



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 571 343
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE EKEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 602 172	10 088 997
Sum inntekter		10 602 172	10 088 997
Kostnader			
Lønnskostnad		269 276	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		173 052	207 741
Annen driftskostnad		9 909 130	7 748 579
Sum kostnader		10 351 458	8 218 750
Driftsresultat		250 714	1 870 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		119 675	36 348
Sum finansinntekter		119 675	36 348
Annen finanskostnad		1 102 740	654 524
Sum finanskostnader		1 102 740	654 524
Netto finans		-983 065	-618 176
Resultat før skattekostnad		-732 351	1 252 071
Årsresultat		-732 351	1 252 071
Totalresultat		-732 351	1 252 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-732 351	1 252 071
Sum overføringer og disponeringer		-732 351	1 252 071



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 429 627	62 429 627
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		142 701	315 752
Sum varige driftsmidler		62 572 328	62 745 380
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		332 403	232 731
Sum finansielle anleggsmidler		332 403	232 731
Sum anleggsmidler		62 904 731	62 978 111
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		74 225	12 094
Andre fordringer		1 060 010	949 601
Sum fordringer		1 134 235	961 695
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 046 023	6 308 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 046 023	6 308 426
Sum omløpsmidler		6 180 258	7 270 120
SUM EIENDELER		69 084 989	70 248 231



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 600	21 600
Sum innskutt egenkapital		21 600	21 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 556 407	46 288 758
Sum opptjent egenkapital		45 556 407	46 288 758
Sum egenkapital		45 578 007	46 310 358
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 771 597	22 777 836
Øvrig langsiktig gjeld		1 010 303	917 671
Sum annen langsiktig gjeld		22 781 900	23 695 507
Sum langsiktig gjeld		22 781 900	23 695 507
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		187 521	5 117
Leverandørgjeld		537 561	237 249
Sum kortsiktig gjeld		725 082	242 366
Sum gjeld		23 506 982	23 937 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 084 989	70 248 231



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 475431

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 571 343
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE EKEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 954 571 343
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 602 172	10 088 997
Sum inntekter		10 602 172	10 088 997
Kostnader			
Lønnskostnad		269 276	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		173 052	207 741
Annen driftskostnad		9 909 130	7 748 579
Sum kostnader		10 351 458	8 218 750
Driftsresultat		250 714	1 870 247
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		119 675	36 348
Sum finansinntekter		119 675	36 348
Annen finanskostnad		1 102 740	654 524
Sum finanskostnader		1 102 740	654 524
Netto finans		-983 065	-618 176
Resultat før skattekostnad		-732 351	1 252 071
Årsresultat		-732 351	1 252 071
Totalresultat		-732 351	1 252 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-732 351	1 252 071
Sum overføringer og disponeringer		-732 351	1 252 071



Organisasjonsnr: 954 571 343
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

62 429 627

62 429 627

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

142 701

315 752

Sum varige driftsmidler

62 572 328

62 745 380

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

332 403

232 731

Sum finansielle

anleggsmidler

332 403

232 731

Sum anleggsmidler

62 904 731

62 978 111

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

74 225

12 094

Andre fordringer

1 060 010

949 601

Sum fordringer

1 134 235

961 695

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

5 046 023

6 308 426

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

5 046 023

6 308 426

Sum omløpsmidler

6 180 258

7 270 120

SUM EIENDELER

69 084 989

70 248 231

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	21 600	21 600
Sum innskutt egenkapital	21 600	21 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	45 556 407	46 288 758
Sum opptjent egenkapital	45 556 407	46 288 758
Sum egenkapital	45 578 007	46 310 358
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 771 597	22 777 836
Øvrig langsiktig gjeld	1 010 303	917 671
Sum annen langsiktig gjeld	22 781 900	23 695 507
Sum langsiktig gjeld	22 781 900	23 695 507
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	187 521	5 117
Leverandørgjeld	537 561	237 249
Sum kortsiktig gjeld	725 082	242 366
Sum gjeld	23 506 982	23 937 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	69 084 989	70 248 231



Organisasjonsnr: 954 571 343
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 32

Lille Ekeberg Borettslag



Velkommen til årsmøte i Lille Ekeberg Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/32>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Nye vinduer på baderommene
7. Sykkelpoder
8. Ny infrastruktur for lading av biler – med støtte fra kommunen
9. Parkeringsregler
10. Justering av husordensregel "11. Parkering og trafikkforhold"
11. Justering av husordensregel "3. Ro i borettslaget"
12. Justering av husordensregel "5. Avfall"
13. Justering av husordensregel "15. Brannsikringsutstyr"
14. Utvendig pipeløp Enoksvei 7–17
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



17. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Lille Ekeberg Borettslag



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. I tilfeller der årsmøtet ikke velger møteleder, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

I et digitalt møte som dette er det naturlig at møteleder er veileder og moderator, samt svarer på spørsmål og kommentarer.

Styrets innstilling

Styreleder Janecke Løyning foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Janecke Løyning velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marius Berntzen og Astrid Bistrup er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. S-032 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000,-.

Dette er en økning på kr 24.000,- fra forrige periode. Sammenlignet med tilsvarende borettslag er det fortsatt lavt.

Honoraret fordeles på hele styret, som i perioden har bestått av 6 faste medlemmer og 2 varamedlemmer. Det er styret selv som vedtar fordelingen av honoraret basert på deltagelse i styrearbeidet, arbeidsinnsats/-oppgaver og ansvar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260.000.



Sak 6

Nye vinduer på baderommene

Forslag fremmet av:

Lisbeth Nilsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Alle vinduer og balkongdører ble skiftet ut i 2019, med unntak av vinduene i baderommene – i påvente av rehabilitering av vann- og avløpsrørene. Nå er prosjektet "Rør og våtrom" avsluttet, men vinduene roper etter rehabilitering!

Styrets innstilling

Styret ønsker å gi utfyllende informasjon knyttet til bytte av vinduer:

Bakgrunnsinformasjon

Alle vinduene i leilighetene, med unntak av baderomsvinduene, ble byttet i 2017/2018. Bytte av baderomsvinduer ble utsatt fordi det i 2017/18 lå i planene å gjennomføre rør-rehabilitering med rehabilitering av alle baderom ca 2027.

Rørrehabiliteringen er nå utsatt inntil videre, da rørprøver viser at borettslagets rør kan leve i mange tiår til. Mer informasjon om dette står i årsrapporten for 2023 og på vibbo.

Energieffektivisering (ref. OBOS Energikartlegging)

Baderomsvinduene måler ca 45cm X 90cm, det tilsvarer et samlet vindusareal på 87,48 kvm for alle baderomsvinduene i borettslaget

Utskifting gir en samlet estimert årlig energibesparelse på 12.000 KWh for hele borettslaget (216 leiligheter) – tilsvarer 56 KWh per leilighet i året.

Estimert kostnadsramme (ref. OBOS Energikartlegging)

OBOS prosjekt har estimert bytting av alle baderomsvinduene til ca NOK 1.000.000,-. Styret mener dette er altfor lavt, med tanke på ulike løsninger, bla med fliser i vinduskarmer, i baderommene.

Viktige punkter for bytte av baderomsvinduene

- Tiltaket har marginal energiokonomisk effekt, men anses som et komfort- og vedlikeholdstiltak
- Ved et bytte vil alle leilighetenes vinduer være fra nogenlunde samme tidspunkt
- Styret har vedlikeholdsplikt og må bytte vinduer der behovet er prekært, det er sannsynligvis kostnadseffektivt å bytte alle samtidig

Spørreundersøkelse

Basert på 73 svar viser spørreundersøkelsen at:

- 52% har vinduer fra 1997



- 18% har vinduer fra 1987
- 7% har vinduer fra 2012
- 23% er usikre på vindustype
- 50% svarer at de ikke har problem med dagens vindu, blant disse er det vinduer både fra 1997, 1987 og 2012

Gjennomføring og økonomi

Forslagsstiller ønsker bytting "så snart som mulig". Styret tolker at "så snart som mulig" betyr når det er økonomisk forsvarlig og mulig å gjennomføre.

Dersom forslagsstiller forslag får flertall ønsker styret å forplikte seg til følgende plan:

- Prising og forprosjekt i 2024/2025
- Vurdering og valg av finansiering (mulig låneopptak)
- Gjennomføring av prosjektet senest 2027

Styrets vurdering:

Saken stemmes over i to trinn.

Styret anbefaler å stemme FOR saken i første trinn.

I neste trinn anbefaler styret å stemme for forslag 2: at styret kan vurdere og bestemme omfanget av prosjektet.

Ved dette valget kan det utføres trinnvis. Men dette blir en vurdering styret må ta på vegne av borettslaget mht økonomi og øvrige vedlikeholdstiltak.

