perioder har blitt gjennbrøytet flere ganger daglig. Varmekabler er sporadisk blitt brukt på rullerampen.



2965 Es Ekebergveien 228 B

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Seksjonsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Eierseksjonssameiets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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

Vedlegg 1

22 2025 Es Ekebergveien 228 B - Årsrapport med regnskap\_v01.pdf

BESKYTTET



## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

Vedtatt i tilknytning til seksjonering av gnr 183 bnr 103 i Oslo kommune i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Vedtatt i ~~årsmøtesameiermøte 3. juni 2024~~ 7. mai 2018

### § 1 NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B.

### § 2 HVA SAMEIET OMFATTER

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

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

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

### § 3 FORMÅL

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

### § 4 RETTLIG RÅDERETT

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

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

### § 5 FYSISK RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, som også inkluderer eventuelt tilleggsareal, og rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og Fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes



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

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

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

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

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

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

## § 6 ENDRINGER

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

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

## § 7 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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



## § 8

### VEDLIKEHOLDSFOND

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

## § 9

### FELLESUTGIFTER MV.

#### (i) Alminnelige regler

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

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

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

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

#### (ii) Varmekabler

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

Kostnader varmekabler i fotskraperister skal tilordnes eventuelle tilleggende bruksenheter.

#### (iii) Heis

Utgifter til drift og vedlikehold av heis skal fordeles i henhold til sameiebrøken for alle bruksenheterne, i

~~2. etasje og oppover. I tillegg skal eiere av bruksenheter i 1. etasje delta for areal i underetasjen som utgjør del av disse bruksenheterenes sameiebrøk.~~

#### (iv) Ventilasjonsanlegg

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

#### (v) Renovasjon

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

#### (vi) Drift og vedlikehold utearealer

Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av torget foran Eiendommen og andre utvendige fellesarealer fordeles ved at seksjonene i 1. etasje næringsseksjonene dekker 2/3 og de øvrige boligseksjonene dekker 1/3 av slike kostnader.

#### (vii) Kostnader ved eierskifte og fremleie – skilting mv

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



## § 10 ORDENSREGLER

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

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

## § 11 STYRET – VALG OG SAMMENSETNING

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

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

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

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

## § 12 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

## § 13 OM STYREMØTET

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

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



## **§ 14 ÅRSMØTET**

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 15 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

## **§ 16 FLERTALLSKRAV I ÅRSMØTET**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.



Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

## **§ 17 OM ÅRSMØTE**

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

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

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

## **§ 18 MISLIGHOLD**

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

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

## **§ 19 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)**

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



## **§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

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

## **§ 21 SAMARBEIDSAVTALE MED EIENDOMMEN EKEBERGVEIEN 228 C**

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

## **§ 22 PARKERING OG ANDRE RETTIGHETER PÅ EIENDOMMEN OG TILLIGGENDE EIENDOMMER**

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

## **§ 23 LEIEAVTALE FOR UTEOMRÅDE**

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

## **§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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



Eierseksjonssameie, ordinær –

## Forretningsførerkontrakt

mellom

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B

Org.nr.988 430 046

(nedenfor kalt sameiet)

og

OBOS Eiendomsforvaltning AS

org.nr. 934 261 585

(nedenfor kalt OBOS)

Gjeldende fra: 01.07.2024

Antall seksjoner: 23

Forvaltningshonorar: kr. 63 735 eks. mva.

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

301144 Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



Sameiet ledes av styret. Forretningsførerens rolle er å utføre de oppgaver som følger av denne kontrakten, samt andre oppgaver som styret bestiller fra forretningsfører. Styret er ansvarlig for at sameiet drives i samsvar med lover og forskrifter.

