



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 088 997	9 814 851
Sum inntekter		10 088 997	9 814 851
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		207 741	572 665
Annen driftskostnad		7 748 579	7 657 444
Sum kostnader		8 218 750	8 492 539
Driftsresultat		1 870 247	1 322 312
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 348	7 755
Sum finansinntekter		36 348	7 755
Annen finanskostnad		654 524	430 676
Sum finanskostnader		654 524	430 676
Netto finans		-618 176	-422 921
Ordinært resultat før skattekostnad		1 252 071	899 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 252 071	899 391
Årsresultat		1 252 071	899 391
Totalresultat		1 252 071	899 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 252 071	899 391
Sum overføringer og disponeringer		1 252 071	899 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		315 752	523 494
Sum varige driftsmidler		62 745 380	62 953 121
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		232 731	
Sum finansielle anleggsmidler		232 731	0
Sum anleggsmidler		62 978 111	62 953 121
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 094	12 164
Andre fordringer		949 601	809 493
Sum fordringer		961 695	821 657
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 308 426	6 324 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 308 426	6 324 654
Sum omløpsmidler		7 270 120	7 146 311
SUM EIENDELER		70 248 231	70 099 432



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		46 288 758	45 036 687
Sum opptjent egenkapital		46 288 758	45 036 687
Sum egenkapital		46 310 358	45 058 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 777 836	23 953 406
Øvrig langsiktig gjeld		917 671	686 100
Sum annen langsiktig gjeld		23 695 507	24 639 506
Sum langsiktig gjeld		23 695 507	24 639 506
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 117	2 494
Leverandørgjeld		237 249	318 130
Annen kortsiktig gjeld			81 015
Sum kortsiktig gjeld		242 366	401 639
Sum gjeld		23 937 873	25 041 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 248 231	70 099 432



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 582736

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 571 343
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE EKEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.07.2023



Organisasjonsnr: 954 571 343
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 088 997	9 814 851
Sum inntekter		10 088 997	9 814 851
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		207 741	572 665
Annen driftskostnad		7 748 579	7 657 444
Sum kostnader		8 218 750	8 492 539
Driftsresultat		1 870 247	1 322 312
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 348	7 755
Sum finansinntekter		36 348	7 755
Annen finanskostnad		654 524	430 676
Sum finanskostnader		654 524	430 676
Netto finans		-618 176	-422 921
Ordinært resultat før skattekostnad		1 252 071	899 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 252 071	899 391
Årsresultat		1 252 071	899 391
Totalresultat		1 252 071	899 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 252 071	899 391
Sum overføringer og disponeringer		1 252 071	899 391



Organisasjonsnr: 954 571 343
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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	315 752	523 494
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	62 745 380	62 953 121
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	232 731	
------------------	---------	--

Sum finansielle anleggsmidler	232 731	0
-------------------------------	---------	---

Sum anleggsmidler	62 978 111	62 953 121
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer	12 094	12 164
-----------------	--------	--------

Andre fordringer	949 601	809 493
------------------	---------	---------

Sum fordringer	961 695	821 657
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	6 308 426	6 324 654
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6 308 426	6 324 654
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	7 270 120	7 146 311
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	70 248 231	70 099 432
---------------	------------	------------

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	46 288 758	45 036 687
Sum opptjent egenkapital	46 288 758	45 036 687
Sum egenkapital	46 310 358	45 058 287
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 777 836	23 953 406
Øvrig langsiktig gjeld	917 671	686 100
Sum annen langsiktig gjeld	23 695 507	24 639 506
Sum langsiktig gjeld	23 695 507	24 639 506
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 117	2 494
Leverandørgjeld	237 249	318 130
Annen kortsiktig gjeld		81 015
Sum kortsiktig gjeld	242 366	401 639
Sum gjeld	23 937 873	25 041 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 248 231	70 099 432



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
--	-------	-----------



<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

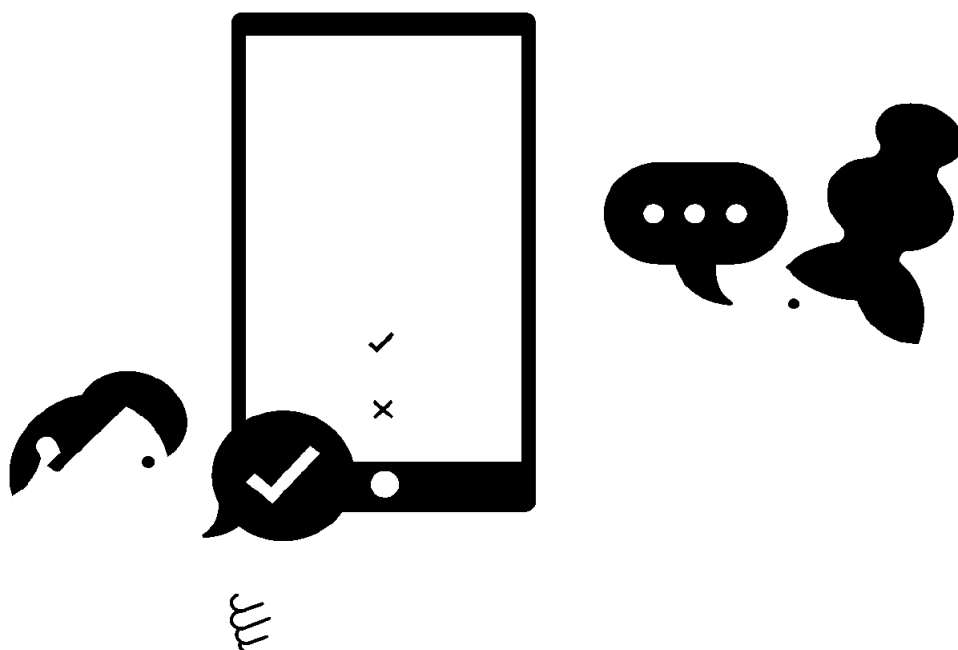
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Lille Ekeberg Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. juni - 30. juni 2023

Selskapsnummer: 32





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 27. juni kl. 09:30 og lukker 30. juni kl. 09:30.

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 avgi 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.

Annen informasjon

Gjennomføring av årsmøte

Årsmøtet var tenkt å bli gjennomført tidligere, men på grunn av sen innstilling fra valgkomité. I tillegg kom det noen innspill i forbindelse med en av sakene på beboermøte som gjorde at styret valgte å få med endringen.

Det ble gjennomført beboermøte 31.mai hvor alle saker ble diskutert i tillegg har alle saker blitt publisert i forkant på [vibbo](https://vibbo.no).

Valgkomité

Det må bemerkes at det valgkomitéen går utover sitt normale mandat da den forsøker å instruere et styre.

Et styre vil i dag er mer fleksibel på valg av møteformer. Gjennom perioden fra mars 2020 har styremøter vært gjennomført som:

- Digitale (alle kobler seg opp via telefon, nettbrett eller PC)



- Hybride (enkelte deltar digitalt og resten samles så styrerommet)
- Fysiske (alle møter fysisk på styrerommet)

Med disse mulighetene har det vært svært få forfall.

For noen år siden ble det styrebehandlet om borettslaget skulle fase ut varamedlemmer og heller velge de inn som faste styremedlemmer med stemmerett, men forslaget falt. Varamedlemmer skal kun velges dersom borettslagets vedtekter sier det. Det er i dag ikke et generelt krav til varamedlemmer i et borettslag.

For styreperioden 2022-2023 : Vararepresentanter ble kontaktet da et av styremedlemmene fratrådte og flyttet ut av borettslaget i perioden. Ingen av disse signaliserte tid til å kunne bistå.

Forprosjektene

Resultatene fra forprosjektene som ble vedtatt på årsmøtet 2022 er ikke mottatt når denne innkallingen blir sendt ut.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av fellesarealer - styrerommet mfl
7. Parkeringsregler
8. Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 2035/2036
9. Utredning av mulighet for borettslaget å kunne selge ut tørkeloftene til underliggende boenheter.
10. Valg av styreleder
11. Valg av styremedlemmer
12. Valg av varamedlemmer
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Karl Yngve Andersen velges.

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

Marie Mundal Venås og Bjørnar Habbestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til 2022 med revisors beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 236 000.

Det må nevnes at styrehonoraret ligger vesentlig lavere enn andre OBOS borettslag på samme størrelse.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 236 000

Sak 6

Endring av fellesarealer - styrerommet mfl

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hovedformålet i denne saken er å kunne etablere et flerbruksareal- (møterom/selskapslokale) for borettslaget. Omdisponering for bruk av areal må vedtas av årsmøtet, med minst 2/3 flertall. Styret ser at styrerommet, kontoret og vaktmesterkontoret benyttes lite og dette arealet kunne blitt gjort tilgjengelig mot at man flytter noen funksjoner.



Vaskeri Enoks vei 4:

Vaktmesterkontor er i hovedsak et lager for mindre gjenstander og verktøy. Vaskeriet i Enoks vei 4 er allerede tomt, og maskiner som stod her er flyttet og har erstattet maskiner i andre vaskeri som ikke kunne repareres lenger. Forslaget er å benytte deler av arealet til vaktmesterkontor.

Styrerommet Enoks vei 6:

Kontor og arkiv flyttes ned i kjelleren. Lettveggene som omkranser vaktmesterkontor, styrekontor og møterom fjernes.

Flerbruksareal Enoks vei 6:

Flerbruksarealet vil kunne bli på 42-45 kvadratmeter, i tillegg er det en kjøkkenkrok. Målsatt plantegning er vedlagt.

Styret i borettslaget vil kunne avholde nødvendige møter i dette rommet, i tillegg til den faste utleien til Brannfjellveien borettslag.

Vaktmester/Gartner vil kunne benytte rommet til pauserom på dagtid. Det er en forutsetning at et selskapslokale/ forsamlingsrom har tydelige regler slik at bruken ikke kommer til sjenanse for naboer.

Styret vil oppfordre til et vedtak som gjør det mulig å gjennomføre endringer og tilpasninger som er nødvendig for å kunne etablere et flerbruksareal for andelseierne i borettslaget. Innenfor nøkterne rammer med tanke på oppussing og oppgraderinger og der det er mulig benytte gjenbruk.

Styrets innstilling

Vaskeri Enoks vei 4:

Deler av arealet omdisponeres til vaktmesterkontor. Resterende areal disponeres ved behov etter avtale med styret. Skal dette arealet benyttes til fast aktivitet skal styret

1. sørge for at dette blir behandlet på et årsmøte.

Styret får i oppdrag å lage prospekt/budsjett på kostnader og muligheter for etablering av flerbruksrom ved sammenslåing og ombygging av styrerom og vaktmesterkontor

2. iht beskrivelse, samt etablere styrekontor og arkiv underetasjen av dagens styrerom.



Forslag til vedtak

Styrets innstilling

Vedlegg

2. Butikken målsatt.pdf

Sak 7

Parkeringsregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Reglene for parkering i borettslaget blir i dag endret ved styrevedtak.

Styret ser at enkelte punkter i parkeringsreglene som til dels blir nevnt i husordensreglene.

Med dette som bakgrunn ønsker styret å løfte parkeringsreglene fra å bli endret og vedtatt på styremøte til å bli vedtatt på årsmøtet.

Forslag til fullstendig parkeringsregler som er justert etter beboermøte 31.mai ligger vedlagt. Saken trenger kun alminnelig flertall for vedtak.

Styrets innstilling

Årsmøtet skal behandle foreslåtte endringer i parkeringsreglene.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling

Vedlegg

3. Parkeringsregler 2023-06-14.pdf

Sak 8

Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 2035/2036

Forslag fremmet av:

Tom Atle Hirko

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Som er fremmet av Tom Atle Hirko går på rehabiliteringen av soilrørene som ble gjennomført i 2007 og oppfølgingen av disse.

Det er mange sider med dokumenter som blir presentert i saken, og det kunne være vanskelig å skille hva som blir lagt fram fra forslagstiller og hva som legges fram fra styret legges begge deler inn som 2 separate vedlegg.

Forslagstillers forslag ligger i vedlegget : "Tom Atle Hirko Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 2035/2036" , med forslagstillers forslag til vedtak.

Styrets framlegging ligger i egne dokumenter.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at fra 2016 har fulgt opp mot TT-Teknikk og har i 2023 på nytt tatt opp dialogen og vil fortsette denne framover.

Når det gjelder notatet som forslagstiller viser til så mangler side første side hvor det er beskrevet forutsetninger rundt uttalelsen.

På årsmøtet i 2022 ble det fattet følgende vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å starte og etablere et forprosjekt for rehabilitering av vann og avløpsrør. Styret skal få utarbeidet en kostnadsrapport for prosjektet og presentere dette for andelseiere i løpet av første halvår 2023.

Forprosjektet er i slutfasen og vil bli overlevert i løpet av juni 2023.

Styrets innstilling er å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Det nye vann- og avløpsprosjekt (inkludert forprosjekt) settes på pause inntil følgende prosess er gjennomført: 1. Styret tar kontakt med TT for å avklare TTs forpliktelser iht. til kontrakt. Målet er at TT skal oppfylle kontrakten frem til mars 2037. 2. Har dette allerede blitt gjort og TT ikke anser kontakten som gyldig, eller det ikke oppnås enighet med TT, engasjerer styret advokat med byggesaker/kontrakt som spesialitet, for en juridisk vurdering. 3. Avhengig av denne vurdering forfølger borrettslaget TT juridisk, med det mål at TT skal holdes ansvarlig for den kontrakt som er inngått. Er resultatet at kontakten fortsatt er gyldig, utsettes vann- og avløpsprosjekt til år 2035/2036.