Styret har vedlikeholdsplikt og må bytte vinduer som er i dårlig stand.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nye vinduer på baderoommene
- Mot Nye vinduer på baderoommene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret sørger for at vinduet på baderommet i alle leilighetene blir skiftet ut så snart som mulig.

2. Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme omfanget av og tidspunkt for bytting av baderomsvinduer.



Sak 7

Sykkelboder

Forslag fremmet av:

Merethe Elleflaadt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sykkelboder

Styrets innstilling

Det har kommet forslag fra andelseier om å utrede mulighet for sykkelboder.

Styrets vurdering:

Generalforsamlingen har tidligere stemt ned forslag om etablering av sykkelbod på grunn av kostnadene for bygging mv. Styret erfarer likevel at bedre dekning og løsninger for sykkelparkering stadig etterspørres.

Ved enkelte adresser er det stor underkapasitet på sykkelparkering og andre steder er det ikke sykkelbod i kjeller. Det etterspørres også løsninger for sikker parkering av lastesykler mv. På enkelte adresser er det montert skinne for enklere buksering av sykler opp og ned fra kjeller, og denne løsninger bør evalueres.

Styrets vurdering er at løsninger for sykkelparkering med fordel kan utredes, herunder mulige tekniske og fysiske løsninger (flere stativer, sykkelboder, kjellerboder mv), kostnader – samt ulike måter å finansiere eventuelle sykkelboder på. Feks gjennom en leieordning tilsvarende parkeringsplasser for bil.

Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstiller om å utrede muligheten for sykkelboder, samt andre alternativer for sykkelparkering, kostnader og finansieringsmuligheter.

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheten for sykkelboder

Sak 8

Ny infrastruktur for lading av biler – med støtte fra kommunen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behovet for billadeplasser vil øke i årene som kommer. Og Oslo kommune tilbyr nå en generøs støtte ved utbygging av infrastruktur for lading av biler.

Støtte fra kommunen

Kommunen dekker inntil 50 % av investeringskostnadene, dog maks 8.000,- pr parkeringsplass. Dette vi gi oss et tilskudd på ca. 34 % av det foreløpige kostnadsoverslaget og støtten vil utgjøre rundt kr 500.000,-.



Infrastruktur

Støtten gjelder kun infrastruktur, styret forslår derfor å legge strømkabler ut til hver parkeringsplass og sette opp tilpassede stolper. Slik blir alle parkeringsplassene klargjort for lading av elbil.

Leietagere av plassene må selv kjøpe inn ladestasjon og benytte på sin plass når behovet oppstår. Leietager er eier av og ansvarlig for sin egen ladestasjon.

Fordeler med løsningen

- Lave felles investeringskostnader for borettslaget sammenlignet med tidligere utbygging, fordi innkjøp av ladestasjoner ikke betales av fellesskapet
- Lavere driftskostnader for fellesskapet ettersom hver enkelt er ansvarlig for sin egen ladestasjon
- Vi unngår at ladestasjoner blir stående ubrukt - de skaffes av brukerne etter behov
- Ingen favorisering av elbileiere ved tildeling av parkeringsplasser
- Løsningen gjør det lettere å bytte til ladbar bil, man slipper å vente på ny parkeringsplass dersom man ønsker å gå over til elbil

Denne utbyggingen blir et tillegg til vår eksisterende infrastruktur.

Kostnadsoverslag og finansiering

Med kommunal støtte vil kostnaden for infrastruktur til alle parkeringsplasser estimeres til ca. kr 1.100.000. En forutsetning for utbygging av kabler og stolper er at vi får innvilget støtten fra Oslo kommune.

Kostnaden kan finansieres med oppsparte midler eller låneopptak.

For å få kommunal støtte må det søkes i 2024. Dette er årsaken til at vi fremmer forslaget om utbygging nå.

Styrets innstilling

Med forutsetning om at borettslaget får innvilget støtte fra kommunen får styret mandat til å igangsettes utbygging av ladeinfrastruktur til alle parkeringsplasser, som beskrevet ovenfor.

Prosjektet gjennomføres med en forventet kostnad på ca. 1,1 mill kr.

Denne saken fremmes av styret, som anbefaler vedtaksforslaget nedenfor.

Forslag til vedtak

Det bygges ut ladeinfrastruktur til alle parkeringsplasser i 2024, forbeholdt innvilget støtte fra kommunen.

Sak 9

Parkeringsregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at endringer i parkeringsreglene skal vedtas av årsmøtet. Vi opplever at dette var en mindre god beslutning.



Endringer i parkeringsreglene bør kunne vedtas av styret, som i de fleste tilfeller har best oversikt over hva som er til beste for fellesskapet og hele borettslaget. Borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS anbefaler også at ansvaret for parkeringsreglene ligger hos styret.

Vi ser også behov for enkelt å kunne justere reglene i takt med fremtidige endringer av parkeringsplassene.

Styret ønsker derfor at parkeringsreglene igjen skal kunne endres og vedtas av styret.

Styrets innstilling

Styret skal behandle og vedta endringer i parkeringsreglene til beste for fellesskapet.

Forslag til vedtak

Styret skal behandle og vedta endringer i parkeringsreglene til beste for fellesskapet.

Sak 10

Justering av husordensregel "11. Parkering og trafikkforhold"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Punktet foreslås endret noe ettersom parkeringsreglene foreslås endret tilbake til at de igjen kan forvaltes og vedtas av styret til beste for fellesskapet.

Andre avsnitt i forslaget til ny tekst er nytt. Dette skal sikre at ikke borettslagets utleide parkeringsplasser blir stående tomme. Dette er viktig da vi har knapphet og ventetid på parkeringsplasser til utleie i borettslaget.

Dagens tekst:

11. Parkering og trafikkforhold

Parkering skal skje på anviste plasser.

Kjøring og parkering på stikkveiene tillates kun for nødvendig av- og påstigning eller av- og pålessing. Biler parkert på stikkveiene kan være til hinder for utrykningskjøretøyer. Det er ikke tillatt å parkere på plener etc. Styret kan rekvirere borttauing av biler feilparkert på borettslagets område.

Kjør alltid forsiktig på småveier og stikkveier. Unngå unødig kjøring gjennom Vårsvingen og inn Barnehjemsveien, der noen oppganger har hovedinngangsdøren rett ut i veien.

Forslag til ny tekst:

11. Parkering og trafikkforhold

Parkering skal skje på anviste plasser.

Parkering på borettslagets parkeringsplasser skal skje i tråd med parkeringsreglene. Leietagere av borettslagets parkeringsplasser plikter å benytte tildelt parkeringsplass. Dersom leietager heller benytter gateparkering kan leieavtalen sies opp slik at plassen kan leies ut til andre interesserte.



Kjøring og parkering på stikkveiene tillates kun for nødvendig av- og påstigning eller av- og pålessing. Biler parkert på stikkveiene kan være til hinder for utrykningskjøretøyer. Det er ikke tillatt å parkere på plener etc. Styret kan rekvirere borttauing av biler feilparkert på borettslagets område.

Kjør alltid forsiktig på småveier og stikkveier. Unngå unødig kjøring gjennom Vårsvingen og inn Barnehjemsveien, der noen oppganger har hovedinngangsdøren rett ut i veien.

Styrets innstilling

Husordensreglene punkt "11. Parkering og trafikkforhold" endres som foreslått.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensrelene punkt "11. Parkering og trafikkforhold"

Sak 11

Justering av husordensregel "3. Ro i borettslaget"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslått endring skal gjøre punktet lettere å etterleve.

Dagens regel 3 brytes ofte når man benytter håndverkere, som normalt starter kl. 08:00. Det er positivt at det benyttes fagfolk ved arbeid i leilighetene, derfor foreslås det å endre tredje avsnitt om "spesielt støyende aktiviteter" slik at husordensreglene ikke brytes når man benytter håndverkere og fagfolk.

I tillegg er det gjort forkortelse i andre avsnitt og små tekstlige endringer i siste avsnitt.

Dagens tekst

3. Ro i borettslaget

Leilighet og fellesarealer skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det skal være ro mellom kl. 23.00–06.00. Med ro menes at det eksempelvis ikke brukes radio/TV og musikkanlegg slik at det forstyrrer naboer, eller foregår støyende aktiviteter.

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy samt musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 09.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

Musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med Styret og med samtykke fra naboer.

Hvis det, ved spesielle anledninger, holdes fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00 må man melde fra til naboer i god tid. Man plikter å rette seg etter evt klager på støy ved slike sammenkomster.

Forslag til ny tekst:

3. Ro i borettslaget

Leilighet og fellesarealer skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det skal være ro mellom kl. 23.00–06.00.



Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy samt musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

Musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med Styret og med samtykke fra naboer.

Hvis det holdes fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00 må man melde fra til naboer i god tid. Man plikter å rette seg etter klager på støy ved slike sammenkomster.

Styrets innstilling

Husordensreglene punkt "3. Ro i borettslaget" endres som foreslått.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "3. Ro i borettslaget"

Sak 12

Justering av husordensregel "5. Avfall"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsak til ønsket endring er at det ikke heter gjenbruksstasjon men **gjenvinningsstasjon**.

I tillegg er returbeholderne for glass- og metallemballasje, ikke glass og metall generelt som i dagens tekst.

Her er det kun små justeringer, dagens tekst er derfor ikke tatt med.

Forslag til ny tekst:

1. Avfall

Bruk alltid avfallsbeholder tilhørende din adresse. Husholdningsavfall sorteres i poser for restavfall, matavfall og plast. Papp og papir flatpakkes og kastes i egen beholder.

Returbeholder for glass- og metallemballasje finnes i nrområdet.

Alt annet avfall må leveres på en gjenvinningsstasjon.

Ikke plasser avfall eller gjenstander som skal kastes ved siden av avfallsbeholderne.

Styrets innstilling

Husordensreglene punkt "5. Avfall" endres som foreslått.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "5. Avfall"



Sak 13

Justering av husordensregel "15. Brannsikringsutstyr"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endringen skal ivareta brann sikkerheten bedre. I forslaget til ny tekst er punktet delt i to avsnitt. Første avsnitt er likt dagens tekst. Andre avsnitt er lagt til, først og fremst for å sikre at det ikke foregår uforsvarlig lading av lithiumbatterier i fellesarealer – som kan være veldig brannfarlig. I tillegg er det lagt til et avsnitt om oppbevaring av gass og brannfarlige væsker/oljer.

Dagens tekst:

15. Brannsikringsutstyr

Ifølge loven skal hver bolig være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

Alle borettslagets leiligheter er utstyrt med ett pulverapparat og minimum én røykvarsler.

Andelseier skal påse at røykvarsler fungerer og at pulverapparatets manometer står på grønt. Borettslaget foretar periodisk kontroll av utstyret.

Dersom utstyret er defekt, må andelseier melde fra skriftlig til Styret.

Forslag til ny tekst:

15. Brannvern

Brannsikringsutstyr

Ifølge loven skal hver bolig være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

Alle borettslagets leiligheter er utstyrt med ett pulverapparat og minimum én røykvarsler.

Andelseier skal påse at røykvarsler fungerer og at pulverapparatets manometer står på grønt. Borettslaget foretar periodisk kontroll av utstyret.

Dersom utstyret er defekt, må andelseier melde fra skriftlig til Styret.

Brannforebygging

Alle beboere må holde rømningsveier åpne og hindre at det oppstår brannfarlige situasjoner.

Det er ikke tillatt å lade batterier til elektriske sykler, sparkesykler og ståbrett i boder eller fellesarealer.

Det er ikke tillatt å lade lithiummatterier (til verktøy ol.) i boder og fellesarealer om natten eller uten tilsyn.

Det er ikke tillatt å oppbevare gass (eks. til grill) i boder eller i fellesarealer.

Styrets innstilling

Husordensreglene punkt "15. Brannsikringsutstyr" endres som foreslått.



Forslag til vedtak

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "15. Brannsikringsutstyr"

Sak 14

Utvendig pipeløp Enoksvei 7–17

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pipeløp på fem de nederste blokkene var en del av utredningen av alternativ oppvarming for alle blokkene.

Forslaget som foreligger er utarbeidet i samarbeid med Alfavarme, som har vært på befaring og sett på mulig løsning og plassering.

Det er foretatt en spørreundersøkelse blant beboerne på de aktuelle adressene. Det viser seg at interessen for pipe og ildsted er lav. Men vi ønsker allikevel å fremme forslaget på årsmøtet, slik at det vil være mulig å gjennomføre dersom det blir enighet i oppgangene om etablering og finansiering.

Kostnad for montering dekkes av beboerne som ønsker pipeløp. Etter installasjon overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret, som for de øvrige pipeløpene.

Vedlegg:

- Notat Pipeløp fra OBOS Prosjekt
- Skisse - teknisk
- Skisse pipe på fasade

Styrets innstilling

Det gis tillatelse til å montere utvendig pipeløp (ref. tegninger) på de nevnte blokkene. Kostnad for montering dekkes av beboerne som ønsker pipeløp.

Etter installasjon overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for at det kan monteres utvendig pipeløp på fasaden på de nederste blokkene. Kostnaden dekkes av de som ønsker pipeløp. Vedlikeholdsansvaret overtas av borettslaget.

Vedlegg

2. 3.02 0032 Notat Pipeløp - Alternativ oppvarming Lille Ekeberg brl 29.06.2023 (ID 135716).pdf
3. Skisse Ekeberg.pdf
4. Lille Ekeberg BRL fasadepiper.pdf

Sak 15

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Millstein
Valgkomiteens innstilling (gjenvalg)
- Monica Svoren
Valgkomiteens innstilling (gjenvalg)

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Myhre Soelberg
Valgkomiteens innstilling
- Gabriel Bøen
Valgkomiteens innstilling (gjenvalg)

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Janecke Løyning
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Monica Svoren
Valgkomiteens innstilling

Sak 17

Valg av valgkomité

Valgkomiteen skal bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer kandidater til tillitsverv og kommer med en innstilling til hvem de mener bør velges til ulike verv.

Roller og kandidater



Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Ina Eriksen

Gjenvalg

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Mariann Ravnanger

Valgkomitéens innstilling



ÅRSRAPPORT FOR 2023 LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret	Ansvarsområde	Adresse
Janecke Løyning, styreleder	Daglig leder, HMS	Vårsvingen 11
Monica Svoren, nestleder	Økonomi, vaskerier	Enoks Vei 31
Espen Fremgaard Johannessen		Enoks Vei 25
Geir Millstein	Parkering, forsikringer	Enoks Vei 17
Tom Atle Hirko		Barnehjemsveien 11
Audun Dye Wikestad	Søknader om dyrehold	Enoks Vei 17

Varamedlemmer

Gabriel Bøen		Barnehjemsveien 15
Sølvi Løchen	Nøkkelbestillinger	Enoks Vei 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Espen Fremgaard Johannessen	Enoks Vei 25
Monica Svoren, varadelegert	Enoks Vei 31

Valgkomitéen

Ina Eriksen, leder	Enoks Vei 19
Bjørnar Habbestad	Enoks Vei 15
Øystein Moen	Enoks Vei 19

Kontaktinformasjon

Vibbo er hovedkanal for kommunikasjon mellom beboere og styret.
Andelseiere logger inn med sitt telefonnummer på: vibbo.no/32

Styrekontor: Enoks vei 6
E-post: styret@lilleekeberg.no
Styret har ikke telefontid, men svarer på henvendelser fortløpende.

Nyttig informasjon for meglere og nye i borettslaget finnes på åpen side vibbo.no/lille-ekeberg/om.

Andelseiere finner informasjon om boligselskapet og sitt boforhold på innlogget vibbo-side.
Beboere kan selv oppdatere kontaktinformasjon, kontrollere varslingsinnstillinger og samtykke til å motta informasjon digitalt. Medboere, pårørende eller leietagere kan også gis tilgang til Vibbo, for å få tilgang til informasjonen som blir delt.



Generelle opplysninger om Lille Ekeberg Borettslag

Borettslaget består av 216 andelsleiligheter.

Lille Ekeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954571343, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 134 13 14 6

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten gikk over fra bygslet til kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lille Ekeberg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 13 styremøter i perioden. Referat fra styremøtene er publisert på Vibbo slik at andelseierne har fått løpende informasjon om saker og driften av borettslaget.

Gjennom perioden har vi gjennomgått og oppdatert styrets systemer løpende, bla:

- Revidert retningslinjer for styrearbeid – ligger publisert på Vibbo
- Oppdatert informasjon om leverandører og samlet kontrakter i styrets systemer
- Oppdatert og strukturert temainformasjon på Vibbo
- Utvidet bruken av grupper på Vibbo, slik at andelseierne lettere selv kan velge hva de ønsker å få informasjon om

Årsmøtevedtak om å utsette vann- og avløpsprosjektet

På generalforsamlingen i 2023 ble det fattet et vedtak knyttet til den lenge planlagte rehabiliteringen av rør og våtrom. Det var uklare til hva vedtaket innebar. Styrets tolkning av vedtaket, og plan for å levere på det, ble publisert på [Vibbo](#), saken er sett av 256 andelseiere og beboere.