I forretningsføreroppdraget inngår følgende tjenester:

## DEL A

### 1. REGNSKAP OG ÅRSRAPPORT

- 1.1. OBOS skal sørge for at sameiets ordinære regnskap blir ført fortløpende gjennom året etter til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Ved årets slutt fremmer OBOS forslag for sameiets styre til årsregnskap og årsrapport i henhold til gjeldende regler. Avsnittet "styrets arbeid" i årsrapporten utarbeides av sameiets styre.
- 1.2. OBOS utarbeider ved hvert årsskifte et skjema med ligningsopplysninger til bruk ved utfylling av selvangivelsen for hver enkelt seksjonseier. OBOS fyller ut og oversender nødvendige oppgaver til myndighetene.
- 1.3. OBOS utarbeider hvert kvartal følgende lovfestede regnskapsrapporteringer, jf. Bokføringsl. § 5:
  - bokføringsspesifikasjon («dagbok»)
  - kontospesifikasjon («hovedbok»)
  - kundespesifikasjon («kundereskontro»)
  - leverandørspesifikasjon («leverandørreskontro»)
  - spesifikasjon av merverdiavgift («dersom avgiftspliktig»)
  - spesifikasjon av lønnsoppgavepliktige ytelser
- 1.4. Rapportene oppbevares hos forretningsfører. Styret kan eventuelt motta rapportene mot betaling. Bistand i forbindelse med beregning av merverdiavgift og utarbeidelse av omsetningsoppgave vil bli fakturert særskilt.
- 1.5. I den utstrekning sameiets styre ønsker eller har behov for egne avdelingsregnskaper og/eller tilleggsregnskaper for eksempel vedrørende rehabilitering, garasjer, parkering, energi mv, utarbeider OBOS slike regnskaper. Pris på slike tilleggsregnskaper faktureres i henhold til den enhver tid gjeldende prisliste.
- 1.6. Alt regnskapsmateriale arkiveres og oppbevares av OBOS i samsvar med regnskapslovgivningens bestemmelser, dog slik at OBOS fem år etter regnskapsårets avslutning kan overlate videre oppbevaring av materialet til sameiet.
- 1.7. OBOS sørger for innsendelse av godkjent regnskap, årsrapport og revisjonsberetning til Brønnøysundregistrene innen gjeldende frister.

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

31f1b44 Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



- 1.8. OBOS gis fullmakt til å benytte utfyller- og innsendingsrettigheter i Altinn som er relevante i forhold til utførelsen av oppgavene angitt i kontrakt eller bestilte tilleggstjenester.
- 1.9. OBOS skal holde sameiet informert om hvem som er ansvarlig autorisert regnskapsfører. Ved skifte av ansvarlig autorisert regnskapsfører skal OBOS sende sameiet skriftlig melding. Meldingen anses som et vedlegg til denne avtalen.

## 2. ØKONOMISKE RAPPORTER

- 2.1. OBOS utarbeider økonomisk rapport ved bestilling, boligselskapet kan bestille inntil to økonomiske rapporter i året uten kostnad. Rapporten viser inntekter, utgifter samt disponible midler per rapportdato.

## 3. BETALING AV UTGIFTER

- 3.1. Av sameiets midler betaler OBOS, uten anvisning fra sameiets styre, så som renter og avdrag på lån, forsikringspremie, egenandel ved forsikringskader, forretningsførerhonorar, skatter, lønn til fast ansatte og andre faste kostnader til forretningsfører.
- 3.2. Av sameiets midler sørger OBOS også for betaling av sameiets variable utgifter etter anvisning fra styret eller fra den/de styret gir fullmakt.
- 3.3. Innkommende fakturaer konteres av OBOS før de sendes til styret til attestasjon og anvisning/godkjennelse. Attestasjon og anvisning/godkjennelse av betaling av fakturaer skjer via elektronisk fakturabehandling. Forretningsfører kontrollerer at leverandøren er registrert i merverdiavgift-registeret. Styret må påse at fakturaer som attesteres og anvises/godkjennes til betaling er korrekte. Når en faktura er attestert og anvist/godkjent etter sameiets fullmaktsregler, vil OBOS legge til grunn at styret vedkjenner seg fakturaen og at den skal betales.