Vedlegg

4. Tom Atle Hirko Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 20352036.pdf
5. Styrets Tidslinje TT teknikk.pdf
6. Styrets Epost 060502021 Oppsummering av telefonsamtale med Janecke Løyning.pdf
7. Styrets Rapport 11052017 OPAK.pdf
8. Styrets Vedlikeholdsnykkelen 2015.03.17 - Lille Ekeberg BRL side 4-5 Konklusjon.pdf
9. Styrets VIBBO 2023-5-30-utsette-vann-og-avlopsprosjektet-til-ar-20352036.pdf

Sak 9

Utredning av mulighet for borettslaget å kunne selge ut tørkeloftene til underliggende boenheter.

Forslag fremmet av:

Astrid Bistrup

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I fjor ble det sendt inn forslag til generalforsamlingen om styret kunne utrede muligheten for kjøp av tørkeloft/fellesareal fra borettslaget, dette fikk ikke tilstrekkelig med stemmer i fjor.

Jeg mener det er et forslag som et verdt å stemme over på nytt.

Med bakgrunn i de positive konsekvensene som fremkom etter utredningen i 2009:

- Inntekt av loftsareal tilfaller fellesskapet
- Økt boligareal gir gunstigere fordelingsbrøk for andre beboerne ved beregning av felleskostnader
- Vil kunne bli mer attraktivt for barnefamilier å bli boende i borettslaget
- Borettslaget vil bli mer attraktivt mener jeg det riktig at borettslaget gir styret muligheten til å utrede muligheten for underliggende boenheter å kjøpe tørkeloft fra borettslaget.

Flere OBOS-borettslag i byen har gitt mulighet for kjøp av tørkeloft for utbygging av leiligheter, blant annet Etterstad nord borettslaget og Keyserløkka Sør Borettslag, for å nevne noen.



Forslag til vedtak

Styret får mandat til å utrede/kartlegge mulighet for borettslaget å kunne selgetørkeloftene til underliggende boenheter

Sak 10

Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år. Valgkomitéen har fremmet et forslag til ny styreleder, Janecke Løyning. Se utfyllende beskrivelse i dokumentet fra valgkomitéen.

Karl Yngve Andersen ønsker gjenvalg.

Dere skal stemme på en kandidat til styrelederverv. Den som får flest stemmer velges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Janecke Løyning
Valgkomitéens innstilling
- Karl Yngve Andersen
Ønsker gjenvalg

Vedlegg

1. 0032 Lille Ekeberg Borettslag Valgkomiteens innstilling 2023.pdf

Sak 11

Valg av styremedlemmer

Forslag fremmet av:

Valgkomitéen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av styremedlemmer kan gjøres samlet. Valgkomitéen har kommet med en innstilling, se utfyllende beskrivelse i dokumentet fra valgkomiteen.

I tillegg er det fremmet et benkeforslag.

Vedtektene i borettslaget sier at det skal være 3 til 5 styremedlemmer.



Valgene er for 2 år.

Valgkomitéens innstilling er (forslag 1)

- Espen Fremgaard Johannessen (gjenvalg)
- Audun Dye Wikestad (ny)
- Tom Atle Hirko (ny)

Benkeforslag er (forslag 2)

- Espen Fremgaard Johannessen (gjenvalg)
- Jana Stas (gjenvalg)

Det forslaget som får flest stemmer blir valgt.

Forslag til vedtak 1

Valgkomitéens innstilling (forslag 1)

Forslag til vedtak 2

Benkeforslag (forslag 2)

Vedlegg

11. 0032 Lille Ekeberg Borettslag Valgkomiteens innstilling 2023.pdf

Sak 12

Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år. Valgkomitéen har innstilt Gabriel Bøen og Sølvi Løchen som varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gabriel Bøen
Valgkomitéens innstilling
- Sølvi Løchen
Valgkomitéens innstilling



Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Generalforsamlingene gjennomføres digitalt med lyd og video og kan også følges av beboere og andelseiere. Alle medlemmer i OBOS kan fremme saker til behandling til OBOS sin generalforsamling. Delegaten har stemme og talerett.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Espen Fremgaard Johannessen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Monica Svoren

Sak 14

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av:

Valgkomitéen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomitéen innehar en viktig jobb i borettslaget. Denne velges for 1 år.

Valgkomitéens innstilling er (forslag 1)

Ina Eriksen og Øystein Moen

Benkeforslag er å utvide valgkomitéen med ett medlem (forslag 2)

Ina Eriksen, Øystein Moen og Bjørnar Habbestad

Det forslaget som får flest stemmer blir valgt.

**Forslag til vedtak 1**

Valgkomitéens innstilling, Ina Eriksen og Øystein Moen velges

Forslag til vedtak 2

Benkeforslag, Ina Eriksen, Øystein Moen og Bjørnar Habbestad velges



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Yngve Andersen	Enoks Vei 15
Nestleder	Jana Stas	Enoks Vei 15
Styremedlem	Espen Fremgaard Johannessen	Enoks Vei 25
Styremedlem	Geir Millstein	Enoks Vei 17
Styremedlem	Monica Svoren	Vårsvingen 11
Styremedlem	Tone Holmen	Enoks vei 7
Varamedlem	Gabriel Bøen	Barnehjemsveien 15
Varamedlem	Audun Dye Wikestad	Enoks Vei 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Karl Yngve Andersen Enoks Vei 15

Varadelegert

Jana Stas Enoks Vei 15

Valgkomiteen

Ina Eriksen Enoks Vei 19
Janecke Løyning Vårsvingen 11
Øystein Moen Enoks Vei 19

Kontaktinformasjon

Styret

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

Borettslaget har også en åpen nettside med relevant for nye i borettslaget og meglere <https://vibbo.no/lille-ekeberg/om>

Styret har ikke innført telefontid som enkelte borettslag har og forsøker å besvare opp henvendelser fortløpende.

Vibbo

Du som andelseier kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med Styret. Her kan du også oppdatere din kontaktinfo og samtykke til å motta informasjon digitalt.

Andelseier kan gi tilgang til andre slik at de får også informasjon som blir publisert.

Dette kan være Medboere (beboere tilhørende samme andel, men er ikke eier), leietaker, og pårørende.

**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 ble 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid**Representasjon**

Styreleder har også i denne perioden representert borettslaget i forbindelse med:

- OBOS Generalforsamling 2023 - 6.juni
- OBOS Generalforsamling 2022 - 22.juni

Perioden som har vært: 12 styremøter og har behandlet og fortløpende diskutert blant annet følgende saker:

- Utskifting lekeapparat Enoks vei 21-23
- Forprosjekt våtrom og energikartlegging
- Søknader hundehold
- Pipe / Ildsted
- Parkeringsregler
- Forsikringssaker

Prosjekter og aktiviteter

- Piperehabilitering
- Etablering av OBOS nøkkel
- Gjennomføring av utredning - forprosjekt
- Vaktmester/Gartner/Snøbrøyting - Oppdatert ny avtale
- Internett: Øking av kollektiv hastighet fra 25 Mbit til 50 Mbit
- Økt energi tilførsel til ladeanlegg for bil for 3 felt
- Bytte av system for rapportering av energiforbruk ved lading av bil



- Dialog med
 - Brannfjellveien borettslag
 - Enoks Vei 30 og Røhrts Vei 35 borettslag
 - Blåfjellet borettslag
 - SEM huset
 - Oslo Brann og Redningsvesen (tilsyn ildsted og piper)
 - Bymiljøetaten (trafikk, parkering)
 - Oslo Boligbygg (ansvar for kommunale leiligheter)
 - Oslo Vann og avløp
 - Telenor (basestasjon)
 - Telia (basestasjon)
 - Telia (TV og Internett)
 - Sivilforsvaret (varslingsanlegg)
- Oppfølging av avløpsrør med tilbakeslag
- Gjennomført Internkontroll elektro
- Innkjøpt nytt lekestativ mellom Enoks vei 21 og 23
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Beboermøte mai 2023
- Dugnad april 2023
- Etablering av områder for blomstereng

Fremtidige planer:

- Rehabilitering av piper (2023-2025)
- Utskifting av lamper (2023-2024)
 - Trappeløp
 - Ute over ytterdør
 - Loft
 - Kjeller
 - Veranda
- Vedlikehold av tavler
- Vedlikehold av fellesanlegg elektro(2023-2025)
- Utskifting brannslukkere i både fellesarealer og leiligheter (2023-2024)
- Vedlikehold tak
- Innplanting og felling av trær
- Rehabilitering av vann og avløpsrør
- Utskifting av vindu på bad
- Gjennomføring av ny radonmåling (bør gjennomføres periodisk)
- Gjennomføre slokkeøvelse (brann)
- Utskifting av avfallscontainere.
- Etablere avdelt bod for sykkelparkering og avfall



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ca 1 million mindre til oppgradering grønt/uteområdet og ca 1,7 millioner mindre til oppgradering av det elektriske anlegget. Disse kostnadene er videreført i 2023. For øvrig er det kun mindre avvik.

Finanskostnader ble noe høyere enn budsjettet og skyldes at rentene er økt fra 1,90% til 4,10%.

Resultat

Årets resultat kr 1 252 071 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) kr 7 027 754 viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2,2 millioner til større vedlikehold som omfatter oppgradering el-anlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feie gebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

Forsikring

Premie-endringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 22,5 millioner, den flytende renten er på 4,35%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 utgjør kr 246 100,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises 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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2022, 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. april 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BLANK SIDE



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	6 744 672	6 981 551	6 744 672	7 027 754
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 252 071	899 391	-945 000	111 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 207 741	572 665	420 000	420 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-467 123	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 175 570	-1 241 813	-1 248 000	-1 096 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 160	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	283 082	-236 879	-1 773 000	-565 000
C. DISP. MIDLER BE. 31.12.	7 027 754	6 744 672	4 971 672	6 462 754

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 270 120	7 146 311
Kortsiktig gjeld	-242 366	-401 639
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 027 754	6 744 672



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 988 157	9 716 324	9 999 000	10 535 000
Antenneanlegg		88 840	86 527	132 000	90 000
Andre inntekter	3	12 000	12 000	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 088 997	9 814 851	10 143 000	10 637 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-32 430	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-236 000
Avskrivninger	14	-207 741	-572 665	-420 000	-420 000
Revisjonshonorar	6	-13 125	-10 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-236 185	-230 420	-236 000	-246 000
Konsulenthonorar	7	-44 895	-103 669	-90 000	-290 000
Kontingenter		-43 200	-43 200	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-3 223 646	-3 426 137	-5 705 000	-4 445 000
Forsikringer		-499 730	-443 969	-472 000	-574 000
Kommunale avgifter	9	-1 732 651	-1 671 630	-1 716 000	-2 053 000
Energi/fyring		-498 801	-488 307	-350 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-831 197	-744 744	-763 000	-890 000
Andre driftskostnader	10	-625 149	-495 368	-477 000	-565 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 218 750	-8 492 539	-10 546 000	-10 306 000
DRIFTSRESULTAT		1 870 247	1 322 312	-403 000	331 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 348	7 755	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-654 524	-430 676	-552 000	-230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-618 176	-422 921	-542 000	-220 000
ÅRSRESULTAT		1 252 071	899 391	-945 000	111 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 252 071	899 391		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 595 292	60 595 292
Tomt		1 834 335	1 834 335
Andre varige driftsmidler	14	315 753	523 494
Miljøbankkonto, øremerket		232 731	0
SUM ANLEGGSMIDLER		62 978 111	62 953 121
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 094	12 164
Forskuddsbetalte kostnader		949 601	809 493
Driftskonto OBOS-banken		2 653 957	2 700 272
Driftskonto OBOS-banken II		38 187	38 127
Sparekonto OBOS-banken		3 616 281	3 586 255
SUM OMLØPSMIDLER		7 270 120	7 146 311
SUM EIENDELER		70 248 231	70 099 432
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Opptjent egenkapital		46 288 758	45 036 687
SUM EGENKAPITAL		46 310 358	45 058 287
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 777 836	23 953 406
Borettsinnskudd	16	686 100	686 100
Avsetning bomiljøtiltak	17	231 571	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 695 507	24 639 506
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		237 249	318 130
Påløpte renter		5 117	2 494
Annen kortsiktig gjeld		0	81 015
SUM KORTSIKTIG GJELD		242 366	401 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 248 231	70 099 432
Pantstillelse	18	28 286 100	28 286 100
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.04.2023
Styret i Lille Ekeberg Borettslag

Karl Yngve Andersen /s/ Espen F. Johannessen /s/ Geir Millstein /s/

Monica Svoren /s/ Jana Stas /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 660 660
Parkering	213 600
Parkering elbil	136 100
Strømuttak kjellerbod	16 120
Avregn. strøm elbil	-36 173
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 990 307

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 800
Parkering elbil	-350
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 988 157

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	12 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 230 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 500
OBOS Prosjekt AS	-30 495
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 900
SUM KONSULENTHONORAR	-44 895

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-810 657
Drift/vedlikehold VVS	-44 063
Drift/vedlikehold elektro	-303 980
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 968 119
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 320
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-82 911
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-8 596
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 223 646

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 046 868
Feieavgift	-25 436
Renovasjonsavgift	-660 347
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 732 651

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

Container	-42 028
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 147
Driftsmateriell	-1 363
Vaktmestertjenester	-38 999
Renhold ved firmaer	-373 128
Andre fremmede tjenester	-20 823
Kontor- og datarekvisita	-24 666
Kopieringsmateriell	-43 067
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 000
Andre kontorkostnader	-609
Telefon, annet	-9 505
Bank- og kortgebyr	-2 815
Velferdskostnader	-4 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-625 149

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 162
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 186
SUM FINANSINNTEKTER	36 348

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-654 524
SUM FINANSKOSTNADER	-654 524

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.