Styret tok først kontakt med borettslagets innleide eksterne konsulent fra rehabiliteringen i 2007. Han er godt kjent med våre vann- og avløpsrør og mente det ville være fornuftig å utføre prøver av vannrørene – og trykget oss på at soilrør/avløpsrør rehabilitert med såkalt strømppe har en teknisk levetid på minimum 50 år.

Styret gikk deretter i dialog med daglig leder hos TT-teknikk om soilrørene for å få bekreftet kontrakten og garantien på rehabiliteringen som ble utført i 2007. TT-teknikk bekrefter at de inspiserer og utbedrer i tråd med garanti der det er problemer. I tillegg ønsket TT-teknikk å ta prøver av soilrørene for å analysere tilstanden. Resultatet av prøvene viste at rørene har god kvalitet. Dette er redegjort for på [Vibbo](#).

Samtidig tok vi kontakt med SINTEF for å få utført rørprøver av vannrør/kobberrør. På en befaring i borettslaget plukket SINTEF ut åtte punkter der de anbefalte å ta rørprøver. Prøvene ble kuttet ut av Rørleggervakta og sendt til analyse hos SINTEF. Resultatene av prøvene ble dokumentert i en rapport og oppsummert på [Vibbo](#).

Resultatet av arbeidet beskrevet her førte til at prosjektet med å rehabilitere rør og våtrom ble utsatt inntil videre.

Denne avgjørelsen ble redegjort for på beboermøtet 25. april 2024. Informasjon og nyhetssaker om dette kan leses på [Vibbo](#) under temaet [Vann, avløp, bad og våtrom](#).

Ombygging styrerom/flerbruksrom

På generalforsamlingen i 2023 ble det besluttet å omdisponere nedlagt vaskeri i Enoks vei 4 og etablere nytt vaktmesterrom – dette er utført. Ledd to i vedtaket var at styret skulle lage prospekt/budsjett på kostnader og se på muligheter for å etablere et flerbruksrom ved å slå sammen dagens styrerom og det gamle vaktmesterkontoret. Denne delen av vedtaket ble nedprioritert i 2023–2024 da vi har fokus på å spare kostnader, og heller prioritere nødvendig vedlikehold.



Prosjekter og vedlikehold

- Rørprøver av vannrør/kobberrør i samarbeid med SINTEF
- Rørprøver av soilrør/avløpsrør i samarbeid med TT-teknikk
- Oppfølging OBOS Prosjekt for kvalitetssikring og revidering av forprosjekt rør- og våtrom
- Oppfølging og møte med OBOS Prosjekt for kvalitetssikring og revidering av Energikartlegging
- Fullført utbedringer etter internkontroll elektro, inkl tavler
- Fullført del to av piperehabiliteringen
- Igangsatt montering av ny belysning i alle oppganger og inngangspartier
- Etablert nytt vaktmesterrom i Enoks vei 4, dette oppdraget ble ikke lagt ut på anbud, da det var hensiktsmessig at GrøntMiljø selv utførte dette
- Oppfølging av TT-teknikk vedr avtale, garanti og utbedringer
- Gjennomføring av pipekontroll i hele borettslaget og kontakt med Oslo brann og redningsetat (OBRE) – venter på komplett rapport
- Inspisert og rensset sluk på balkongtak
- Montert to nye sykkelkinner
- Kjøpt inn bålpanne
- Satt ut to nye strøkasser

Diverse

- Vaskerier – endring av vasketider og generell opprydding
- Testet digital booking i ett vaskeri – signaler peker på at dette er veldig vellykket
- Utført kontroll av alle nøkkelbrikker som har vært utlevert til eksterne og deaktivert brikker som ikke lenger er i bruk
- Forenklet samarbeidet med GrøntMiljø uten OBOS Prosjekt som fordyrende mellomledd
- Dialog med naboer vedr klipping av hekker
- Lagt om til nytt administrasjons- og betalingssystem for lading av biler, som lar brukerne betale strøm måned for måned istedenfor a konto med årsavregninger. Er en klar forbedring for brukerne og for styret. Men omleggingen har krevd en god del oppfølging i 23/24. (Dette ble gjennomført i forrige styreperiode, men var ikke med i rapporteringen)

Avtaler

- Endret avtale med Rentokil
- Signert avtale med Skan-kontroll om årlig lekeplasskontroll
- Inngått avtale med Lumon for levering av balonginnglassing
- Inngått avtale om levering av nye brannslukningsapparater – blir levert i juni

Arrangementer

- Arrangert julegrantenning
- Arrangert dugnad og sosial avslutning
- Gjennomført beboermøte



Representanter fra styret har deltatt på

- Høstseminar (OBOS)
- HMS-kurs (OBOS)
- Diverse digitale kurs og seminarer (OBOS)

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode og fremover:

VVS

- Inspeksjon av bunnledninger (2024)
- Vedlikehold/bytte av stoppekraner, kritiske strekk

Elektro

- Utskifting av lamper i trappeløp og inngangspartier (igangsatt 2024)
- Utskifting av lamper fellesarealer, loft og kjeller
- Utskifting av lamper på verandaer
- Ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser (2024)

Brannsikring

- Utskifting brannslukkere i alle leiligheter og fellesarealer (igangatt, 2024)
- Utbedre branntetting av gjennomføringer i fellesarealer (2024–2025)
- Brannalarmsystem i fellesarealer (2025–2026)
- Feiing av piper og inspeksjon med kamera, utføres av OBRE som oppfølging av tidligere kontroll (2024–2025)
- Mulig utbedring/rehabilitering av flere piper
- Gjennomføre slukkeøvelse (brann)

Diverse vedlikehold

- Utbedre knotteplast (2024–2025)
- Fuktsikringstiltak der det er fukt i kjellere (2025–2026)
- Utskifting av vindu på bad (2026–2027)
- Spyling av takrenner og nedløp (2025–2026)
- Radonmåling (2024)
- Vedlikehold tak
- Ombygging styrerom og etablere flerbruksrom
- Utarbeide ny vedlikeholdsnyttel-plan (2024–25)

Utearealer

- Revidere treplan og utføre innplanting og felling av trær
- Utskifting av avfallscontainere
- Etablere avdelt bod for sykkelparkering og avfall
- Vedlikehold av tørkestativer



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Avvik

Driftsinntektene, driftskostnader og finanskostnader er omtrent som budsjettet.

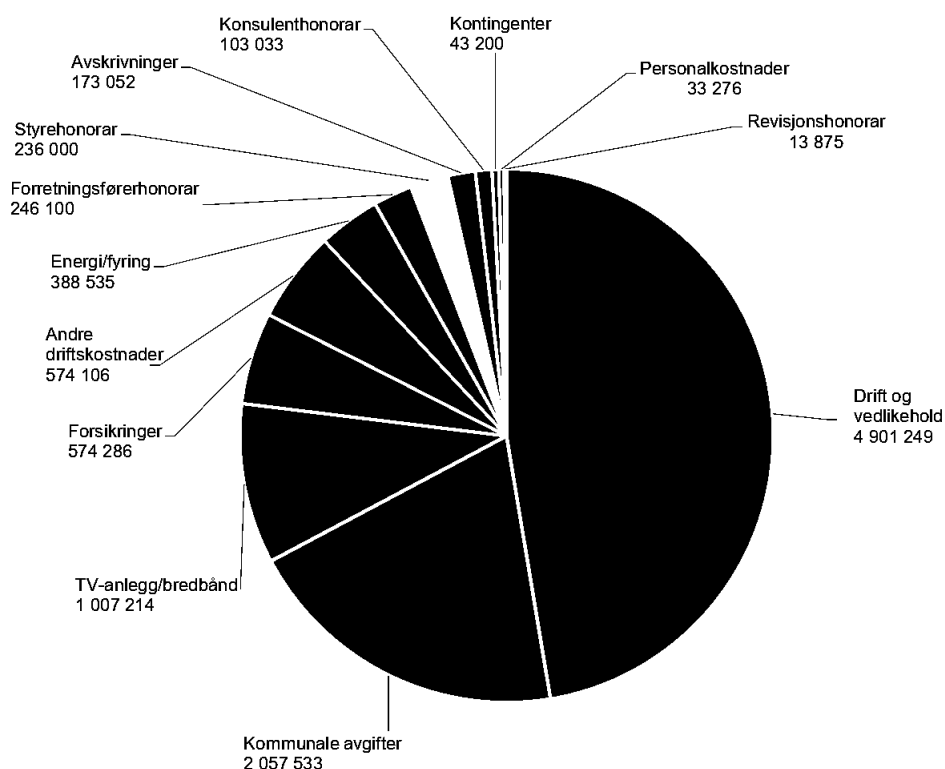
Resultat

Årets resultat kr – 732 351 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 5 455 176 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Fordeling av driftskostnader





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 770 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lille Ekeberg Borettslag.