## 4. INNKREVIING AV FELLESKOSTNADER

- 4.1. OBOS krever på vegne av sameiet inn de samlede felleskostnadene (driftskostnader og eventuelle kapitalkostnader). OBOS fører kontroll med innbetalingene og foretar innkreving av restanser.
- 4.2. Purrerutiner fastsettes av OBOS i samråd med sameiets styre. Purregebyr påløper fra og med første purring. Purregebyr og forsinkelsesrenter blir belastet skyldner. Purregebyrene tilfaller OBOS og forsinkelsesrentene tilfaller sameiet.
- 4.3. Sameiet gir OBOS fullmakt til på sameiets vegne å foreta alle rettslige og utenrettslige skritt for å inndrive krav vedrørende felleskostnader og eventuelle leieforhold i sameiets eiendom, herunder bl.a. begjæring og gjennomføring av tvangssalg.
- 4.4. I den grad seksjonseier ikke er betalingsdyktig og det heller ikke er sikkerhet eller dekning i et eventuelt salgspaveny for dekning av utestående krav og

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

321444 Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



inndrivelsesomkostninger, belastes sameiet for de utestående krav og for kostnadene i forbindelse med inndrivelse.

- 4.5. For videre oppfølging benyttes Hammersborg Inkasso AS. Inkasso-omkostninger og gebyr belastes i henhold til inkassoloven med forskrifter.
- 4.6. Endring i felleskostnadene må meddeles OBOS etter de til enhver tid gjeldende frister. Mot særskilt honorar kan OBOS utstede ekstra fakturaer/elektronisk fakturagrunnlag.
- 4.7. Det årlige forretningsførerhonoraret omfatter arbeid med innkreving frem til og med oversendelse til inkasso. Ved bruk av papirfaktura, påløper det et gebyr for seksjonseieren, iht. enhver tid gjeldende prisliste.

## 5. BUDSJETTER

- 5.1. OBOS utarbeider forslag til likviditetsbudsjett for kommende år. Budsjettforslaget tar utgangspunkt i kjente forhold om generell prisstigning og økning i skatter og avgifter som foreligger på tidspunktet budsjettet utarbeides.

## 6. KONTOER I OBOS-BANKEN – DISPOSISJONSRETT

- 6.1. Sameiet skal samtidig ved undertegning av denne avtale opprette driftskonto, skattetrekkskonto og sparekonto i OBOS-banken AS, org. nr. 911 986 884, (OBOS-banken). Vilkårene fremgår av kontoavtalene.

Sameiets innestående midler i OBOS-banken disponeres av styret i sameiet eller av den/de som styret har gitt anvisningsfullmakt. OBOS har disposisjonsrett over sameiets kontoer i OBOS-banken uten varsling til styret. Disposisjonsretten omfatter følgende rettigheter:

- rett til innsyn i kontoforholdene.
  - rett til å belaste driftskonto for faste utgifter og kostnader tilknyttet sameiet som definert i forretningsføreravtalen.
  - rett til å gjennomføre andre betalinger etter anvisning fra styret eller fra den styret gir fullmakt.
- 6.2. OBOS gis fullmakt til å oppnevne ansatte som har fullmakt til å disponere sameiets kontoer (disponenter). Oversikt over disponenter kan fås på Styrommet.no eller ved å kontakte OBOS på [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).
  - 6.3. Sameiet må til enhver tid ha nødvendige midler på driftskontoen i OBOS-banken for å dekke løpende og faste utgifter. Sameiets styre vedtar plassering av overskuddsmidler.
  - 6.4. OBOS har fullmakt til å inngå avtaler med OBOS-banken om å benytte en samlet overordnet e-fakturaavtale (pt. for innbetaling av felleskostnader), som vil kunne gjelde for alle driftskontoer sameiet er kontoeier av.
  - 6.5. I lys av OBOS' mandat etter denne avtale som forretningsfører for sameiet, skal OBOS' disposisjonsrett være eksklusiv. I tillegg kan sameiet heller ikke inngå avtale om betalingsfullmakt med betalingstjenestetilbydere, m.m.