**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	-86 722
Avskrevet i år	-52 033

17 345

Uteanlegg

Tilgang 2021	467 123
Avskrevet tidligere	-13 008
Avskrevet i år	-155 708

298 407

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**315 753****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-207 741****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BOLIGKREDIT**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-27 579 704
Nedbetalt tidligere	3 626 298
Nedbetalt i år	1 175 570

-22 777 836**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-22 777 836****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD**-686 100****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-231 571
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-231 571**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 100
Pantelån	22 777 836
TOTALT	23 463 936

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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 selv 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 er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Det er utarbeidet en generisk 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 sløkkeutstyr 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, meldes dette til Styret. Pulverapparatene i fellesarealer skal kontrolleres årlig, og leiligheter minst hvert femte år. Levetid på brannslukkingsapparater er 10 år før de må enten byttes ut eller det må gjennomføres en full service på disse

Nye røykvarslere til alle leiligheter ble innkjøpt og montert i 2021.

Nye brannslukkere i fellesarealer og leiligheter installeres.

Radon

Borettslaget gjennomførte radonmåling i de aller fleste leilighetene i første etasje vinteren 2017/18. Informasjon er gjort tilgjengelig via borettslagets hjemmeside.

<https://vibbo.no/lille-ekeberg/tema/ventilasjoninneklima>.

Det bør gjennomføres ny radonmåling høsten 2023 eller 2024

Fakta om Lille Ekeberg brl

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

Borettslaget har også en åpen nettside med relevant for nye i borettslaget og meglere <https://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

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med Styret. Her kan du også oppdatere din kontaktinfo og samtykke til å motta informasjon digitalt. Beboere kan selv publisere oppslag på Vibbo

Facebookgruppen "Lille Ekeberg borettslag – Beboere"

Gruppen blir brukt som et supplement for beboere og for å dele informasjon som publiseres på Vibbo. All informasjon fra Styret til beboere vil bli publisert på Vibbo og kommunikasjon til Styret må skje gjennom vibbo, mail eller telefon.

Vaktmester- og gartnertjenester

Lille Ekeberg Borettslag har avtale om vaktmester- og gartnertjeneste med GrøntMiljø AS. GrøntMiljø har ansvaret for vedlikehold av grøntarealer, som gressklipping, beskjæring, planting etc, samt snøbrøyting, strøing, etc i vintermånedene.

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold AS om renhold av fellesarealene. Fra 2022 inngår også matter i hver oppgang og det planlegges regelmessige hovedrengjøring.

Avfallshåndtering

Borettslaget har avfallskontainere for restavfall og papir. Kontainer for større pappesker og lignende er plassert ved Barnehjemsveien 5.

Ryen gjenbruksstasjon ligger omtrent 1 km fra borettslaget, her kan man levere inn det meste som finnes i en leilighet.

Nærmeste returpunkt for glass og metall er ved bussholdeplassen ved Ekeberg skole.

Parkering

Borettslaget har 122 parkeringsplasser hvorav 51 er ladeplasser og én er for MC. Parkeringsplassene leies ut ved utlysning på Vibbo. Det er ansiennitet i borettslaget til søkere som bestemmer hvem som får tildelt parkeringsplassen.

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 AS på telefon 22868398, 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det er også mulighet å søke elektronisk via Vibbo.

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 sin forkjøpsrett. Det er flere som har benyttet intern forkjøpsrett de siste årene.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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.

Energimerking

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

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 har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin 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.

Vi i Styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Gjeldende avtaler

Teila Kabel-TV og Internett fram til 2025
Scan-kontroll AS (Internkontroll lekeplass) Løpende årlig
Rentokil – skadedyr / forebyggende - Løpende
Grønt-Miljø (Vaktmester- og gartnertjenester) 2020-2023
OBOS prosjekt (Grønt) 2020-2023
OBOS nøkkel Løpende
Oslo Renhold AS (Vask fellesarealer) Løpende fra 2022
Niwi Renhold av søppelskur og containere. Løpende
Electric Freeway (Administrasjon av ladeanlegg). Ny avtale fra 2023
Låshuset AS Løpende
Rørleggervakta Løpende
ElektroSivert Løpende

Oversikt over gjennomførte aktiviteter, større vedlikehold og rehabiliteringer

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 arboist
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 takteking. 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.

Slik fungerer et borettslag (fra obos.no)

Når du bor i et borettslag har du bruksrett til en bestemt leilighet, men bygningene og tomten eier du i felleskap med de andre beboerne. Alle som bor i borettslaget bestemmer sammen over det utvendige, som fellesarealer, bygninger og tomt.

På en årlig generalforsamling velger beboerne et styre som får fullmakt til å ta seg av den daglige driften i borettslaget. Styret tar de daglige og nødvendige avgjørelsene for å holde bygningene og fellesarealene vedlike.

På generalforsamlingen behandles større saker, da går styret gjennom regnskap, budsjett og det stemmes eventuelt over forslag til utbedringer og fellestiltak.

Bestemmer styret over meg som beboer?

SVAR: Ja, på mange måter gjør styret det. Du har vært med å velge et styre som tar avgjørelser på vegne av deg. De har oversikt over borettslagets økonomi, lån og vedlikeholdsbehov, og kan for eksempel øke felleskostnadene i tilfeller der det er nødvendig. Men vi anbefaler alltid styrene å holde beboerne godt informert. Deltok du ikke på generalforsamlingen, så du fra deg retten til å være med å velge styre.

Jeg er misfornøyd med styret! Kan OBOS hjelpe meg?

SVAR: OBOS får av og til henvendelser fra beboere som er misfornøyde med styrene sine eller bomiljøet, og ønsker at OBOS skal gripe inn. De håper at OBOS kan instruere styrelederen. Det kan ikke OBOS. Hvis beboerne vil kaste styret, må det en generalforsamling til. Det står i borettslagsloven at det er generalforsamlingen som velger styre, og det er også de som kan avsette et styre.

OBOS er et boligbyggelag som bygger, selger og forvalter boliger, samt tilbyr fordeler til OBOS-medlemmene. Bestemmelsesretten over den daglige driften har beboerne delegert og betrudd til sitt styre.

Hva betyr det at borettslaget er forvaltet av OBOS?

SVAR: Det at OBOS forvalter et borettslag betyr først og fremst at vi er en profesjonell rådgiver for styrene når det gjelder boligselskapets økonomi med føring av regnskap og budsjett. Alle boligselskapene får tildelt en kontaktperson (en forvaltningskonsulent) i OBOS.

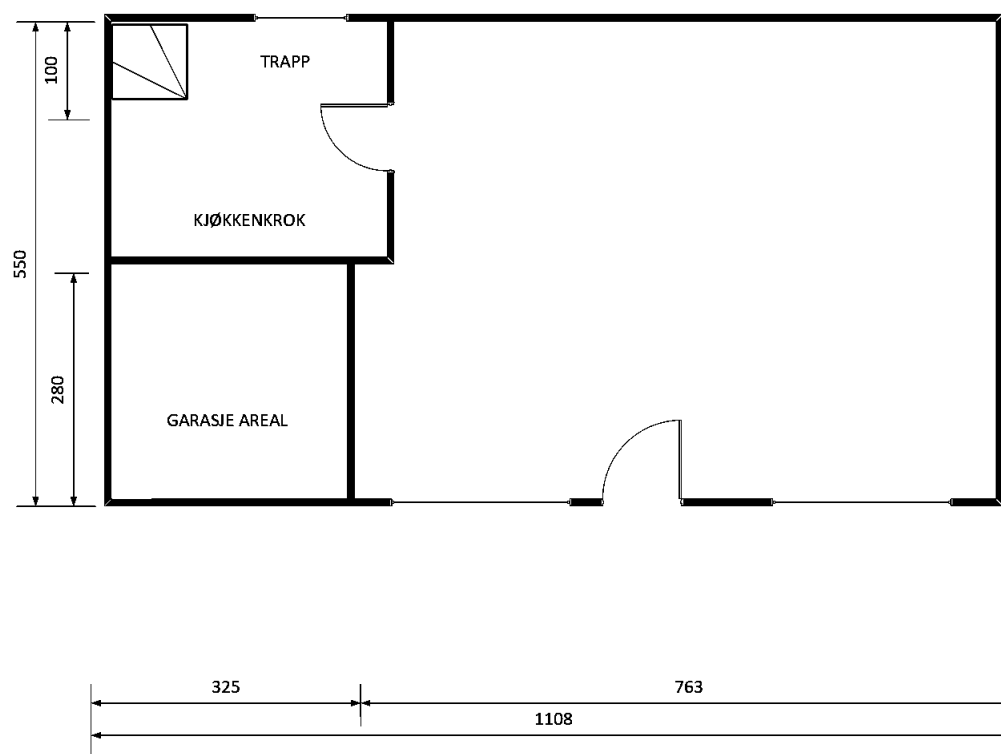
Hvorfor betales felleskostnadene til OBOS og ikke til borettslaget?

SVAR: OBOS hjelper borettslagsstyret med å kreve inn de månedlige felleskostnadene. Hver enkelt beboer betaler inn pengene til OBOS, men det er styret som råder over pengene, og bruker dem til å dekke felles utgifter og nedbetaler eventuelt felles lån.

Dermed har styret en garanti fra OBOS om at borettslaget får inn de pengene de skal ha, også i tilfeller der beboere ikke klarer å betale felleskostnadene sine. Da er det OBOS som tar jobben med å kreve inn pengene fra den eller de beboerne det gjelder, og som tar ansvar for purringer, inkasso og tvangssalg, om det skulle vise seg at beboeren ikke klarer å betale. Styret 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

Om Valgkomiteen

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater som kan velges inn til nytt styre, valgkomité eller andre komiteer eller grupper som det skal velges representanter inn i. Helst skal det nye styret bestå av kvinner og menn som utfyller hverandres kompetanse, personlige egenskaper, interesser og alder.





Parkeringsregler

I tillegg til disse reglene finnes informasjon om en del praktiske detaljer på borettslagets nettsider.

§ 1 Hvem kan leie parkeringsplass

Kun borettslagets andelseiere kan leie parkeringsplass. Det kan leies én parkeringsplass per andel/husstand. Leietaker må disponere bil.

Ved overkapasitet og behov kan likevel en andelseier leie en ekstra plass midlertidig. Styret kan si opp denne plassen hvis nødvendig utfra andre hensyn.

Fremleie av parkeringsplasser er ikke tillatt.

§ 2 Søknad om – og tildeling av - parkeringsplasser

Fra tid til annen blir ledige parkeringsplasser tilgjengelige for søknad fra nye brukere. Søknaden er bindende, dvs. at hvis man får tildelt plass i samsvar med søknad, må denne tas imot og beholdes i minst en måned.

Hovedkriterium for rangering av søkere er ansiennitet (botid) i borettslaget. Dersom en andelseier har bodd i mer enn en leilighet i borettslaget, vil ikke styret kjenne til dette utfra tilgjengelig informasjon fra OBOS. Andelseier må da selv dokumentere total botid i borettslaget.

Styret skal sørge for at flest mulig parkeringsplasser er utleid til enhver tid.

§ 3 Bytte av parkeringsplass

En fristilt parkeringsplass kan også søkes av dem som allerede leier en annen plass. Et slikt bytte av parkeringsplass skjer etter samme regler som ved første gangs søknad, som forklart i § 2.

Utenom vanlige utlysninger kan styret også tillate innbyrdes bytting av plasser når det f.eks. fører til at flere ladeplasser blir utnyttet, eller gir byttepartene andre fordeler.

§ 4 Gebyr ved tildeling av parkeringsplass og leiesum

Når en parkeringsplass skifter leier, påløper et administrasjonsgebyr til OBOS. Dette gjelder både ved tildeling av plass første gang og ved et bytte av parkeringsplass. Gebyret fastsettes av OBOS og blir belastet ny leier.

Leiesum for parkeringsplassene fastsettes av styret og betales sammen med fellesutgifter/husleie.

§ 5 Bruk av parkeringsplassene

Parkeringsplassene skal benyttes til parkering av andelseiernes biler. Leier plikter å benytte parkeringsplassen jevnlig. Ved manglende bruk av plassen kan styret si opp leieavtalen, som beskrevet i § 7.

Bilen skal parkeres innenfor oppmerket felt og slik at man ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne.

Parkeringsplassene skal ikke brukes til hensetting av campingvogner eller tilhenger på permanent basis. Det er heller ikke tillatt å lagre andre gjenstander på parkeringsplassene. Hvis leietaker har behov for å benytte parkeringsplassen til annet enn biloppstilling, for en kort periode, skal styret



§ 6 Skader på parkerte biler

Styret eller borettslaget har ikke ansvar for eventuelle skader på parkerte biler som følge av nedfall av kvist, grener, løv, pollen eller lignende.