Lån

Lille Ekeberg Borettslag har lån i OBOS Banken. Den gjenværende hovedstol er på ca 21,6 millioner, den flytende renten er på 5,95%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er for 2024 beregnet til kr 259 144.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lille Ekeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lille Ekeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

øvrige informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrige informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 11. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LILLE EKEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 343, KUNDENR. 32

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	7 027 754	6 744 672	7 027 754	5 455 176
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-732 351	1 252 071	-858 927	-510 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 173 052	207 741	420 000	200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 006 239	-1 175 570	-1 248 000	-995 000
Innsk. øremerk. bankkto	-7 040	-1 160	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 572 579	283 082	-1 686 927	-1 305 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 455 176	7 027 754	5 340 827	4 150 176

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 180 258	7 270 120
Kortsiktig gjeld	-725 082	-242 366
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 455 176	7 027 754



LILLE EKEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 954 571 343, KUNDENR. 32

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 478 754	9 988 157	10 535 000	11 486 000
Innbetalinger		7 986	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		9 946	0	0	0
Antenneanlegg		93 486	88 840	90 000	90 000
Andre inntekter	3	12 000	12 000	12 000	12 000
SUM DRIFTSINTEKTER		10 602 172	10 088 997	10 637 000	11 588 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 276	-32 430	-32 000	-33 000
Styrehonorar	5	-236 000	-230 000	-236 000	-260 000
Avskrivninger	14	-173 052	-207 741	-420 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 125	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-246 100	-236 185	-246 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-103 033	-44 895	-290 000	-130 000
Kontingenter		-43 200	-43 200	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-4 901 249	-3 223 646	-4 445 000	-4 770 000
Forsikringer		-574 286	-499 730	-574 000	-632 000
Kommunale avgifter	9	-2 057 533	-1 732 651	-2 053 000	-2 429 000
Energi/fyring		-388 535	-498 801	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 007 214	-831 197	-890 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	10	-574 106	-625 149	-565 000	-571 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 351 458	-8 218 750	-10 306 000	-10 792 000
DRIFTSRESULTAT		250 714	1 870 247	331 000	796 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	119 675	36 348	10 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 102 740	-654 524	-1 199 927	-1 326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-983 065	-618 176	-1 189 927	-1 306 000
ÅRSRESULTAT		-732 351	1 252 071	-858 927	-510 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 252 071		
Fra opptjent egenkapital		-732 351	0		



LILLE EKEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 954 571 343, KUNDENR. 32

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 595 292	60 595 292
Tomt		1 834 335	1 834 335
Andre varige driftsmidler	14	142 701	315 753
Miljøbankkonto, øremerket		332 403	232 731
SUM ANLEGGSMIDLER		62 904 731	62 978 111
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		74 225	12 094
Forskuddsbetalte kostnader		1 060 010	949 601
Driftskonto OBOS-banken		1 293 575	2 653 957
Driftskonto OBOS-banken II		38 397	38 187
Sparekonto OBOS-banken		3 714 050	3 616 281
SUM OMLØPSMIDLER		6 180 258	7 270 120
SUM EIENDELER		69 084 989	70 248 231
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Opptjent egenkapital		45 556 407	46 288 758
SUM EGENKAPITAL		45 578 007	46 310 358
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 771 597	22 777 836
Borettsinnskudd	16	686 100	686 100
Avsetning bomiljøtiltak	17	324 203	231 571
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 781 900	23 695 507
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		537 561	237 249
Påløpte renter		109 164	5 117
Påløpte avdrag		78 357	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		725 082	242 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 084 989	70 248 231
Pantstillelse	18	28 286 100	28 286 100
Garantiansvar		0	0



Lille Ekeberg Borettslag 2023

Oslo, 10.04.2024
Styret i Lille Ekeberg Borettslag

Janecke Løyning /s/ Espen F. Johannessen /s/ Geir Millstein /s/

Audun Dye Wikestad /s/ Monica Svoren /s/ Tom Atle Hirko /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 103 344
Parkering	279 700
Parkering elbil	136 200
Strømuttak kjellerbod	16 420
Avregn. strøm elbil	-53 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 482 304

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 200
Parkering elbil	-350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 478 754

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lokale-/lagerleie	12 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 000



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 276
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 276

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 2022/2023, og er på kr 236 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-83 002
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 531
Electric Freeway AS	-2 500
SUM KONSULENTHONORAR	-103 033

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-287 500
Skorsteinsfolket AS	-955 400
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 242 900
Drift/vedlikehold bygninger	-271 590
Drift/vedlikehold VVS	-213 000
Drift/vedlikehold elektro	-797 793
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 216 055
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-159 381
Kostnader dugnader	-530
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 901 249

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 291 450
Feieavgift	-19 890
Renovasjonsavgift	-746 192
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 057 533



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-83 860
Verktøy og redskaper	-1 999
Renhold ved firmaer	-393 511
Andre fremmede tjenester	-55 307
Kopieringsmateriell	-12 564
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 910
Andre kontorkostnader	-2 961
Telefon, annet	-14 985
Gaver	-752
Bank- og kortgebyr	-2 949
Velferdskostnader	-306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-574 106

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 866
Renter av sparekonto i OBOS-banken	104 809
SUM FINANSINNTEKTER	119 675

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 102 740
SUM FINANSKOSTNADER	-1 102 740

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1949	10 603 044
Oppskrevet 1972	1 867 315
Tilgang 2005	48 124 933
SUM BYGNINGER	60 595 292

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.134/bnr.6 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



Lille Ekeberg Borettslag 2023

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018	645 375
Tilgang 2019	607 500
Tilgang 2020	180 000
Avskrevet tidligere	-1 432 874

1

LYSKASTERE

Tilgang 2020	156 100
Avskrevet tidligere	-138 755
Avskrevet i år	-17 344

1

Uteanlegg

Tilgang 2021	467 123
Avskrevet tidligere	-168 716
Avskrevet i år	-155 708

142 699

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

142 701

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-173 052

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BOLIGKREDIT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-27 579 704
Nedbetalt tidligere	4 801 868
Nedbetalt i år	1 006 239

-21 771 597

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-21 771 597

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949	-686 100
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD

-686 100

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-324 203
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-324 203



Lille Ekeberg Borettslag 2023

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 100
Pantelån	21 771 597
Påløpte avdrag	78 357
TOTALT	22 536 054

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	60 595 292
Tomt	1 834 335
TOTALT	62 429 627



Annen informasjon om borettslaget HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad sikrer rutiner forsvarlig HMS.

Det er utarbeidet en risikovurdering for dugnad og tenning av julebelysningen.

Brannsikringsutstyr

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler minst én godkjent røykvarsler pr 60 kvm i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må det meldes fra styret. Pulverapparatene i fellesarealer skal kontrolleres årlig, og leiligheter minst hvert femte år. Levetid på brannslukningsapparater er 10 år før de enten må byttes ut eller det må gjennomføres en full service.

Nye røykvarslere til alle leiligheter ble innkjøpt og montert i 2021. Nye brannslukkere i fellesarealer og leiligheter leveres i løpet av 2024.

Radon

Borettslaget gjennomførte radonmåling i leilighetene i første etasje vinteren 2017/18. Informasjon er gjort tilgjengelig via borettslagets hjemmeside. <https://vibbo.no/lille-ekeberg/tema/ventilasjoninneklima>.

Beboerne i enkelte leiligheter leverte ikke radonmåler i retur, derfor er målingen noe mangelfull. Resultatene viser jevnt over lave radonverdier. På de fleste adressene måles det mellom 20Bq/m^3 og 40Bq/m^3. På enkelte adresser måles det opp mot 70Bq/m^3. Og på tre adresser ligger målingen over 100Bq/m^3.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200Bq/m^3. Ved radonnivåer over 100Bq/m^3, anbefales tiltak for å redusere nivået.

I årsmelding for 2022 ble det skrevet at nye målinger skulle utføres i 2023 eller 2024, dette ble ikke utført i 2023 og bør derfor gjennomføres vinter 2024. Og tiltak må iverksettes der det måles verdier over 100Bq/m^3.



Fakta om Lille Ekeberg borettslag

Styret har kontor i Enoks vei 6 og e-post styret@lilleekeberg.no. Se borettslagets hjemmeside på vibbo.no/32 for ytterligere informasjon.

Borettslaget har i tillegg en åpen nettside med relevant for nye i borettslaget og meglere vibbo.no/lille-ekeberg/om

Kommunikasjon med beboerne

Styret svarer så raskt som mulig på meldinger som er sendt gjennom vibbo.no eller til styret@lilleekeberg.no.