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

331444 Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



**7. KONTOER I ØVRIGE BANKER – INNSYN OG OPPSIGELSE**

- 7.1. OBOS har fullmakt til å motta konto- og låneinformasjon fra sameiets øvrige bankforbindelser, herunder kontoutskrifter, årsoppgaver, nedbetalingsplaner og eventuelt annen dokumentasjon som er nødvendig for å utføre forretningsoppdraget.
- 7.2. I forbindelse med oppstart av forretningsføreravtalen har OBOS fullmakt til å avslutte eksisterende driftskontoer og skattetrekkskontoer. Innestående overføres sameiets konto i OBOS-banken.
- 7.3. OBOS gis herved rett til å knytte alle sameiets kontoer til OBOS sin nettbankløsning.

**8. ÅRSMØTE**

- 8.1. OBOS bistår sameiets styre med tilrettelegging av sameiets ordinære årsmøte. OBOS deltar på ordinære årsmøter med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
- 8.2. OBOS deltar på ekstraordinære sameiermøter mot særskilt honorar som fremgår av den til enhver tid gjeldende prisliste.
- 8.3. OBOS sørger for innsendelse av endringsmeldinger til Brønnøysundregistrene om endring av styresammensetning og eventuelle vedtektsendringer.

**9. ARBEIDSGIVEROPPGAVER FOR ANSATTE I SAMEIET**

- 9.1. Dersom sameiet har ansatte, sørger OBOS for beregning og utbetaling av ordinær lønn, skattetrekk, avgiftsberegninger og innbetalinger til det offentlige i samsvar med pålegg og bestemmelser fra offentlige myndigheter.
- 9.2. OBOS kan bistå sameiet med utlysning av stillinger, utarbeidelse av stillingsbeskrivelse, intervjuer, lokale forhandlinger mm. Honorar belastes etter den til enhver tid gjeldende prisliste.

**10. KORRESPONDANSE**

- 10.1. Sameiets korrespondanse og annen bistand i forbindelse med aktiv rådgivning ovenfor sameiet, utføres mot særskilt honorar iht. den enhver tid gjeldende prisliste.
- 10.2. Skriftlig kommunikasjon mellom OBOS og styret i sameiet skal fortrinnsvis skje elektronisk i form av e-post. Sameiets e-postadresse i Styrerommet.no benyttes som sameiets e-postadresse, og er å anse som den offisielle elektroniske postadressen. Elektronisk post innkommet til e-postadressen anses å ha blitt sendt sameiet.
- 10.3. OBOS har fullmakt til å dele opplysninger om kundeforholdet med andre OBOS-selskaper i den grad det er nødvendig for å oppfylle sine oppgaver iht. forretningsføreravtalen.

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

34144 Ordinar avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



**11. FORSIKRING**

11.1. Sameiets styre er ansvarlig for at sameiets faste eiendom og øvrige eiendeler er forsvarlig forsikret.

11.2. Ved forsikringskader sender OBOS skademelding til sameiets forsikringsselskap med kopi til styret. Forsikringsavdelingen bistår styret/beboer med videre oppfølging av skaden og skadeoppjøret. All korrespondanse i skadesaken videreføres til styret og informasjonen i skadesaken vil løpende bli oppdatert på Styrerommet.no. Denne tjenesten inngår i forretningsførerhonoraret dersom sameiet har sine eiendommer forsikret i et av de forsikringsselskaper OBOS har avtale med, og at avtalen er formidlet av OBOS. I andre tilfeller belastes sameiet for slik bistand.

**12. MELDINGER OG OPPGAVER TIL OFFENTLIGE REGISTRE**

12.1. OBOS sørger for at lovfestede meldinger sendes til offentlige myndigheter og registre innen gjeldende tidsfrister.

12.2. Eventuelle kostnader i forbindelse med ovenstående, og som for øvrig ikke fremgår av kontrakten, belastes sameiet.

**13. BOLIGOPPLYSNINGER**

13.1. OBOS gir opplysninger om den enkelte bolig mht. skatteavregning, andel fellesgjeld, felleskostnader, restanser, størrelse mv. til meglere, taksmenn, banker og andre i forbindelse med kjøp/salg, taksering, refinansiering og låneopptak. Gebyrer og omkostninger ved dette tilfaller OBOS og belastes den som bestiller opplysningene.