§ 7 Oppsigelse av parkeringsplass

Skifte av leietakere skjer kun ved månedsskiftene. Ved utflytting må andelseier si opp parkeringsplassen separat. Den har ingen binding til leiligheten.

Leietaker av plassen kan si den opp med én måneds oppsigelsestid. Siste frist for oppsigelse blir dermed månedsskiftet ved starten av den siste måneden leietaker ønsker å bruke plassen.

Styret kan si opp leieforholdet dersom parkeringsplassen brukes i strid med det som går frem av § 5. Leieforholdet kan ikke sies opp uten at leietaker først er gitt et varsel, og har fått rimelig tid til å innrette seg. Oppsigelsestiden er én måned og løper fra den 1. i påfølgende måned. Oppsigelsen må være begrunnet.

Om leietaker ikke benytter sin parkeringsplass jevnlig, men til stadighet parkerer på nærliggende stikkvei eller offentlig vei, sendes melding fra styret med krav om begrunnelse for avviket. Dersom man ikke mottar tilbakemelding med særskilt god grunn, får vedkommende første advarsel. Ved tredje advarsel sier styret opp leieavtalen.

§ 8 Opphør av leieforhold

Parkeringsplassene er egne utleieobjekter, og følger ikke leiligheten ved salg eller bruksoverlating/fremleie. Hvis andelseier flytter internt i borettslaget må styret ha varsel om dette minimum én mnd før flytting til ny leilighet, hvis leieforholdet skal videreføres. Leieforholdet opphører hvis andelseier flytter fra borettslaget eller leier ut sin leilighet i mer enn 6 måneder.

§ 9 Ladeplasser

Der det er etablert anlegg for å kunne lade kjøretøy må leietaker inngå egen avtale i tillegg for å ta ladefunksjonen i bruk.

Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Sak 7

Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 2035/2036

Forslag fremmet av:

Tom Atle Hirko

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2007 ble det krevet kontakt med firma TT-Teknikk (TT) som da gjennomførte rehabilitering av soilrørene i borrettslaget. I kontrakten mellom TT og Lille Ekeberg borrettslag står det i punkt 7:

TOTALENTREPENERØRENS GARANTIER:

«Totalentreprenøren garanterer at de utført arbeidene har en levetid på minimum 30 år.

Årlige garantiinspeksjoner skal utføres av Totalentreprenøren. Eventuelt kostander i forbindelse med garantiinspeksjoner inngår i Tilbudssum, jfr. Punkt 2.»

(Se vedlegg 1- Kontrakten)

Iht. kontrakt har derfor borrettslaget full garanti på soilrørene frem til 12 mars, 2037. Det skal derfor ikke koste borrettslaget noe å få inspisert soilrørene årlig frem til 2037. Feil og svakheter på rørene som oppstår i perioden frem til 2037 skal bli dekket av TT.

Se video på TTs hjemmeside om hvordan rørfornyingen ble gjort og hvordan TT fortsatt hevder at dette er en så bra løsning at gamle rør blir som nye, <https://tt-teknikk.no/>

Jeg har ikke tilgang til styrets arbeids notater og annen dokumentasjon mht. denne saken så håper styret kan komme med oppklarende informasjon og dokumentasjon.

Rundt år 2000 ble det oppdaget utposing mm. i noen rør.

Dette reparerte TT mot en faktura på 60 250 kroner. Iht. til kontrakt er dette en garantisak som ikke skulle belaste borrettslaget økonomisk.

Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Side 1 av 7

Vedlegg 4

Tom Atle Hirko Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 20352036.pdf



Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

I 2021 har styret bedt om vurdering fra OBOS-advokat om hvordan få TT til å oppfylle inngått kontrakt. Advokaten anbefaler å gå i dialog med TT for å avklare og klargjøre TTs forpliktelser.

(Se vedlegg 2 for det OBOS-advokatens anbefaling).

Det nye vann- og avløpsprosjektet (oppstart 2026?) er estimert å koste 80 -100 millioner kroner. Tar en utgangspunkt i et annuitetslån på 90 millioner kroner med en fastrente på 5% (jeg er redd den blir høyere) over 25 år innebærer det følgende:

Borettslaget får en utgift på 526 00 kroner per måned i renter og avdrag i 25 år. Da øker husleien til hver andelseier, per leilighet, med ca. 2400 kroner per måned.

Det er naturlig å stille styret følgende spørsmål:

1. ■ Hvorfor må borettslaget iverksette nytt prosjekt i 2026, når TT er garantist for rørene frem til mars 2037?

2. ■ Hvorfor har styret betalt TT for reparasjon av rør som er dekket av garantien?

3. ■ Har styret kontaktet TT, etter svar fra OBOS-advokat, angående oppfyllelse av kontraktens garanti klausul og hva ble eventuelt resultatet?

Styret bes om å opplyse og dokumentere hvorfor nytt vann - og avløpsprosjekt må iverksettes (les ferdigstilles) lenge før 2036. Fint om at dette gjøres også i Vibbo under denne tråden for de som ikke stiller personlig på generalsforamlingens fellesmøte.

(Styret oppfordres også å bruke mikrofon med høyttaler under generalsforamlingens fellesmøter. Det er alltid et problem for de som har dårlig hørsel eller sitter bak i lokalet, at de ikke hører representanter fra styret snakke fra podiet. Prosjektor ol. for å vise forsamlingen dokumentasjon er også å anbefale.)

Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Side 2 av 7

Vedlegg 4

Tom Atle Hirko Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 20352036.pdf



Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Forslag til vedtak

Det nye vann- og avløpsprosjekt (inkludert forprosjekt) settes på pause inntil følgende prosess er gjennomført:

1. Styret tar kontakt med TT for å avklare TTs forpliktelser iht. til kontrakt. Målet er at TT skal oppfylle kontrakten frem til mars 2037.
2. Har dette allerede blitt gjort og TT ikke anser kontakten som gyldig, eller det ikke oppnås enighet med TT, engasjerer styret advokat med byggesaker/kontrakt som spesialitet, for en juridisk vurdering.
3. Avhengig av denne vurdering forfølger borrettslaget TT juridisk, med det mål at TT skal holdes ansvarlig for den kontrakt som er inngått.

Er resultatet at kontakten fortsatt er gyldig, utsettes vann- og avløpsprosjekt til år 2035/2036.

Vedlegg

3. Kontrakt soilrør TT Teknikk - LEB 20070312.pdf
4. OBOS-advokat side2.jpg

Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Side 3 av 7

Vedlegg 4

Tom Atle Hirko Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 20352036.pdf



Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

AVTALE

Denne avtale ("Avtalen") er inngått 09.03.2007 mellom:

- (1) **TT Teknikk AS ("Totalentreprenøren")**, org nr 940 484 871 og
- (2) **Lille Ekeberg Borettslag ("Byggherren")**, org nr 954 571 343

1 KONTRAKTSARBEIDET (NS 3431 PUNKT 2.11)

Totalentreprenøren påtar seg, i henhold til anbudspålegg (datert 06.12.2006) og tilbudsdokumenter (datert 15.01.07), til å rehabilitere rør- og sluksystemene i Lille Ekeberg borettslag.

Totalentreprenøren skal installere strømpner mettet med epoxy i alle rør fra loft til kjeller og fra sluk og klosett til vertikalt rør. Gjennom installeringen av strømpner mettet med epoxy, i kombinasjon med øvrige tiltak som nærmere beskrives i punkt 8 "Tekniske løsninger", skal strømpnen mettet med epoxy fungere som et helt nytt rør inni det gamle røret uten svake punkter. Kvaliteten på strømpnen skal være av markedets beste tilgjengelige kvalitet, og dette gjelder uavhengig av de opprinnelige rørenes tilstand og beskaffenhet.

Totalentreprenøren påtar seg å rehabilitere sluksystemet i henhold til vedlagt patenterte slukløsning i tilbudsdokumentene, jfr. Vedlegg 6. Totalentreprenøren har rett til å benytte løsningen. Løsningen Totalentreprenøren har valgt, hvor sluket rehabiliteres, skal tilfredsstille byggeforskriftens/våtromsnormens krav.

I tillegg skal Totalentreprenøren installere og montere ca 50 nye toaletter etter behov. Totalentreprenøren skal også demontere og montere tilbake ca 50 badersoms innredninger etter behov. Tilbudssummen inkluderer installasjon og montering av 50 nye toaletter, samt demontering og montering av 50 badersomsinnredninger. Alle poster i kontrakten avregnes etter enhetspriser. Totalentreprenøren skal føre protokoll over faktisk antall.

For øvrig vises til følgende dokumenter som gjøres gjeldende i angitt rekkefølge:

1. Dette avtaledokument
2. Fremdriftsplan
3. Anbudspålegg
4. Tilbudsdokumenter
5. NBI Godkjenning
6. Patentdokument slukløsning
7. NS 3431

2 KONTRAKTSSUMMEN (NS 3431 PUNKT 2.10)

Kontraktsarbeidet skal leveres for:

1052655/1

2

Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Side 4 av 7

Vedlegg 4

Tom Atle Hirko Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 20352036.pdf



Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Tilbudssum (eks mva): NOK 5 707 400,-.

Kontraktssum (inkl mva): NOK 7 134 250,-.

Kontraktssummen reguleres i henhold til Statistisk Sentralbyrås indeks per 1. Mars 2007. En eventuell økning basert på dette skal dog maksimalt utgjøre NOK 50 000,- eks mva.

3 REGNINGSARBEIDER

Det er avtalt følgende timepriser for eventuelle regningsarbeider:

- Faglært rørlegger: NOK 550,- (inkl mva)
- Rørførner: NOK 480,- (inkl mva)

Påslagsprosenten for materialer og underentreprenører skal være 15 % på Totalentreprenørens anskaffelsespris.

4 TALENTPRENNØRENS SIKKERHETSSTILLELSE (NS 3431 PUNKT 18.2)

Totalentreprenøren stiller sikkerhet for sine kontraktforpliktelser med NOK 250 000,-.

Sikkerheten skal stilles gjennom Fokus Bank.

Tidsfrister

Igangsettelse på byggeplassen skal skje senest uke 18 . 2007

Det totale kontraktsarbeidene skal være ferdigstilt ^{uke} ~~den~~ 6. 2008

Prosjektet skal deloverleveres og faktureres fasevis (Les: en fase = en blokk) etter fremdriftsplan, Vedlegg 2. Det stilles sikkerhet for arbeidene tilsvarende 10% av 4 faser. Overtagelse skal skje to uker etter avslutning av hver fase. Ved forsinkelse i prosjektet skal dagbøter beregnes med 1,1 % per dag, basert på verdien av den aktuelle fasen. ^{NS 3431}

5 ALMINNELIGE KONTRAKTSBESTEMMELSER

For denne avtale gjelder NS 3431 *Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser*.

6 SÆRLIG BESTEMMELSER

Byggherrens representant i forbindelse med prosjektet er BSC AS som vil opptre som byggherreombud.

Alle endrings- eller tilleggsarbeider må skriftlig godkjennes av byggherreombud. Dersom arbeidene utføres uten at det foreligger en skriftlig godkjenning/bestilling fra byggherreombud og styret i Lille Ekeberg Borettslag, vil Totalentreprenøren ikke være berettiget til verken tilleggsvederlag eller fristforlengelse. For øvrig håndteres endringer i samsvar med NS 3431 punkt 33. Byggemøte skal avholdes en gang annenhver uke.

1052655/1

3

Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Side 5 av 7

Vedlegg 4

Tom Atle Hirko Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 20352036.pdf



Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Fast agenda byggemøte.

1. Referat fra forrige møte (referent byggherreombud)
2. Fremdrift, beboerkoordinering
3. Befaring og kontroll av ukas arbeider
4. Økonomigjennomgang med varslig tillegg
5. Gjennomgang av dvd dokumentasjon
6. Andre saker

7 TALENTPREPRENØRENS GARANTIER

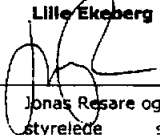
Totalentreprenøren garanterer at de utførte arbeidene har en levetid på minimum 30 år.

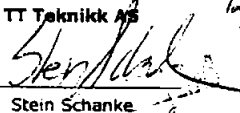
Årlige garantiinspeksjoner skal utføres av Totalentreprenøren. Eventuelle kostnader i forbindelse med garantiinspeksjoner inngår i Tilbudssum, jfr. Punkt 2.

8 TEKNISKE LØSNINGER

[Kompletteres av Totalentreprenøren. Skal være en teknisk beskrivelse av de arbeider som skal utføres.] *Se vedlegg 5 og 6*

Avtalen er utstedt i 2 eksemplarer, hvor partene har mottatt hvert sitt.