Vibbo

Vibbo er borettslagets viktigste kanal for kommunikasjon mellom styret og andelseierne.

Ved å logge inn på vibbo.no kan andelseiere finne informasjon om boligselskapet og sitt boforhold, bla informasjon om sin bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon om ulike temaer. Andelseier kan også selv oppdatere kontaktinfo og samtykke til å motta informasjon digitalt.

Vibbo er under kontinuerlig utvikling og får stadig nye funksjoner som styret tar i bruk. Fast informasjon ligger sortert under ulike «temaer», mens nyhetssaker publiseres løpende og knyttes til ett eller flere av disse faste temaene.

Beboere kan selv publisere oppslag på Vibbo og velge hvem som skal motta og se oppslaget. Denne funksjonen er nyttig til nabosamarbeid og nabovarsler.

Facebookgruppen «Lille Ekeberg borettslag – Beboere»

Dette er beboernes egen facebook-gruppe for å knytte kontakter og dele idéer. Styret benytter ikke denne kanalen til annet enn å dele innlegg fra vibbo – for å nå ut til enda flere med viktig informasjon.

Vaktmester- og gartnertjenester

Lille Ekeberg Borettslag har avtale om vaktmester- og gartnertjeneste med GrøntMiljø. GrøntMiljø har ansvaret for vedlikehold av grøntarealer, som gressklipping, beskjæring, planting etc, samt snøbrøyting, strøing, etc i vintermånedene. Utfyllende informasjon om avtalen kan lese på Vibbo under tema [Vaktmester](#).

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene. Fra 2022 inngikk også matter i hver oppgang og det planlegges regelmessige hovedrengjøringer.



Avfallshåndtering

Borettslaget har avfallskontainere for restavfall og papir. Kontainer for større mengder papp og papir er plassert ved Barnehjemsveien 5.

Ryen gjenvinningsstasjon ligger omtrent en km fra borettslaget, her kan man levere inn det meste som finnes i en leilighet. Nærmeste returpunkt for glass- og metallemballasje er ved Simensbråten bussholdeplass ved Ekeberg skole.

Parkering

Borettslaget har 122 parkeringsplasser hvorav 51 er ladeplasser og én er for MC. Parkeringsplassene leies ut ved utlysning på Vibbo. Tildeling av parkeringsplass skjer basert på ansiennitet/botid i borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600710. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg, innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning på telefon 22 86 83 98, eller e-post 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseierens ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

OBOS som forretningsfører

Vår forvaltningskonsulent i OBOS er styrets rådgiver, bla. når det gjelder økonomi, føring av regnskap og budsjett.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og har ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Dette betyr at andelseiere betaler felleskostnader til OBOS, men styret forvalter pengene, og bruker dem til å dekke felles utgifter og nedbetaling av felles lån.

Dette gir oss en garanti om innbetaling av felleskostnader, også dersom beboere ikke klarer å betale felleskostnadene sine. OBOS tar jobben med å kreve inn pengene fra den eller de beboerne det gjelder, samt tar ansvar for purringer, inkasso og til slutt tvangssalg, om det skulle vise seg at beboeren ikke klarer å betale. Vi kan dermed være trygge på at borettslaget ikke får økonomiske problemer som følge av manglende innbetalinger. Alle OBOS-tilknyttede borettslag er automatisk med i denne ordningen.



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved salg av hver bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på obos.no.

I Lille Ekeberg borettslag gjelder intern forkjøpsrett foran OBOS' forkjøpsrett. Det er flere som har benyttet intern forkjøpsrett de siste årene.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Bruk av anbud ved innkjøp

Ifølge våre [retningslinjer for styrearbeid](#) skal det fastsettes en beløpsgrense for bruk av anbud/tilbudskonkurranser, og beløpet skal oppgis i årsrapporten. På styremøtet 10. januar 2024 ble det vedtatt å sette grensen for anskaffelser uten bruk av anbud til kr 100 000,-.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På energimerking.no kan andelseier utarbeide energiattest for sin bolig.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lille Ekeberg Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker, utover det som er spesifisert i Borettslagsloven. Søknad om utleie/bruksoverlating gjøres digitalt på vibbo.no.

Kabel-TV og internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Borettslaget har en kollektiv avtale som gjør at alle har 50Mbit i grunnpakken sammen med et bredt tilbud av TV-kanaler.

Har du spørsmål, ta kontakt med Telias kundetjeneste, enten på chat eller på telefon 924 05 050, eller besøk hjemmesiden telia.no.

Bærekraft

Boligselskapet gjennomførte i 2023 første del i OBOS' Bærekraftsmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftsmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Det vil også fremover være fokus på bærekraft i vedlikehold og drift av borettslaget.



Gjeldende avtaler

Telia – kabel-TV og internett, fram til 2025
Skan-kontroll – internkontroll lekeplass, løpende årlig
Rentokil – skadedyr / forebyggende, løpende
GrøntMiljø – vaktmester- og gartnertjenester, 2023–2026
OBOS-nøkkel – løpende
Rene Trapper – vask fellesarealer (kjøpte opp Oslo Renhold), løpende fra 2022
Niwi – renhold av søppelskur og containere, løpende
Electric Freeway – administrasjon av ladeanlegg, fra 2023
DSI – service på vaskerier
EBS – betalingssystemer vaskerier
Låshuset – løpende
Rørleggervakta – løpende
ElektroSivert – løpende

Oversikt over gjennomførte aktiviteter, større vedlikehold og rehabiliteringer

2024	Igangsatt bytting at belysning i alle oppganger og inngangspartier
2024	Montert to nye sykkelkinner
2024	Inspeksjon av alle pipeløp og ildsteder (OBRE)
2023–2024	Etablering av vaktmesterrom i nedlagt vaskeri Enoks vei 4
2023	Inspisert og rengjort sluk på balkonger
2023	Internkontroll elektro, inkl tavler og utbedringer (ElektroSivert)
2023	Rørprøver og analyser av soil-/avløpsrør (TT-teknikk)
2023	Rørprøver og analyser av vann-/kobberrør (SINTEF)
2023	Piperehabilitering (del 2)
2023	Installasjon av OBOS nøkkel på ytterdør i samtlige oppganger
2022	Piperehabilitering (del 1)
2022	Oppgradering av 2 tavlerom
2022	Etablering av av 40 plantekasser
2021–2022	Oppstart foryngelses beplantning av trær
2021–2022	Nullstilling av samtlige hekker, påfylling av jord og bark
2021	Tilstanden på trær i borettslaget ble kontrollert av arborist
2021–2022	Etablering av 3 nye sittegrupper ute og 2 griller
2021	Montering av nye røykvarsler
2021	Maling av alle verandaer
2021	Oppgradering av infrastruktur for TV og internett
2020	Utarbeidet ny vedlikeholdsplan for perioden 2021–2025



2019–2020	Etablert 34 ladeplasser på felt K, L og M i løpet av 2019/20
2019	Påbegynt grønt prosjekt/utemiljø
2018	Byttet vinduer og verandadører
2018	Nytt elektronisk låssystem
2018	Oppmerking av parkeringsplassene
2018	Kontroll og nødvendige utbedringer av soilrør – rør-i-rør
2017	Startet arbeid med å skifte porttelefoner
2014	Brannslukningsapparater kjeller og loft
2014	Pusset opp inngangspartiene
2014	Nye brannslukningsapparater i alle leiligheter
2011–2012	Piperehabilitering og vindusutskifting
2010–2010	Renset alle ventilasjonskanaler fra kjøkken og bad
2009	Full rehabilitering av 10 balkongtak med store råteskader. Montert gummimembran på 37 balkongtak for å unngå ytterligere råteskader.
2008–2008	Det har vært utført maling av resten av balkongene. Noen av beboerne har villet gjøre det selv, mens andre har fått malerfirma til å utføre dette i regi av borettslaget. Alle oppganger har blitt malt.
2008	31 balkongtak er reparert
2007–2007	Maling og taktekking. Ca 100 trevinduer er malt. Malt noen av balkongene. Tekket om 24 av takene. Filtrene i alle innblåsningsventiler er skiftet i alle leiligheter.
2007–2008	Rehabilitering av rør og sluk ble startet mai 2007 og avsluttet i februar/mars 2008.
2007–2008	Skifte av alle branndører i kjeller m/pumpe
2006	Kabel-TV-anlegg. Oppgradering av borettslagets felles kabel-TV-anlegg. Oppgraderingen gir også beboerne muligheter til digitale TV-signaler og bredbåndstjenester
2004	Loftsdører, inngangsdører, lysarmatur. Nye dører til loft godkjent i henhold til branntekniske krav (B-60). Oppussing av alle inngangsdører. Ny lysarmatur i alle oppganger.
1999	Oppgradering av alt grøntanlegg, lekeplasser og parkeringsplasser. Alle oppgangene ble pusset opp.
1997–1998	Full rehabilitering av alle fasader med etterisolering og utskiftning av alle balkonger
1996	Oppussing av samtlige vaskerier; innredet nytt styrerom i Enoks vei 6.
1994–1995	Utskiftning av alle utvendige spillvannsledninger.
1992–1993	Utskiftning av all elektrisk installasjon i hele borettslaget.
1988	Skiftet alle tak; skiftet alle utgangsdører og montert porttelefonanlegg.