**14. OVERDRAGELSE AV SEKSJONER**

14.1. Overdragelse av seksjoner i sameiet registreres av OBOS som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Gebyrer ved overdragelse/eierskifte av boliger tilfaller OBOS og belastes kjøper og/eller selger.

**15. OVERDRAGELSE ELLER ENDRING AV LEIETAKER AV GARASJE-, PARKERINGSPLASSER OG ANDER LEIEFORHOLD**

15.1. Administrasjonskostnad ved endring av eier/leietaker av garasje-, parkeringsplasser og andre leieforhold tilfaller OBOS og belastes selger/leietaker iht. gjeldende prisliste.

**16. HONORAR FOR FORRETNINGSFØRSELEN**

16.1. For de deler av forretningsførselen som etter bestemmelsene i denne kontrakten og som ikke faktureres særskilt, betaler sameiet kr 63 735,- eks. mva. pr. år, kr 79 669,- inkl. 25% mva. i forretningsførerhonorar. Honoraret belastes forskuddsvis hvert kvartal. Honoraret reguleres 01.01. hvert år i henhold til den generelle lønns- og prisutviklingen.

16.2. For forretningsføreroppdrag til OBOS ut over det som inngår i grunnhonoraret, jf. denne bestemmelsens første ledd, betales de til enhver tid gjeldende priser.

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

35144 Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



- 16.3. I tillegg kommer eventuelle offentlige avgifter.  
Ved pålegg av offentlige skatter og avgifter og lignende, eller andre forhold som medfører økte kostnader for forretningsførselen, dekkes dette av sameiet.
- 16.4. Utlegg belastes sameiet uten anvisning, herunder blant annet: porto, kopiering, gebyr forbundet med betaling gjennom post, bank mv., distribusjon av informasjon og meldinger til sameiet og seksjonseiere samt kostnader til reiser og medgått reisetid til og fra møter.

## 17. ELEKTRONISKE LØSNINGER

- 17.1. OBOS tilbyr sameiet en kostnadsfri tilgang til en passordbeskyttet internettløsning, Styrevernet.no som er tilpasset det enkelte sameiet.

Styret får blant annet tilgang til sameiets regnskap, rapporter, beboerlister, vedtekter, forsikringspolisen, juridiske betraktninger, og annen relevant informasjon. Styret kan også utarbeide og lagre egne dokumenter, innkallinger til styremøter, protokoller etc.

- 17.2. OBOS tilbyr styret elektronisk signering av protokoller og andre dokumenter. Løsningen krever at de aktuelle styremedlemmer har bankID, og at fødselsnummer og mobiltelefonnummer er registrert i OBOS' systemer. Elektronisk signatur er i norsk rett likestilt med ordinær signatur, se e-signaturloven § 6. Løsningen som OBOS tilbyr er i tråd med norsk regelverk for elektronisk signering, og er akseptert av de større revisjonsselskapene.

## 18. KUNDEBLADET BOLIG OG MILJØ

- 18.1. Styremedlemmer vil motta kundebladet *Bolig & Miljø*, pt. pr. post. I henhold til personvernregler kan mottakerne reservere seg mot bladet ved å gi beskjed til [obos@obos.no](mailto:obos@obos.no) eller ved å kontakte sin rådgiver i OBOS.

## 19. UTVEKSLING AV INFORMASJON I OBOS-KONSERNET

- 19.1. OBOS kan utveksle informasjon om sameiet til andre selskaper i OBOS-konsernet, eksempelvis regnskapsopplysninger og bygningsdata, uhindret av eventuelle taushetsregler i lovgivningen. Sameiet samtykker til dette ved signering av kontrakten. Sameiet vil også kunne motta informasjon om tjenester som tilbys fra andre selskaper i OBOS-konsernet.