Lille Ekeberg Borettslag

Jonas Resare og Sven Ågren
styrelse styremedlem
Lille Ekeberg Borettslag

TT Teknikk AS 12/307

Stein Schanke
[stilling]
Dagfinn Lunde

:052655/1

1

Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Side 6 av 7

Vedlegg 4

Tom Atle Hirko Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 20352036.pdf

Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Vedlegg 4 til sak 7. Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 2035/2036

Nærmere om deres garanti

Slik vi ser det så er det gitt en levetidsgaranti på 30 år for arbeidene som er levert – det vil si rørehabiliteringen. Det dreier seg så vidt vi forstår om rørehabilitering med strømpemetoden. Utfra en normal forståelse av ordlyden i garantien mener vi det må være relativt klart at entreprenør garanterer for at strømpeløsningen har en funksjonell levetid på minst 30 år, med mindre årsaken til feilen ligger på forhold som er utenfor entreprenørs risikofære, slik som brukerfeil, mangelfullt vedlikehold e.l. Tekniske feil med materialer, valg av løsning e.l. vil normalt ligge innenfor en totalentreprenørs risikofære, men her kan det tenkes noen unntak. Utfra ordlyden fremstår det for oss naturlig å forstå garantien som at den gjelder noe mer enn bare en utvidelse av reklamasjonstiden. Det vil si at entreprenør også har garantert for at arbeidenes funksjon eller kvalitet holder over en tidsperiode på 30 år. Det er imidlertid ikke helt klart hva entreprenør må gjøre om garantien påberopes – trolig har da entreprenør et valg mellom utbedring eller erstatning om levetiden ikke er som garantert. Arbeider innenfor garantien skal borettslaget ikke betale for.

Det er litt uklart for oss hvor mye feil det har vært siden monteringen for ca. 14 år siden. At garantien ikke er påberopt før kan tyde på at tidligere styre ikke anså det som innenfor garanti, men det kan også komme av at de ikke kjente til garantien.

Det fremgår også ganske klart av avtalen at det skal foretas årlige inspeksjoner, og at kostnadene til dette er dekket av tilbudssummen. Dette er ikke egentlig noen garanti, men heller en avtalt yttelse fra entreprenør.

Noen anbefalinger videre

Slik vi forstår så er garanti ikke tatt opp med entreprenør. Uansett hva man mener kan det være fornuftig å ta det opp på en nøytral måte, fremfor å legge det frem som et bastant krav. Om styret er forholdsvis nytt kan man også bruke det som en unnskyldning til å stille noen spørsmål til entreprenør. Utfra svaret vil man ha en del mer å vurdere hva angår tolkningen av garantiens omfang. Normalt vil vi ikke anbefale at det kommer brev fra advokat før dere i alle fall har fått en første tilbakemelding fra entreprenør om hva de tenker om garantien.

For å påberope rettigheter under en garanti vil det normalt være nok å vise til garantien og kreve utbedring eller erstatning. Når garanti påberopes må dere være oppmerksomme på at foreldelsesfristen løper for denne feilen, og følge opp kravet.

Vi vil anbefale at all kontakt om dette skjer skriftlig av bevisshensyn, f.eks. per epost. Hvis noe avtales muntlig så bør samtalen straks etter refereres med en epost til de involverte der avtalen kommer frem.

Angående inspeksjoner så bør det også vises til avtalen og stilles spørsmål om dette.

Håper dette er til hjelp i den videre behandlingen av saken. Dersom det er ytterligere spørsmål eller uklarheter er det bare å ta kontakt.

Sak med vedlegg fremmet av Tom Atle Hirko

Side 7 av 7

Vedlegg 4

Tom Atle Hirko Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 2035/2036.pdf



Overordnet tidslinje for gjennomføring og oppfølging av rørrehabilitering i Lille Ekeberg borettslag - datert 30.05.2023

2007 - 2008

Gjennomføring av totalentreprise for rørrehabilitering utført av TT-Teknikk (TTT).

Kontrakt: TTT datert 09.03.2007.

2013

Styret behandler sak om lekkasje og kvaliteten på arbeidet utført av TTT. Det vurderes å fremme krav overfor TTT, men dette blir ikke gjennomført (vi finner ingen dokumentasjon på hvorfor).

Kontraktens punkt om årlig kontroll er ikke oppfylt, og det ble ikke stilt krav til TTT om gjennomføring av kontraktens vilkår før nytt styre kom på plass medio 2016.

Ref Protokoll Styremøte 03.06.2013.

2014

Skade på rør B3 - Høytrykksvakta har via beboer meldt om problemer.

Det ser ut som at TTT har vært inne å gjort en inspeksjon i V11 og B3 uten at avvik blir registrert. Ref Rapport 10112014 B3 - Skade på rør.

2015

I 2015 ble det utarbeidet en vedlikeholdsnøkkel for borettslaget. Her kommer det frem at:

“Avløp og sluk ble innvendig rehabilitert i 2008. Vannrør, kjellerstrekk og stigeledninger er de opprinnelige. Innvendig rehabilitering av avløp og sluk etterlater seg svakheter i bygningsmassen med tanke på vannskadesikkerhet.”

“Større tiltak som anbefales kommende 5 års periode er:

- Utskifting av vannrør, gjenstående sluk / grenrør samt rehabilitering av våtrom*
- Utskifting av vanninnlegg*
- Kartlegging av bunnledninger, samt innvendig rørrehabilitering”*

2016

Nytt styre kommer på plass og avdekker at kontraktens punkt om årlig kontroll er ikke oppfylt siden rehabiliteringen ble ferdigstilt i 2008. Det er heller ikke fremmet krav overfor TTT om oppfylling av kontraktens vilkår mtp kvaliteten og oppfølging av arbeidet.

På bakgrunn av flere lekkasjer og konklusjonene i vedlikeholdsnøkkel finner styret grunn til å stille spørsmålstegn ved kvaliteten på gjennomføringen og beslutter å følge opp saken mot TTT.



2017

Styret henvender seg til TTT vedr. en reklamasjon som blir utbedret, men TTT meddeler i påfølgende dialog at de fraskriver seg øvrig ansvar. De hevder kvaliteten på utførelsen er adekvat og at de ikke tar ansvar for videre inspeksjon, ei heller oppfølging av reklamasjoner.

Med bakgrunn i konklusjonen i vedlikeholdsnøkkel, flere lekkasjer og responsen fra TTT finner styret det nødvendig å få bedre innsikt i tilstanden på rørrehabiliteringen og hyrer OPAK til å gjøre en kontroll av rørene.

Rapporten fra OPAK 11.05.2017 konkluderer med følgende etter å ha gjennomført kontroll på 27 adresser:

Konklusjon

Det er registrert enkelte avvik som bør/må utbedres i leiligheter og felles rørstammer. Det anbefales i denne sammenheng å gjennomføres video-kontroll av rørstammer hvor dette ikke er utført (Barneheimsvæien 9, Enoks vei 7 og 37) slik at eventuelle feil her også fanges opp. Ved utbedring av registrerte feil/avvik vil vi anta at restlevetid på avløpsrør vil ligge på 10-15 år.

Ser en litt frem i tid vil også rør for forbruksvann måtte skiftes ut. Rør for kaldt forbruksvann (sterke kobberrør) har normalt lang levetid og antas å kunne fungere uten større problemer også i 10-15 år.

Samlet sett bør en planlegge et fremtidig rørsifte (innvendige vann- og avløpsrør) om 10-15 år.

De bad som rehabiliteres innen denne tid må ha fremtidig rørsifte som fokus, slik at badene tilrettelegges for dette.

Rørkasser som bygges i denne sammenheng bør være så romslig at også fremføring av felles rør for varme og sirkulasjonsledning får plass (tenker da på mulighet for felles varmesentraler i kjellere, for tilknytning til varmepumpedrift etc).

Rapporten blir presentert på et beboermøte og styret blir bedt om å følge opp saken videre.

Styret henvender seg etter dette til TTT og får følgende svar:

"Hei igjen, har funnet frem kontrakten og leser punkt 7- totalentreprenørens garantier. Vi har ikke noen ytterligere dokumentasjon på dette annet enn det som ble overlevert ifbm overtakelsen datert 10.01.08. Vi kan avtale en stikkprøvekontroll av noen utvalgte rørstrekk om det ønskes, for eksempel innen utløpet av 2017."

Styret ber TTT gjøre en umiddelbar inspeksjon av samtlige rørstammer i borettslaget. TTT avviser kravet, men utfører en begrenset inspeksjon på noen rør.

Styret erfarer at man ikke kommer videre med TTT - som nå avviser alle krav.

2018

Etter press fra styret gjennomfører TTT en punkt-rehabilitering på ett sted, og meddeler følgende:

“For ordens skyld, når det gjelder kontrakten du viser til så er den regulert med 3 års garantitid. I overtakelsesprotokollen under sikkerhetstillegg i garantitiden er det lagt inn tidspunkt for når garantitiden løper fra, 10.01.2008 med tre års garantitid/reklamasjonstid. Det vil si at garantitiden er utløpt 10.01.2011. Er greit å bare nevne dette. Det som det refereres til her stiller vi oss litt kritiske til og benytter oss anledningen til å forhøre oss om hvorfor det ikke ble lagt opp en plan for dette ifbm kontraktsarbeidet den gang? Ser også fra avtaledokumentet at det er brukt ekstern konsulent fra styrets side.

Det stemmer ikke helt at vi har akseptert jevnlig kontroll, vi svarte opp henvendelsen fra Karl Yngve Andersen om at vi må få anledning til å finne frem tilhørende dokumenter som evt foreligger i vårt arkiv. Siden dette tilsynelatende er en gammel sak. Ut ifra dokumentene som foreligger så er det ingen av de involverte i prosjektet som jobber i TT-Teknikk AS lenger, greit å nevne. Vi tilbøy oss om å ta en stikkprøvekontroll av noen utvalgte rørstrekk om det var ønskelig, dette ble akseptert og det ble samtidig gitt en tilbakemelding om enkelte svakheter fra en tidligere stikkprøve basert på en rørinspeksjon.

Det ble fra utgangspunktet foreslått at vi kunne gjøre denne stikkprøven innen utløpet av 2017 men ble først utført i uke 3 2018. Det arbeidet ble utført iht avtale ut ifra en tilsendt oversikt fra noen utvalgte rørstrekk ifbm leiligheter og stammer. Det foreligger ingen avtale på at det skal utføres ytterligere kontroller.”

Styret svarer og fastholder at TTT har misligholdt kontrakten ved å ikke følge opp med kontroller i etterkant, og viser ingen vilje til å gjennomføre kontroller for å sikre at løsningen holder i garantiperioden på 30 år. TTT svarer ikke på dette.

I 2019 og 2020 gjennomfører borettslaget vindusrehabiliteringen og saken blir liggende i bero inntil utgangen av 2020. Det har i perioden ikke oppstått flere lekkasjer i rørsystemet.

2021

I 2021 kontakter styret advokatene i OBOS for en vurdering av borettslagets muligheter i tvisten med TTT. Vi får følgende svar:

Avtalen utfylles av NS 3431 som har en absolutt reklamasjonsfrist på 3 år. Det betyr at etter 3 år så kan sameiet kun påberope feil som har oppstått som følge av forsett eller grov uaktsomhet hos entreprenør. For skjulte feil er det en maksimal foreldelsesfrist på 13 år. Dette innebærer at det etter 13 år ikke mulig å påberope seg feil, uansett grovhet. Det er noen unntak jeg ikke går nærmere inn på. Fristen regnes fra overtakelse/ferdigstillelse. Det er normalt den som hevder å ha et krav, som må bevise at dette er berettiget.

Hovedfunksjonen til en garanti er å utvide rettighetene som byggherre har og som etter de «vanlige» reglene ville ligget innenfor byggherres risiko. Det er et kontraktsfestet ansvarsgrunnlag som innebærer at hvis et mislighold omfattes av garantitilsagnet har entreprenør et objektivt ansvar for dette. Hva som er dekket av tilsagnet beror på en tolkning av garantien. Siden dette er noe som går utover det «normale» så står entreprenør relativt fritt til å utforme garantien, og noen garantier inneholder ikke egentlig noen utvidelse av rettighetene i det hele tatt.



Innholdet i en garanti er dermed ikke gitt ved bare å angi at det er en garanti, dette utløser ingen rettsvirkning. For å finne det nærmere innholdet må garantien tolkes. Ofte er det særskilte garantivilkår som ligger ved en avtale der nærmere vilkår og innhold fremkommer. Vi er ikke kjent med at dette foreligger i saken og vi har kun sett selve avtalen. Det kan ligge noe mer omtale av garantien i noen av avtalens underdokumenter. I det videre forutsetter det at det ikke foreligger ytterligere omtale av garantien.

Normale avtaletolkningsprinsipper mellom profesjonelle er at avtalens ordlyd gis stor vekt om ikke en avvikende forståelse mellom partene kan påvises. Videre følger det trolig av den såkalte uklarhetsregelen at om det ikke med en noenlunde sikker fortolkningsmetode kan konstateres at forholdet ligger utenfor det avgitte tilsagnet så må erstatningsplikt for garantist/entreprenør inntre. Vi forutsetter at det ikke er en avvikende forståelse av garantien mellom partene.

Slik vi ser det så er det gitt en levetidsgaranti på 30 år for arbeidene som er levert – det vil si rørehabiliteringen. Det dreier seg så vidt vi forstår om rørehabilitering med strømpemetoden. Utfra en normal forståelse av ordlyden i garantien mener vi det må være relativt klart at entreprenør garanterer for at strømpeløsningen har en funksjonell levetid på minst 30 år, med mindre årsaken til feilen ligger på forhold som er utenfor entreprenørs risikofære, slik som brukerfeil, mangelfullt vedlikehold e.l. Tekniske feil med materialer, valg av løsning e.l. vil normalt ligge innenfor en totalentreprenørs risikofære, men her kan det tenkes noen unntak. Utfra ordlyden fremstår det for oss naturlig å forstå garantien som at den gjelder noe mer enn bare en utvidelse av reklamasjonstiden. Det vil si at entreprenør også har garantert for at arbeidenes funksjon eller kvalitet holder over en tidsperiode på 30 år. Det er imidlertid ikke helt klart hva entreprenør må gjøre om garantien påberopes – trolig har da entreprenør et valg mellom utbedring eller erstatning om levetiden ikke er som garantert. Arbeider innenfor garantien skal borettslaget ikke betale for.