Borettslaget og generalforsamlingen

Andelseiere i et borettslag har bruksrett til en bestemt leilighet. Bygningene og tomten eies i felleskap med de andre andelseierne.

Borettslag ledes av et styre. Styret velges av generalforsamlingen som avholdes minst en gang i året. Alle andelseierne har rett til å delta, komme med forslag og å stemme over saker som tas opp på generalforsamlingen. Det valgte styret blir gitt fullmakt til å ta avgjørelser på vegne av fellesskapet og er ansvarlig for vedlikehold og den daglige driften av borettslaget, i tråd med borettslagsloven, vedtekter og vedtak fattet på generalforsamlingen.

Styret har oversikt over borettslagets økonomi, lån og vedlikeholdsbehov, og må fastsette felleskostnader som sørger for forsvarlig drift. Styret skal holde andelseiere og beboere godt informert om drift og vedlikehold.

Det valgte styret

Bestemmelsesretten over den daglige driften har beboerne delegert og betrodd til sitt styre.

OBOS får av og til henvendelser fra beboere som er misfornøyde med styrene sine eller bomiljøet, og ønsker at OBOS skal gripe inn. OBOS kan ikke gripe inn og instruere styrelederen. Hvis beboerne vil kaste styret, må det en generalforsamling til. Ifølge borettslagsloven velges styret av generalforsamlingen, og det er også generalforsamlingen som kan avsette et styre.

Om valgkomiteen

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater som kan velges inn til nytt styre, valgkomité eller andre komitéer eller grupper som det skal velges representanter inn i.

Helst skal borettslagets styre bestå av personer som utfyller hverandres kompetanse, personlige egenskaper, interesser og alder. Det skal også etterstrebes en god kjønnsbalanse.



Notat vurdering av Pipeløp - Alternativ oppvarming



Kunde:	Lille Ekeberg Borettslag
Kundenummer:	990032
Prosjektnummer:	230191
Kundens representant:	Karl Yngve Andersen
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Josue Pereyra
Dokumentdato:	26.06.23
Dokument ID:	135716

Formål og befaringsinformasjon

OBOS Prosjekt AS er i forlengelse av utarbeidet forprosjektet engasjert for å vurdere konsekvenser og muligheter med etablering Pipeløp hos 60stk som alternativ oppvarming i Lille Ekeberg Borettslag. Dette innebærer en vurdering basert på bilder og erfaringer fra



tilsvarende prosjekter. Formålet med oppdraget er å forsøke å belyse kostnader, usikkerheter og ulike løsninger for etablering av felles brannvarsling.

Beskrivelse av tilstand

Ved utarbeidelse av forprosjektet ble det opplyst om at 60stk seksjoner ikke innehar pipeløp.

I leiligheter er det kun elektrisk oppvarming, derav noe sårbar om strømmettet skulle vært nede.

Alternativene for etablering av pipeløp er: Isolerte-stålrør eller Elementpipe (LECA).

Alternativ 1: Isolerte-Stålrørspipe

Denne type pipe kan enten føres gjennom og opp langs yttervegg, eller gjennom dekke/etasjeskille og videre gjennom tak. stålpipes kan benyttes til alle typer bygg og alle typer ildsteder, der det ikke er behov for tilluft til ildstedet gjennom pipen. Bruksområdet er derfor bygg som ikke går under Tek10 eller senere, eller som har tilluft til ildstedet via en egen luftkanal som legges opp. Den løsningen vil være fornuftig med tanke på kostnader, byggetid og minst arbeid i leiligheter. Det er også viktig å merke seg det estetiske aspektet ved denne løsningen, da disse stålrørene monteres utenpå fasadeveggen - som kan påvirke utseende på fasaden. Standard dimensjon på pipeløpet er 150mm Ø, men må vurderes ut ifra type ildsted og antall ildsteder som skal kobles til.

Pris for stålpipes pr. meter er ca kr 2.500 – 3.500,- eks. mva

Utvendig stålpipes kan ha mange fordeler:

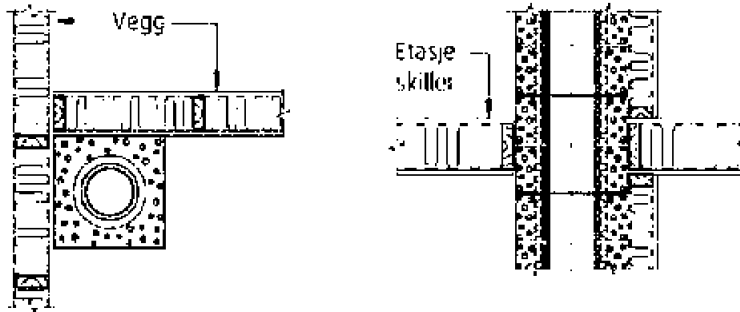
- Rommet blir estetisk penere, da pipen kommer ut av synet
- Plassbesparende
- Man behøver ikke føre pipe gjennom etasjer og rom, som medfører mindre risiko for brann
- Pipen trenger ikke føres gjennom taket
- Ofte et rimeligere alternativ

Alternativ 2: Elementpipe (leca)

- Prefabrikkerte elementer som er stablet og murt oppå hverandre. Elementpipene kommer med forskjellige materialer i foringene. Nå er det mest vanlige keramiske foringer som tåler høye temperaturer, men som ikke tåler så mye støt/bevegelse. Elementpipen må også gå rett opp, så den er ikke så fleksibel når det kommer til utforming. En moderne elementpipe trenger ikke stå midt i rommet. Den kan monteres direkte mot en vegg av brennbart materiale, da denne typen ofte tilfredsstiller oppstillingsklasse 3. Likevel vil elementpipen ta relativt mye plass sammenlignet med en stålpipe.

Oppstillingsvilkår:

- Oppstillingsvilkår 1
- Skorsteinen skal ha minst 10cm avstand til brennbart materiale. Gulvbord og takkledning, samt listverk kan likevel legges inntil.
- Oppstillingsvilkår 2
- Skorsteinen kan stilles opp mot brennbart materiale i etasjeskille og yttertak (det forutsettes nødvendig klaring for at skorsteinene skal kunne bevege seg fritt). Avstand til vegg av brennbart materiale skal være minst 10cm.
- Oppstillingsvilkår 3
- Skorsteinen kan stilles opp mot vegg av brennbart materiale på maks to sider og mot brennbart materiale i etasjeskiller og tak. Det forutsettes nødvendig klaring til vegger og etasjeskiller slik at skorsteinen kan bevege seg fritt.



- Elementskorsteiner er godkjente i oppstillingsvilkårene 2 og 3.