## 20. BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER/DATABEHANDLERAVTALE

- 20.1. Vedlagte databehandleravtale er å anse som en del av denne kontrakten. Avtalen skal sikre at personopplysninger ikke brukes urettmessig eller kommer uberettigede i hende. Avtalen regulerer OBOS' bruk av personopplysninger på vegne av boligselskapet, herunder innsamling, registrering, sammenstilling, lagring, utlevering eller kombinasjoner av disse, og boligselskapets håndtering av de samme opplysninger.

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

36144 Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



**DEL B**

**21. ANDRE TJENESTER**

21.1. I tillegg til tjenester som fremgår av Del A i denne kontrakten kan OBOS tilby en rekke produkter og tjenester, jfr. vedlegg.

**22. JURIDISK BISTAND**

22.1. Advokatene i OBOS' juridiske avdeling kan bistå sameiet i juridiske spørsmål, herunder avgi juridiske betenkninger, delta i møter og opptre som sameiets prosessfullmektig i eventuelle rettstvister. All juridisk bistand belastes sameiet særskilt og er ikke omfattet av forretningsførerhonoraret. Advokattjenester faktureres til de terminer og den timepris som følger av oppdragsbekreftelsesbrev som utstedes i alle saker unntatt telefonhenvendelser eller enkle spørsmål som besvares pr. e-post.

**23. TEKNISKE TJENESTER**

23.1. OBOS eller OBOS' datterselskaper kan påta seg å utarbeide systematiske vedlikeholdsplaner, tilrettelegge og forestå anbudsinnbydelser, anbudsgjennomganger, kontraktsforhandlinger, byggeledelse, økonomikontroll og andre oppgaver i tilknytning til gjennomføring av bygningsarbeider.

23.2. OBOS kan også bistå sameiet i spørsmål knyttet til inngåelse av serviceavtale for tekniske fellesanlegg, samt innkjøpsforhandlinger for øvrig.

23.3. For bistand iht. denne bestemmelse belastes sameiet med særskilt honorar.

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

37144 Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



## DEL C

### 24. OPPSIGELSE

24.1. Denne kontrakt har en gjensidig oppsigelsestid på 6 – seks - måneder med forfall 01.01. og 01.07. hvert år.

### 25. REKLAMASJONSFRISTER

25.1. Reklamasjon på eventuell mangelfull utførelse av forretningsførselen må fremsettes innen rimelig tid etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget av styret i sameiet.

25.2. Reklamasjon kan uansett ikke fremsettes senere enn 1 år etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget.

25.3. Sameiet kan kreve å få erstattet påregnelige tap som følge av eventuell mangelfull utførelse av forretningsførselen som ikke skyldes sameiet eller forhold på sameiets side. Erstatningsansvaret er begrenset til maksimalt ett års forretningsførerhonorar. Nevnte begrensning gjelder ikke der tapet skyldes forsett eller grov uaktsomhet.

### 26. SAMEIETS MISLIGHOLD

26.1 Reklamasjon på eventuelle avtalebrudd må fremsettes innen rimelig tid etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget av OBOS.

### 27. TVISTER

27.1. Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

OSLO, 16.05.2024

for OBOS Eiendomsforvaltning AS

OSLO, 16.05.2024

for Es Ekebergveien 228 B

-----  
Anne Birgitte Junge  
OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

38144-Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



## Databehandleravtale



Mellom

**Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B som behandlingsansvarlig**

og

**OBOS Eiendomsforvaltning AS som databehandler (heretter OBOS)**

### Avtalens hensikt

Avtalens hensikt er å regulere rettigheter og plikter etter personopplysningsloven og forordning (EU) 2016/679 av 27. april 2016 (personvernforordningen). Avtalen skal sikre at personopplysninger om de registrerte ikke brukes urettmessig eller kommer uberettigede i hende. Avtalen regulerer OBOS' bruk av personopplysninger på vegne av Boligselskapet, herunder innsamling, registrering, sammenstilling, lagring, utlevering eller kombinasjoner av disse, og boligselskapets håndtering av de samme opplysninger.