Det er litt uklart for oss hvor mye feil det har vært siden monteringen for ca. 14 år siden. At garantien ikke er påberopt før kan tyde på at tidligere styre ikke anså det som innenfor garanti, men det kan også komme av at de ikke kjente til garantien.

Det fremgår også ganske klart av avtalen at det skal foretas årlige inspeksjoner, og at kostnadene til dette er dekket av tilbudssummen. Dette er ikke egentlig noen garanti, men heller en avtalt ytelse fra entreprenør.

2023

Styret har samlet sammen all kommunikasjon som kan finnes vedrørende avtaler og problemer og har i forbindelse med mulig kollaps på en adresse tatt opp dialogen på nytt med TTT og vil fortsette denne framover.



12.04.2023, 12:47

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

SV: S-32 Lille Ekeberg org nr. 954 571 343 Kontrakt med TT-teknikk strømpetrekking

06.05.2021 09:51

Fra: "Tora Vinje" <toravinje@OBOS.no>

Til: Janecke Løyning <janeckeloyning@gmail.com>

Kopi: "lilleekeberg@styrerommet.no" <lilleekeberg@styrerommet.no>

Hei,

Viser til telefonsamtale med Løyning.

Som avtalt kan vi ikke gi noen fasit for hvordan avtalen skal forstås, men vi kan gi noen generelle utgangspunkter og vår vurdering av det aktuelle garanti punktet. Det er en del punkter her som kan utbroderes videre, og det er en del nyanser som ikke nødvendigvis fremkommer klart her, men jeg har holdt det kort i denne omgang. Ut fra svar fra entreprenør kan det eventuelt gjøres nærmere vurderinger om nødvendig.

Nedenstående uttalelser baserer seg på opplysningene som er gitt i oversendelsen hit og telefonsamtale med Løyning. Eventuelle nye opplysninger eller endrede faktiske forhold vil kunne få betydning for vurderingene som er gjort og rådene som gis.

Generelt om garantier

Avtalen utfylles av NS 3431 som har en absolutt reklamasjonsfrist på 3 år. Det betyr at etter 3 år så kan sameiet kun påberope feil som har oppstått som følge av forsett eller grov uaktsomhet hos entreprenør. For skjulte feil er det en maksimal foreldelsesfrist på 13 år. Dette innebærer at det etter 13 år ikke mulig å påberope seg feil, uansett grovhet. Det er noen unntak jeg ikke går nærmere inn på. Fristen regnes fra overtakelse/ferdigstillelse. Det er normalt den som hevder å ha et krav, som må bevise at dette er berettiget.

Hovedfunksjonen til en garanti er å utvide rettighetene som byggherre har og som etter de «vanlige» reglene ville ligget innenfor byggherres risiko. Det er et kontraktsfestet ansvarsgrunnlag som innebærer at hvis et mislighold omfattes av garantitilsagnet har entreprenør et objektivt ansvar for dette. Hva som er dekket av tilsagnet beror på en tolkning av garantien. Siden dette er noe som går utover det «normale» så står entreprenør relativt fritt til å utforme garantien, og noen garantier inneholder ikke egentlig noen utvidelse av rettighetene i det hele tatt.

Innholdet i en garanti er dermed ikke gitt ved bare å angi at det er en garanti, dette utløser ingen rettsvirkning. For å finne det nærmere innholdet må garantien tolkes. Ofte er det særskilte garantivilkår som ligger ved en avtale der nærmere vilkår og innhold fremkommer. Vi er ikke kjent med at dette foreligger i saken og vi har kun sette selve avtalen. Det kan ligge noe mer omtale av garantien i noen av avtalens underdokumenter. I det videre forutsetter det at det ikke foreligger ytterligere omtale av garantien.

Normale avtaletolkningsprinsipper mellom profesjonelle er at avtalens ordlyd gis stor vekt om ikke en avvikende forståelse mellom partene kan påvises. Videre følger det trolig av den såkalte uklarhetsregelen at om det ikke med en noenlunde sikker fortolkningsmetode kan konstateres at forholdet ligger utenfor det avgitte tilsagnet så må erstatningsplikt for garantist/entreprenør inntre. Vi forutsetter at det ikke er en avvikende forståelse av garantien mellom partene.

Ved funksjonsgarantier gjelder en særlig foreldelsesregel i foreldelsesloven § 3 nr. 4. Denne innebærer at foreldelsesfristen begynner å løpe fra «fra den dag da kjøperen gir varsel om det forhold kravet grunner seg på, men senest fra den dag garantien løper ut.». Foreldelsesfristen begynner dermed å løpe på det tidspunkt fordringshaver faktisk varsler at hun vil gjøre garantien gjeldende. Det betyr at i situasjoner der tjenester leveres med «garanti» fra realdebitor, vil fordringshaver få utsatt friststart for foreldelse. Forutsetningen er likevel at reklamasjonen skjer innen garantitiden. Ved garantitidens slutt vil foreldelsesfristen uansett begynne å løpe, dvs. med tre års foreldelsesfrist,

Vedlegg 6

Styrets Epost 06052021/Oppsummering av telefonsamtale med Janecke Løyning.pdf

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

1/5



12.04.2023, 12:47

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

jf. foreldelsesloven § 2. For garantier som kun utvider reklamasjonsfristen, men ikke tilsikrer gitte egenskaper/funksjon av arbeidene, er det usikkert om denne spesialbestemmelsen gjelder.

Nærmere om deres garanti

Slik vi ser det så er det gitt en levetidsgaranti på 30 år for arbeidene som er levert – det vil si rørrehabiliteringen. Det dreier seg så vidt vi forstår om rørrehabilitering med strømpemetoden. Utfra en normal forståelse av ordlyden i garantien mener vi det må være relativt klart at entreprenør garanterer for at strømpeløsningen har en funksjonell levetid på minst 30 år, med mindre årsaken til feilen ligger på forhold som er utenfor entreprenørs riskofære, slik som brukerfeil, mangelfullt vedlikehold e.l. Tekniske feil med materialer, valg av løsning e.l. vil normalt ligge innenfor en totalentreprenørs riskofære, men her kan det tenkes noen unntak. Utfra ordlyden fremstår det for oss naturlig å forstå garantien som at den gjelder noe mer enn bare en utvidelse av reklamasjonstiden. Det vil si at entreprenør også har garantert for at arbeidenes funksjon eller kvalitet holder over en tidsperiode på 30 år. Det er imidlertid ikke helt klart hva entreprenør må gjøre om garantien påberopes - trolig har da entreprenør et valg mellom utbedring eller erstatning om levetiden ikke er som garantert. Arbeider innenfor garantien skal borettslaget ikke betale for.

Det er litt uklart for oss hvor mye feil det har vært siden monteringen for ca. 14 år siden. At garantien ikke er påberopt før kan tyde på at tidligere styre ikke anså det som innenfor garanti, men det kan også komme av at de ikke kjente til garantien.

Det fremgår også ganske klart av avtalen at det skal foretas årlige inspeksjoner, og at kostnadene til dette er dekket av tilbudssummen. Dette er ikke egentlig noen garanti, men heller en avtalt ytelse fra entreprenør.

Noen anbefalinger videre

Slik vi forstår så er garanti ikke tatt opp med entreprenør. Uansett hva man mener kan det være fornuftig å ta det opp på en nøytral måte, fremfor å legge det frem som et bastant krav. Om styret er forholdsvis nytt kan man også bruke det som en unnskyldning til å stille noen spørsmål til entreprenør. Utfra svaret vil man ha en del mer å vurdere hva angår tolkningen av garantiens omfang. Normalt vil vi ikke anbefale at det kommer brev fra advokat før dere i alle fall har fått en første tilbakemelding fra entreprenør om hva de tenker om garantien.

For å påberope rettigheter under en garanti vil det normalt være nok å vise til garantien og kreve utbedring eller erstatning. Når garanti påberopes må dere være oppmerksomme på at foreldelsesfristen løper for denne feilen, og følge opp kravet.

Vi vil anbefale at all kontakt om dette skjer skriftlig av bevisshensyn, f.eks. per epost. Hvis noe avtales muntlig så bør samtalen straks etter refereres med en epost til de involverte der avtalen kommer frem.

Angående inspeksjoner så bør det også vises til avtalen og stilles spørsmål om dette.

Håper dette er til hjelp i den videre behandlingen av saken. Dersom det er ytterligere spørsmål eller uklarheter er det bare å ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Tora K. Vinje, Advokat
Advokatene i OBOS, MNA
22865552



Hammersborg Torg 1 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: 02333 | www.obos.no | [Meld deg på OBOS Nyhetsbrev](#)

Vedlegg 6

Styrets Epost 0605302021/Oppsummering av telefonsamtale med Janecke Løyning.pdf

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

2/5



12.04.2023, 12:47

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

Fra: Janecke Løyning <janeckeloyning@gmail.com>
Sendt: torsdag 22. april 2021 09:04
Til: Tora Vinje <tor.vinje@OBOS.no>
Kopi: lilleekeberg@styrerommet.no
Emne: Re: S-32 Lille Ekeberg org nr. 954 571 343 Kontrakt med TT-teknikk strømpetrekking

Hei, det skal vi få til.
mandag etter kl 10.00 passer fint.

Da er det bare å ringe meg på 91195857, eller sett opp et teamsmøte.
For teamsmøte bør invitasjonen gå til janecke.loyning@knowit.no

Mvh

Janecke Løyning
9119 5857

Styremedlem
Lille Ekeberg brl.

Fra: Tora Vinje <tor.vinje@OBOS.no>
Dato: torsdag 22. april 2021 08:47
Til: "janeckeloyning@gmail.com" <janeckeloyning@gmail.com>
Kopi: "lilleekeberg@styrerommet.no" <lilleekeberg@styrerommet.no>, Siv Heim <siv.heim@obos.no>
Emne: SV: S-32 Lille Ekeberg org nr. 954 571 343 Kontrakt med TT-teknikk strømpetrekking

Hei,

Viser til epost under med forespørsel om bistand med tolkning av kontrakt.

Vikan bistå med en slik vurdering. Jeg tenker det kan være hensiktsmessig at vi starter med en kort telefon for å avklare nærmere hva dere ønsker, og for at jeg kan få litt mer informasjon i saken. Kan det passe å snakkes på mandag eller tirsdag? Er det noen tidspunkt som passer fro deg?

Med vennlig hilsen
Tora K. Vinje, Advokat
Advokatene i OBOS, MNA
22865552



Hammersborg Torg 1 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: 02333 | www.obos.no | [Meld deg på OBOS Nyhetsbrev](#)

Fra: Siv Heim <siv.heim@obos.no>
Sendt: fredag 16. april 2021 11:13
Til: Juridisk <Juridisk@OBOS.no>
Kopi: Janecke Løyning <janeckeloyning@gmail.com>, LILLE EKEBERG BORETTSLAG (32)
Vedlegg: Epost OBOS 2021 Oppsummering av telefonsamtale med Janecke Løyning.pdf

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

3/5



12.04.2023, 12:47

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

<lilleekeberg@styrerommet.no>

Emne: S-32 Lille Ekeberg org nr. 954 571 343 Kontrakt med TT-teknikk strømpetrekking

Hei

Styret ønsker en utredning i forbindelse med totalentreprenørens garanti. Se punkt 7 i avtalen.

Se for øvrig mail fra styret.

Med vennlig hilsen

Siv Heim, rådgiver eiendomsforvaltning

Avdeling medlemslag

Tlf:23165112 / 91616622



Tvetenveien 150 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo

Telefon: | www.obos.no | www.styrerommet.net | www.herborvi.no

Vår visjon: **OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer**

Våre verdier: **Skikkelig, Kvalitetsbevisst, Offensiv, Lønnsom, Engasjert**

Fra: Janecke Løyning <janeckeloyning@gmail.com>

Dato: fredag 9. april 2021 19:42

Til: Siv Heim <siv.heim@obos.no>

Kopi: "styret@lilleekeberg.no" <styret@lilleekeberg.no>

Emne: Kontrakt med TT-teknikk

Hei Siv, vi har en sak/kontrakt som vi mener en jurist/advokat bør se på.

Vedlagte kontrakt ble inngått i forbindelse med rehabilitering av rør i borettslaget. Dette ble gjennomført i 2007. I punktet vedr. garanti er det spesifisert en garantitid på 30 år. Og det står også at det skal utføres årlige garantiinspeksjoner (som inngår i tilbudssummen).

Vi har de siste årene opplevd problemer med disse «strømpene» på enkelte adresser. Da har vi tatt kontakt med TT-teknikk som har utført inspeksjoner og utbedret der det har vært nødvendig. Men de har alltid fakturert oss. Og det har aldri, så vidt dagens styre vet, blitt utført årlige garantiinspeksjoner.