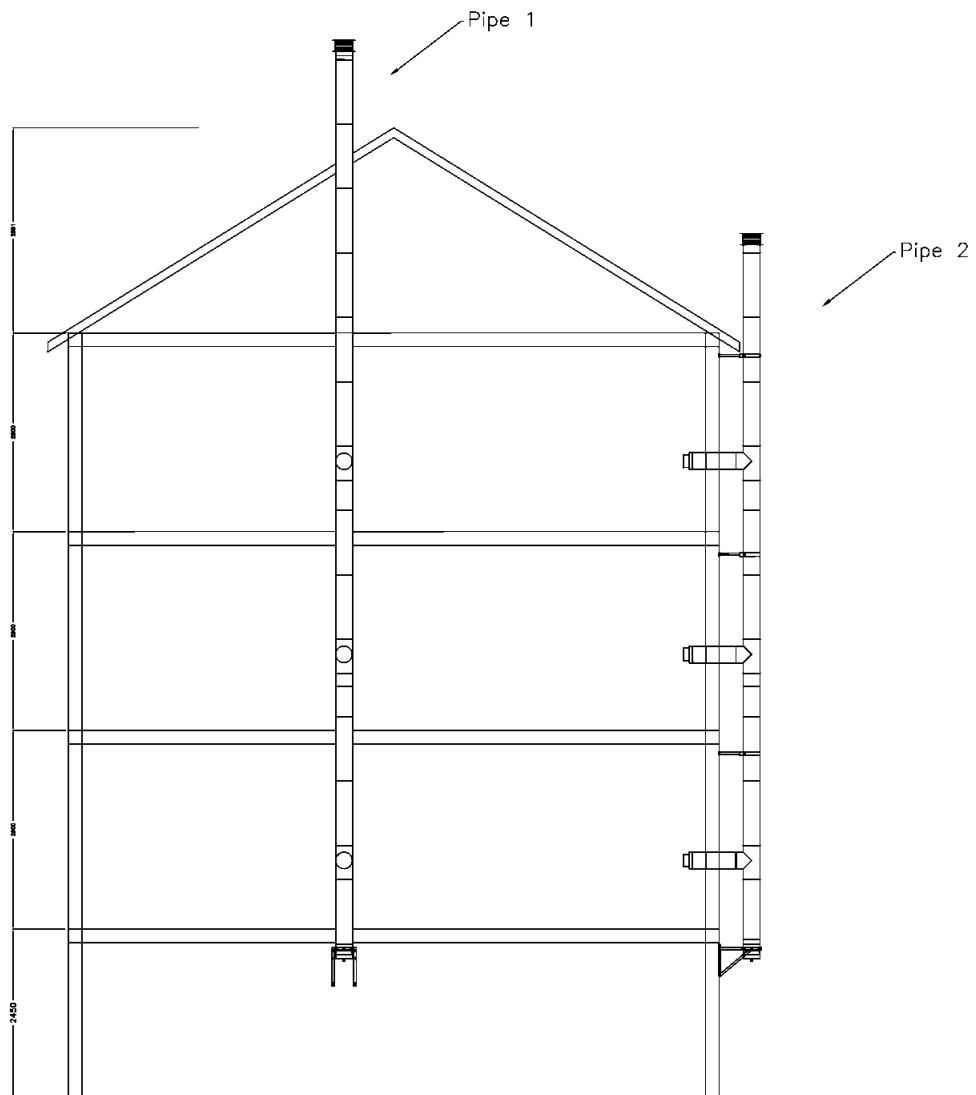
Pris for Element pipe (Leca) pr. pipeløp er ca. kr 150.000 – 250.000,- eks. mva

Prisene baserer seg på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter. Stedlige forhold som føringsveier og infrastruktur mellom byggene vil være med å dra prisen opp eller ned.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Josue Pereyra – Prosjekt- og byggeleder

Amer Latif – prosjekt- og byggeleder

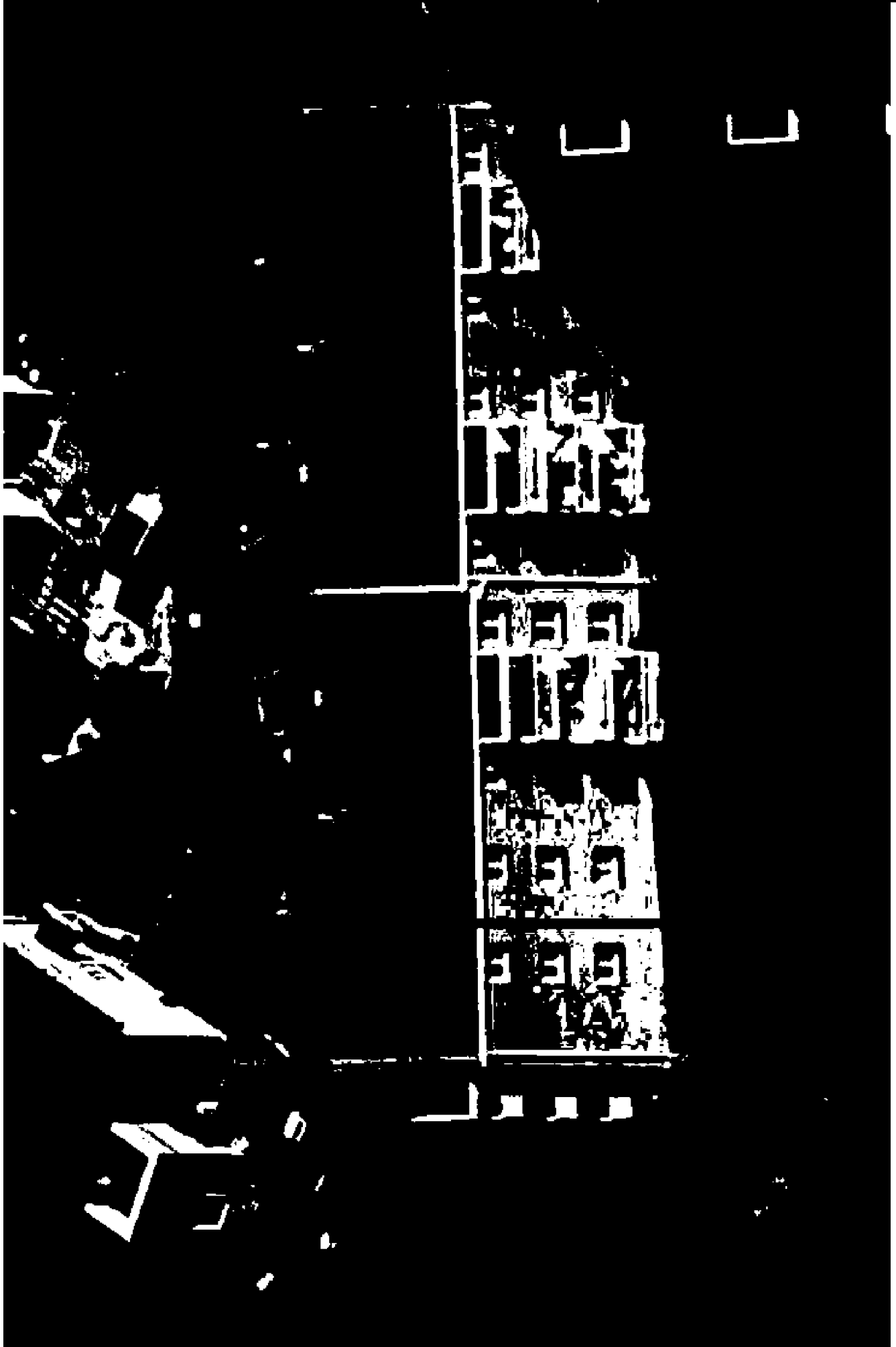


Vedlegg 3

45 av 53

Prosjekt:	Ekeberg
Produkt:	DW Vision 150/50
Tegn:	Lah
Dato:	24.04.24

Slipsen Ekeberg.pdf
Dantherm
CONTROL YOUR CLIMATE







- Kart
- Foto
- Hybrid
- Skråfoto
- Historisk
- Del
- Skriv ut



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 32 Selskapsnavn: Lille Ekeberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Janecke Løyning velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marius Berntzen og Astrid Bistrup er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 260.000.

- For
 Mot

Sak 6 Nye vinduer på baderommene

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For nye vinduer på baderommene
 Mot nye vinduer på baderommene

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret sørger for at vinduet på baderommet i alle leilighetene blir skiftet ut så snart som mulig.
 Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme omfanget av og tidspunkt for bytting av baderomsvinduer.

Sak 7 Sykkelboder

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede muligheten for sykkelboder

- For
 Mot

Sak 8 Ny infrastruktur for lading av biler – med støtte fra kommunen

Det bygges ut ladeinfrastruktur til alle parkeringsplasser i 2024, forbeholdt innvilget støtte fra kommunen.

- For
 Mot



Sak 9 Parkeringsregler

Styret skal behandle og vedta endringer i parkeringsreglene til beste for fellesskapet.

- For
 Mot

Sak 10 Justering av husordensregel "11. Parkering og trafikkforhold"

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "11. Parkering og trafikkforhold"

- For
 Mot

Sak 11 Justering av husordensregel "3. Ro i borettslaget"

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "3. Ro i borettslaget"

- For
 Mot

Sak 12 Justering av husordensregel "5. Avfall"

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "5. Avfall"

- For
 Mot

Sak 13 Justering av husordensregel "15. Brannsikringsutstyr"

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "15. Brannsikringsutstyr"

- For
 Mot

Sak 14 Utvendig pipeløp Enoksvei 7–17

Jeg stemmer for at det kan monteres utvendig pipeløp på fasaden på de nederste blokkene. Kostnaden dekkes av de som ønsker pipeløp. Vedlikeholdsansvaret overtas av borettslaget.

- For
 Mot



Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Geir Millstein

Monica Svoren

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Alexander Myhre Soelberg

Gabriel Bøen

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Janecke Løyning

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Monica Svoren

Sak 17 Valg av valgkomité

Leder (kun 1 skal velges)

Ina Eriksen

Medlem (kun 1 skal velges)

Mariann Ravnanger



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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