### 1. Definisjoner

**Personopplysninger:** Opplysninger og vurderinger som direkte eller indirekte kan knyttes til en fysisk person, personopplysninger omfatter også pseudonyme data så lenge disse kan spores tilbake til en fysisk person.

**Behandling av personopplysninger:** Enhver bruk av personopplysninger, bl.a. innsamling, registrering, sammenstilling, lagring og utlevering eller en kombinasjon av slike bruksmåter.

**Behandlingsansvarlig:** Den som etter lovgivningen er ansvarlig for behandlingen av personopplysninger i denne avtalen, Boligselskapet.

**Behandler:** Den som behandler personopplysninger på vegne av Boligselskapet i denne avtalen, OBOS.

**Den/de registrerte:** Den eller de identifiserte eller identifiserbare fysiske personer hvis personopplysninger behandles.

### 2. Formål med avtalen og personopplysninger som behandles

Formålet med denne avtalen er å fastsette vilkår for behandlingen av personopplysninger som OBOS utfører på vegne av Boligselskapet.

OBOS vil behandle personopplysninger om boligselskapets andels- eller seksjonseiere, leieboere, tillitsvalgte og eventuelle ansatte som et ledd i oppfyllelsen av forretningsføreravtalen mellom boligselskapet og OBOS. Opplysninger som vil kunne bli behandlet er blant annet navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, kontonummer, registreringsnummer på bil og annet som er nødvendig i forbindelse med forretningsførselen.

Nærmere beskrivelse av de oppgavene OBOS skal utføre for Boligselskapet fremkommer for øvrig av de underliggende avtalene mellom partene.

OBOS kan ikke behandle personopplysninger man får tilgang til gjennom avtaleforholdet med

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

391444 Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



Boligselskapet på annen måte enn det som er nødvendig for å utføre de oppgaver og aktiviteter som er etablert i avtalen som følger av avtalen mellom Boligselskapet og OBOS.

Dette innebærer den behandlingen som er nødvendig for å sikre riktig, effektiv og konfidensiell behandling av mottatte personopplysninger om enkeltpersoner i tråd med det angitte formålet for behandlingen.

OBOS skal likevel ha rett til å benytte personopplysninger som behandles i medhold av denne avtalen til statistiske formål. Statistiske data vil bli holdt på et aggregert nivå. Likeledes har OBOS rett til å bruke data i sine systemer for teknisk vedlikehold og til å utvikle forbedrede løsninger.

Boligselskapet får på sin side - gjennom avtalen med OBOS - tilgang til personopplysninger som behandles i OBOS' systemer. Boligselskapet forplikter seg til å overholde personopplysningslovens krav til behandling av slike personopplysninger. Boligselskapet kan ikke behandle opplysninger de får tilgang til, som ligger utenfor rammene av forretningsførerforholdets formål, uten etter nærmere avtale med OBOS.

### 3. OBOS' plikter

OBOS forplikter seg til å behandle personopplysninger i samsvar med den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. OBOS som databehandler forplikter seg til å treffe nødvendige tekniske og organisatoriske tiltak for å sikre behandlingen av personopplysninger i henhold til lovverket.

OBOS skal følge de saklig begrunnede rutiner og instruksjoner for behandlingen som Boligselskapet til enhver tid har bestemt skal gjelde, så langt disse er i samsvar med personopplysningslovgivningen. I den utstrekning dette påfører OBOS administrative merkostnader kan OBOS kreve kompensasjon for dette fra boligselskapet.

OBOS plikter å gi Boligselskapet tilgang til sin sikkerhetsdokumentasjon, og bistå, slik at Boligselskapet kan ivareta sitt eget ansvar etter lov og forskrift.

OBOS vil bistå Boligselskapet ved anmodninger fra registrerte om utøvelse av deres rettigheter etter personvernlovgivningen, herunder til innsyn, retting og sletting.