Vi vil anta at vi også de kommende årene vil oppleve problemer med disse strømpene på enkelte adresser og ønsker en juridisk vurdering av kontrakten. Er det riktig at vi skal betale for inspeksjoner og utbedringer så lenge garantiperioden (30 år!) løper?

Mvh

Janecke Løyning

9119 5857

Styremedlem

Lille Ekeberg brl.

Vedlegg:

image001.jpg

Styrets Epost 06052021/Oppsummering av telefonsamtale med Janecke Løyning.pdf

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

4/5



12.04.2023, 12:47

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

- image002.jpg
- image003.jpg

Vedlegg 6

Styrets Epost 060562021/Oppsummering av telefonsamtale med Janecke Løyning.pdf

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

5/5



NOTAT

Oppdr.nr. Oppdragsnavn
133250 Lille Ekeberg brl.

11.05.2017

Notat – Lille Ekeberg - Vurdering av tilstand på avløpsrør

Det er i hht avtale med styret i Lille Ekeberg brl. foretatt en kontroll av avløpsrørene (felles rørstammer, grenrør til kjøkken og bad, samt bunnledninger) i borettslaget for vurdering av tilstand sett i relasjon til levetid og fremtidig vedlikehold. Denne vurderingen er utarbeidet på bakgrunn av rapport ("Vedlikeholdsnøkkel"), utarbeidet av OBOS Prosjekt i 2015, samt tilbakemelding styret har mottatt fra enkelte beboere.

Borettslaget gjennomførte en oppgradering av avløpsrørene med innvendig strømpe i 2007, utført av TT-teknikk. Strømpe er trukket i vertikale rørstammer og i forgreninger inn til bad.

Video-kontroll fra leiligheter og bunnledninger 07.03.2017

Det ble i første omgang foretatt video-inspeksjon, utført av Spyleservice AS, i et utvalg av leiligheter i samråd med styret.

Kontrollen ble utført 07.03.17 i følgende leiligheter:

Enoks vei 4:	Begynt kollaps av strømpe
Enoks vei 13:	Ingen adkomst
Enoks vei 35:	Myk strømpe, slukkopp ikke satt på plass/lukt (utbedret under inspeksjon)
Enoks vei 17:	OK
Barnehjemsveien 3:	Feil montert slukkopp i Blüchersluk. Strømpe har en løs bit som henger ned i røret
Barnehjemsveien 9:	Ingen adkomst
Vårsvingen 3:	Ingen adkomst
Vårsvingen 7:	OK

I tillegg ble det kjørt video av bunnledninger i Enoks vei 15, 19 og 23.

Oppsummering fra kontroll 07.03.17

Video-kontroll av avløpsrør fra bad og kjøkken avdekker svakheter i forbindelse med sluk.

Det må tas høyde for stor usikkerhet om den generelle tilstand da oppsummeringen baserer seg på kontroll av avløpsrør i kun 5 stk. leiligheter.

Som bildeutdrag viser av bunnledninger, ser disse ut til å ha en tilfredsstillende tilstand.

Enkelte "knoller" registreres, men ikke mer enn normalt på bunnledninger fra denne tiden og som vil ha noen vesentlig negativ effekt på funksjonen.

Tiltak i leiligheter

Barnehjemsveien 3, 4.etg. :	Sluk utbedres, samt kollaps på strømpe helt ute v/rørstamme (dekker 30% av røret) Ref. bilde
Enoks vei 4, Rubbestad:	Kul på strømpe utbedres, dekker 30% av røret (skjot løsner)
Enoks vei 35, Holsen:	Myk strømpe utbedres, dekker 50% av rørdim.



NOTAT

Styrets Rapport 11052017 OPAK.pdf

Video-kontroll fra avløpsstammer 28.03.2017

Det er i hht avtale med styret foretatt en utvidet kontroll av avløpsstammer fra loft til kjeller i følgende adresser :

Vårsvingen 5, 9, 11, 13 og 15

Barnehjemsveien 9, 11, 13 og 15

Enoks vei 4, 6, 7, 9, 11, 27, 29, 31, 33 og 37

Oppsummering fra kontroll av avløpsstammer

Det er registrert avvik i følgende adresser:

Vårsvingen 9 : Kollaps på strømppe, dekker 50% av røret

Vårsvingen 11 : Strømppe har sluppet fra røret og sprukket

Vårsvingen 15: Kollaps på strømppe, dekker 50% av røret

Tiltak rørstammer

Kollaps av strømppe i Vårsvingen 9 og 15 ligger på 11,2-12,2m (i kjeller). Nytt rør kan kappes inn.

I vårsvingen 11 ligger feilen på 7,1-7,2m. Utbedres fra leilighet/bad.

Konklusjon

Det er registrert enkelte avvik som bør/må utbedres i leiligheter og felles rørstammer.

Det anbefales i denne sammenheng å gjennomføres video-kontroll av rørstammer hvor dette ikke er utført (Barnehjemsveien 9, Enoks vei 7 og 37) slik at eventuelle feil her også fanges opp.

Ved utbedring av registrerte feil/avvik vil vi anta at restlevetid på avløpsrør vil ligge på 10-15 år.

Ser en litt frem i tid vil også rør for forbruksvann måtte skiftes ut. Rør for kaldt forbruksvann (sterke kobberrør) har normalt lang levetid og antas å kunne fungere uten større problemer også i 10-15 år.

Samlet sett bør en planlegge et fremtidig rørsifte (innvendige vann- og avløpsrør) om 10-15 år.

De bad som rehabiliteres innen denne tid må ha fremtidig rørsifte som fokus, slik at badene tilrettelegges for dette.

Rørkasser som bygges i denne sammenheng bør være så romslig at også fremføring av felles rør for varme og sirkulasjonsledning får plass (tenker da på mulighet for felles varmesentraler i kjellere, for tilknytning til varmepumpedrift etc).

58 av 77

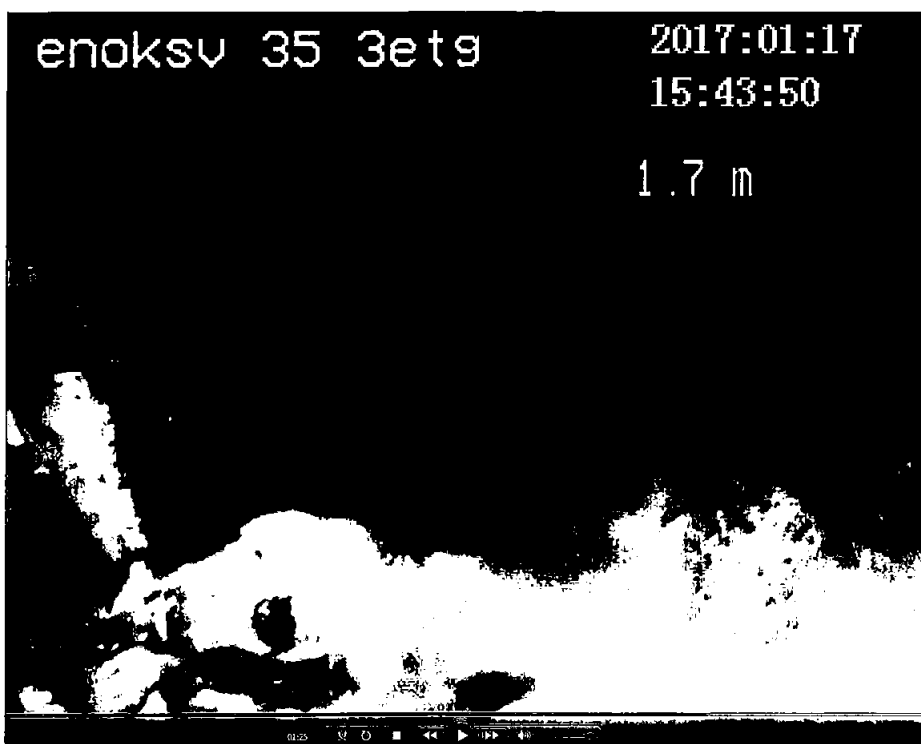
Vedlegg 7



OPAK[®]

NOTAT

Vedlegg Bilder fra video-kontroll



Styrets Rapport 11052017 OPAK.pdf

59 av 77

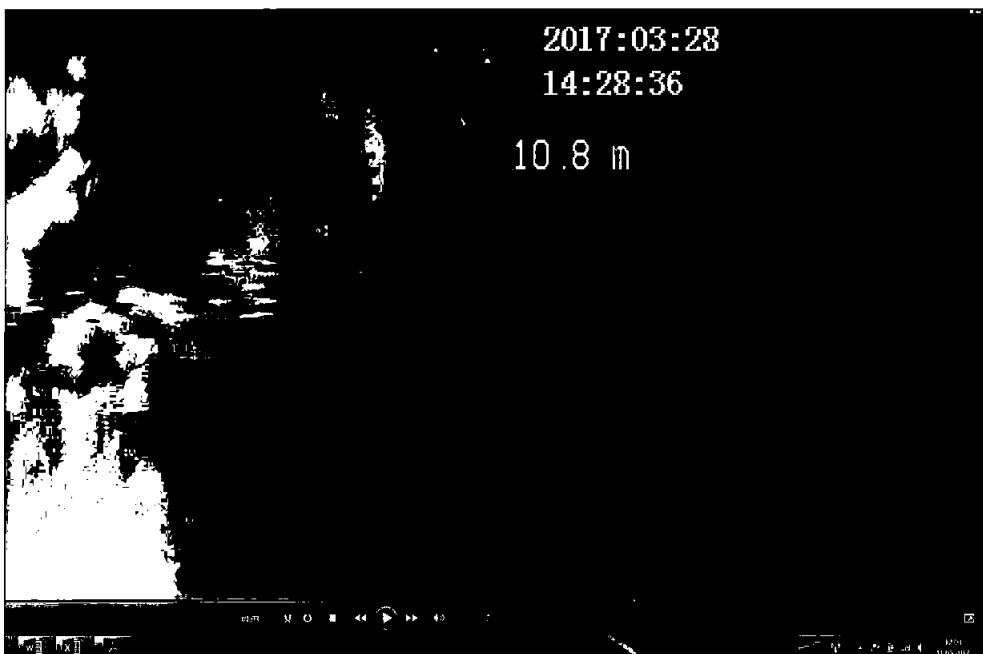
Vedlegg 7



OPAK[®]

NOTAT

Styrets Rapport 11052017 OPAK.pdf



60 av 77

Vedlegg 7



OPAK

NOTAT

Styrets Rapport 11052017 OPAK.pdf



61 av 77

Vedlegg 7



OPAK

NOTAT

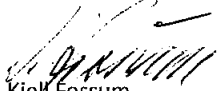
Typisk bunnledning



Styrets Rapport 11052017 OPAK.pdf

62 av 77

for OPAK AS


Kjell Fossum

Distribusjon:

Vedlegg: Bilder fra video-kontroll

☒ Egenkontroll

11.05.2017

KF

☐ Sidemannskontroll

Dato

Initialer

☐ Overordnet kontroll

Dato

Initialer



LILLE EKEBERG BORETTSLAG Selskapsnummer 0032

Konklusjon

4

Byggene er oppført i perioden 1946 - 1949 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under "Tidligere utført vedlikehold" og under den enkelte bygningsdel. Der det i Vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall hos OBOS. På generelt grunnlag anbefales det at periodisk vedlikehold utføres som større prosjekter. Dette for enhetlig utførelse/standard. Erfaringsmessig oppnås det bedre enhetspriser ved større prosjekter, gjerne ved at flere vedlikeholdsoppgaver slås sammen.

Boligselskapet forestår jevnlig tilsyn av bygningsmassen. Styret forestår løpende vedlikehold. Periodisk vedlikehold utføres ved behov og bygningsmassen bærer preg av å være godt ivaretatt.

Gjennomføring av større vedlikeholdsoppgaver er en krevende og ofte kostbar prosess. For å få en best mulig utnyttelse av ressursene, anbefales boligselskapet å benytte profesjonell hjelp i gjennomføringen. OBOS Prosjekt AS har lang erfaring med slike prosjekter og kan bistå boligselskapet med blant annet med anbudsinnhenting, kontraktsinngåelse og kontroll med gjennomføringen av tiltakene.

BYGG:

Bygningsmassen fremstår i med normal alders- og brukslitasje, dog vil det de neste år være behov for enkelte vedlikeholdsoppgaver. Forutenom normalt løpende vedlikehold anbefales i korte trekk:

- Utskiftning av vinduer/balkongdører
- Kartlegging av drenering/drenssystem
- Kontroll/vedlikehold av lekeplasser
- Kontroll og vedlikehold tak/takrenner
- Vask av fasader og balkonger
- Kontroll og forebyggende arbeid på balkongtak
- Oppussing av fellesvaskerier

VVS

Avløp og sluk ble innvendig rehabilitert i 2008. Vannrør, kjellerstrek og stigerledninger er de opprinnelige. Innvendig rehabilitering av avløp og sluk etterlater seg svakheter i bygningsmassen med tanke på vannskadesikkerhet.

Ventilasjonen er opprinnelig basert på naturlig oppdriftsventilasjon. Denne reduseres / ødelegges ved at ventiler tettes, elektriske vifter og kjøkkenventilator monteres feil. Det er behov for informasjon til beboerne som foretar nødvendige tilpasninger av ettermontert utstyr.