Boligselskapet har, med mindre annet er avtalt eller følger av lov, rett til tilgang til og innsyn i personopplysningene som behandles og systemene som benyttes til dette formål. OBOS plikter å gi nødvendig bistand til dette.

OBOS har taushetsplikt om dokumentasjon og personopplysninger som vedkommende får tilgang til i henhold til denne avtalen. Denne bestemmelsen gjelder også etter avtalens opphør.

### 4. Bruk av underleverandør

Dersom OBOS benytter seg av underleverandør eller andre som ikke normalt er ansatt hos OBOS skal dette avtales skriftlig med Boligselskapet før behandlingen av personopplysninger starter.

Samtlige som på vegne av OBOS utfører oppdrag der bruk av de aktuelle personopplysningene inngår, skal være kjent med OBOS' avtalemessige og lovmessige forpliktelser, og oppfylle vilkårene etter disse.

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

401441 Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



## 5. Sikkerhet og sikkerhetsrevisjon

OBOS forplikter seg til å behandle personopplysninger fortrolig og ikke opplyse disse til uvedkommende uten Boligselskapets samtykke, eller der det er særlig lovhjemmel til dette.

OBOS skal oppfylle de krav til sikkerhetstiltak som stilles etter personvernlovgivningen, jf. bl.a. personvernforordningen art. 32. OBOS skal dokumentere rutiner og andre tiltak for å oppfylle disse kravene. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig på Boligselskapets forespørsel.

Dersom det inntreffer hendelser som representerer brudd på personopplysningssikkerheten skal det sendes avviksmelding til Datatilsynet og eventuelt også den eller de registrerte. Avviksmelding etter personvernforordningen art. 33 og 34 skal skje ved at OBOS melder avviket direkte til Datatilsynet. Boligselskapet skal underrettes senest samtidig med at avviksmelding sendes Datatilsynet.

Boligselskapet skal avtale med OBOS at det gjennomføres sikkerhetsrevisjoner jevnlig for systemer og lignende som omfattes av denne avtalen.

## 6. Avtalens varighet

Avtalen gjelder så lenge forretningsførerforholdet består, eller til den sies opp. Avtalen kan sies opp av begge parter med en gjensidig frist på én måned.

Ved brudd på denne avtale eller personopplysningsloven kan Boligselskapet pålegge OBOS øyeblikkelig å stoppe den videre behandlingen av opplysningene.

Ved vesentlig mislighold av forpliktelsene etter denne avtale kan den krenkede part heve avtalen med øyeblikkelig virkning.

## 7. Ved opphør

Ved opphør av denne avtalen plikter OBOS å tilbakelevere alle personopplysninger som er mottatt på vegne av det Boligselskapet og som omfattes av denne avtalen.

I den utstrekning data ikke kan eller skal tilbakeleveres skal OBOS slette eller forsvarlig destruere alle dokumenter, data, disketter, cd-er mv, som inneholder opplysninger som omfattes av avtalen. Dette gjelder også for eventuelle sikkerhetskopier.

Det skal avtales nærmere på hvilken måte sletting og/eller destruksjon skal skje etter avtalens opphør.

OBOS skal skriftlig dokumentere at sletting og eller destruksjon er foretatt i henhold til avtalen innen rimelig tid etter avtalens opphør.

## 8. Meddelelser

Meddelelser etter denne avtalen skal sendes skriftlig til:

OBOS, Divisjon Forvaltning og Rådgivning, [obos@obos.no](mailto:obos@obos.no)

Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 [Bekebergveien-228-b@styrerrommet.no](mailto:Bekebergveien-228-b@styrerrommet.no)

OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00

Vedlegg 3

4Tilb44 Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 Oslo  
Tlf: 22 86 55 00  
Vedlegg 3

421b44 Ordinær avtale Forretningsførsel Es Ekebergveien 228 B.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24

Selskapsnummer: 2965 Selskapsnavn: Es 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.