Større tiltak som anbefales kommende 5 års periode er:

- Utskifting av vannrør, gjenstående sluk / grenrør samt rehabilitering av våtrom
- Utskifting av vanninnlegg
- Kartlegging av bunnledninger, samt innvendig rørrehabilitering
- Kontroll og utbedring av ventilasjon på alle vaskerom
- Informere andelseiere om riktig bruk av ventilasjon samt registrere faktiske forhold i boliger (gjøres ved rør- og våtromsprosjekt)

ELEKTRO:

Det elektriske anlegget i bygningene er i varierende stand. Anbefalt levetid for elektrisk anlegg ved normal bruk er 30-35 år. Det ble utført en større vedlikeholdsoppgradering i 1992 - 1993 som nå nærmer seg anbefalt levetid.

Vi har derfor periodisert deler av anbefalte tiltak til 2019, slik at det er mulig å forberede for dette allerede nå. Det gjelder primært hovedtavler, sikringsskap, innvendig belysning og stigerledninger. Vedlegg 1 - Lille Ekeberg BRL side 4-5 Konklusjon.pdf
Øvrige anbefalte tiltak er av mer kortsiktig art og foreslås utført i 2015. Belysningsutstyr i vaskerier, deler av kjellere og utendørs over inngangspartier er slitt, samt at sikkerhetsnivået i bygningene er noe lavt. Vi har derfor



LILLE EKEBERG BORETTSLAG Selskapsnummer 0032

anbefalt oppgradering av personsikkerheten ved å installere nødlysanlegg i fellesarealer og adresserbart trådbundet brannvarslingsanlegg både i boenheter og i fellesarealer.

5

UNIVERSEL UTFORMING:

Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Dette kan være vanskelig å oppfylle i en eksisterende bolig, men det bør i størst mulig grad tilstrebes en tilnærming til universell utforming.

Lavblokkene har en planløsning der tilrettelegging for bevegelseshemmede er vurdert vanskelig uten en større ombygning. Eksempler på utfordringer vil være; Kjellere bygget i ulike nivåer utjevnet med trapper. Utvendige trapper ved inngangspartier, m.m. Trapper kan tilrettelegges særskilt ved behov. Det kan installeres trappeheis. Bestilling av trappeheis gjøres av brukerens ergoterapeut som sender bestilling til hjelpemiddelsentralen. Ved fremtidig arbeid på uteområdet bør det prosjekteres universelt. Det bør vurderes å etablere gjesteparkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Universell utforming omfatter også tilrettelegging for synshemmede. Ved senere oppgraderinger av ringetablå og nummerskilt, osv. bør det legges vekt på produkter og plassering tilrettelagt for synshemmede. Trappene i bygget har en enhetlig farge i opptrinn og inntrinn og kan være vanskelig å se. Det anbefales merking av trapper/overganger med kontrasttape.

Det er sannsynlig at boligselskaper, som kan dokumentere en best mulig tilnærming til kriteriene i universell utforming, vil være mer attraktive for en del kjøpergrupper. Attraktiviteten vil igjen gjenspeiles i verdien på eiendommen og en tilpasning vil kunne være en god investering.

ENERGI- OG MILJØTILTAK:

I tillegg til Vedlikeholdsplanen har OBOS prosjekt AS har utarbeidet ENØK-rapport for borettslaget datert 16.01.2014. I korte trekk anbefales:

- Etterisolering av etasjeskiller mellom 3.etasje og loft
- Radonmåling for å kartlegge radonforekomst i byggene
- Utskiftning av tørkeromsavfuktere på 5 stk. vaskerom
- Utskiftning av vinduer/balkongdører til dagens krav til varmemotstand og tetthet

Denne nyheten er publisert på Vibbo

Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfelleskapet

Oppdatert 30. mai

Nyhet

Utsette vann og avløpsprosjektet til år 2035/2036

Forslaget er fremmet av Tom Atle Hirko og er publisert som oppslag tidligere.

Forslaget går ut på å avklare TT-teknikk forpliktelser iht kontrakt og utsette vann og avløpsprosjektet til 2035/2036.

Forslaget med vedlegg er samlet i vedlegg "Til Årsmøte sak 7 2023.pdf"



Til Årsmøte sak 7 2023.pdf

[Last ned på Vibbo](#)

Kommentar om saken:

Fokuset i denne saken går på avløpsrør og TT- Teknikk. Vi har utarbeidet en tidslinje med tanke på hva som har blitt gjort fra 2007 til nå som ligger vedlagt .



LE Tidslinje TT teknikk.pdf

[Last ned på Vibbo](#)

Når man viser til et dokument eller notat er det greit å ta fram hele notatet og ikke kun siste side.

Det er gitt noen forutsetninger som er nevnt i de 2 første avsnittene, og det er skrevet 5 avsnitt rundt generelt om garantien som man bør være kjent med før man leser siste side.

Som det framgår av tidslinjen har det blitt startet en kommunikasjon med TT-Teknikk nå i 2023.



Epost 060502021 Oppsummering av telefonsamtale med [Lisbeth](#)

[Last ned på Vibbo](#)

Vedlegg 9

Styrets VIBBO 2023-30-utsette-vann-og-avlopsprosjektet-til-ar-20352036.pdf

Bakgrunn : Hvorfor har vi skissert år ca 2027 som tidspunkt for prosjektet?

Ser vi på tidslinjen mot 2016-2017 da vi hadde flere lekkasjer og henvendte seg til TT-Teknikk hvor det er reklamasjon som ble utbedret.

Når man fikk i tillegg gjennomgått Vedlikeholdsnøkkel 2015-2020 var det behov for å få en bedre status på både vann og avløpsrør. Rapporten ble laget av OPAK og ble presentert på et beboermøte i 2017.

Vedlikeholdsnøkkel 2015-2020 kom med følgende anbefalinger i konklusjonen:

VVS

"Avløp og sluk ble innvendig rehabilitert i 2008. Vannrør, kjellerstrek og stigerledninger er de opprinnelige. Innvendig rehabilitering av avløp og sluk etterlater seg svakheter i bygningsmassen med tanke på vannskadesikkerhet."

Større tiltak som anbefales kommende 5 års periode er:

- Utskifting av vannrør, gjenstående sluk / grenrør samt rehabilitering av våtrom
- Utskifting av vanninnlegg
- Kartlegging av bunnledninger, samt innvendig rørrehabilitering

OBOS prosjekt valgte å sette TG2 - Tilstandsgrad 2 - Middels kraftige symptomer - Bør utbedres snarlig

OPAK oppsummerte i 2017 :

- "Ved ubedring av registrerte feil/avvik vil vi anta restlevetid på avløpsrør vil ligge på 10-15 år."
- "Rør for kaldt forbruksvann (sterke kobberrør) har normal lang levetid og antas å kunne fungere uten større problemer også i 10-15 år."
- "Samlet sett bør en planlegge for et fremtidig rørsifte (innvendige vann- og avløpsrør) om 10-15 år."

Vedlikeholdsnøkkel 2020-2025 kommer med lignende anbefalinger som tidligere :

VVS

Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Utrede kostnadsrapport for kommende rør- og våtromsprosjekt



- Gjennomføre rør- og våtromsprosjekt i neste vedlikeholdsperiode



Rapport 11052017 OPAK.pdf

[Last ned på Vibbo](#)



Vedlikeholdsnøkkelen 2015.03.17 - Lille Ekeberg BRL side 4-5
Konklusjon.pdf

[Last ned på Vibbo](#)

Kommentar til forslaget til vedtaket:

Forprosjektet ble bestilt av siste årsmøte og blir derfor utarbeidet.

1) og 2) Dialog om dette har startet opp nå i 2023.

2) og 3) Det vil påløpe kostnader i forbindelse med juridisk bistand som må taes med i betraktningen.

Tom Atle Hirkos forslag til vedtak :

Det nye vann- og avløpsprosjekt (inkludert forprosjekt) settes på pause inntil følgende prosess er gjennomført:

1. Styret tar kontakt med TT for å avklare TTS forpliktelser iht. til kontrakt. Målet er at TT skal oppfylle kontrakten frem til mars 2037.

2. Har dette allerede blitt gjort og TT ikke anser kontakten som gyldig, eller det ikke oppnås enighet med TT, engasjerer styret advokat med byggesaker/kontrakt som spesialitet, for en juridisk vurdering.

3. Avhengig av denne vurdering forfølger borrettslaget TT juridisk, med det mål at TT skal holdes ansvarlig for den kontrakt som er inngått.

Er resultatet at kontakten fortsatt er gyldig, utsettes vann- og avløpsprosjekt til år 2035/2036.

Vedlegg

Fullstendig vedikeholdsnøkkel for 2015-2020 og 2020-2025

Vedlegg 9

Styrets VIBBO 2023-30-utsette-vann-og-avlopsprosjektet-til-ar-20352036.pdf



 3.02 Lille Ekeberg borettslag Vedlikeholdsnøkkel 28.10.2020 (ID 30465).pdf [Last ned på Vibbo](#)

 Vedlikeholdsnøkkelen 2015.03.17 - Lille Ekeberg BRL.pdf [Last ned på Vibbo](#)



0032 Lille Ekeberg Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder, på valg:

Janecke Løyning (ny) Adresse Vårsvingen 11
E-post: janeckeloyning@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Millstein Adresse Enoks vei 17
E-post: geir.millstein@getmail.no

Monica Svoren Adresse Vårsvingen 11
E-post: monicasvoren@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Espen Fremgaard Johannessen (gjenvalg) Adresse Enoks vei 25
E-post: espenfj@runbox.no

Audun Dye Wikestad (tidl. vara) Adresse Enoks vei 17
E-post: audundw@gmail.com

Tom Atle Hirko (ny) Adresse: Barnehjemsveien 11
E-post: tom.hirko@outlook.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Gabriel Bøen (gjenvalg) Adresse Barnehjemsveien 15
E-mail: boen.gabriel@gmail.com

Navn: Sølvi Løchen (ny) Adresse: Enoks vei 7
E-post: solvi.lochen@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Espen Fremgaard Johannessen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Monica Svoren

E. Som valgkomité foreslås:



Ina Eriksen (gjenvalg) Adresse Enoks vei 19

E-post: ina_e@mac.com

Øystein Moen (gjenvalg) Adresse Enoks vei 19

E-post: oysteinmoen@gmail.com

Valgkomitéen innstiller til valg på én ny styreleder-kandidat, og to nye styremedlemmer for den kommende valgperioden, ett styremedlem tar gjenvalg. Styret vil da bestå av seks medlemmer, der styreleder og tre av styrets medlemmer velges for to år det ene året og de to andre styremedlemmene velges for to år det andre året. Dette bidrar, etter valgkomitéens vurdering, til å sikre kontinuitet i styrets arbeid og driften av borettslaget.

Valgkomitéen har hatt som mål å sette sammen et styre som representerer borettslaget godt, både spredning på adresser, tilnærmet lik representasjon av begge kjønn og spredning i alder har vært fokus. Godt samarbeid og tilstrekkelig kontinuitet, kombinert med å slippe til noen nye stemmer i styret, har også vært viktig for vår anbefaling. Samt at de som er med i styret, så langt det er mulig er godt egnet til arbeidet med sine ulike fagkompetanser

Valgkomitéen presiserer i år som i fjor, at borettslagets styre, uansett utfall, skal bruke ordningen med **møtende vara-representanter på styrets møter** i den kommende valgperioden. Dette gir vara-representantene innblikk i styrets arbeid, og – om de ønsker å stille til valg som styremedlem året etter – vil de både vite hva de går til og allerede ha kunnskap om hva vervet innebærer av arbeidsoppgaver og ressursbruk. Vi ønsker også at møter legges til dager der alle kan delta, og at møteinnkalling sendes ut i god tid. Vi anmoder også styret om en god og vennlig tone i sosiale medier.

Dato 05.05.2023

I valgkomiteen for Lille Ekeberg Borettslag

.....
Ina Eriksen /s/
.....

.....
Øystein Moen /s/
.....



0032 Lille Ekeberg Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder, på valg:

Janecke Løyning (ny) Adresse Vårsvingen 11
E-post: janeckeloyning@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Millstein Adresse Enoks vei 17
E-post: geir.millstein@getmail.no

Monica Svoren Adresse Vårsvingen 11
E-post: monicasvoren@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Espen Fremgaard Johannessen (gjenvalg) Adresse Enoks vei 25
E-post: espenfj@runbox.no

Audun Dye Wikestad (tidl. vara) Adresse Enoks vei 17
E-post: audundw@gmail.com

Tom Atle Hirko (ny) Adresse: Barnehjemsveien 11
E-post: tom.hirko@outlook.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Gabriel Bøen (gjenvalg) Adresse Barnehjemsveien 15
E-mail: boen.gabriel@gmail.com

Navn: Sølvi Løchen (ny) Adresse: Enoks vei 7
E-post: solvi.lochen@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Espen Fremgaard Johannessen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Monica Svoren

E. Som valgkomité foreslås:



Ina Eriksen (gjenvalg) Adresse Enoks vei 19

E-post: ina_e@mac.com

Øystein Moen (gjenvalg) Adresse Enoks vei 19

E-post: oysteinmoen@gmail.com

Valgkomitéen innstiller til valg på én ny styreleder-kandidat, og to nye styremedlemmer for den kommende valgperioden, ett styremedlem tar gjenvalg. Styret vil da bestå av seks medlemmer, der styreleder og tre av styrets medlemmer velges for to år det ene året og de to andre styremedlemmene velges for to år det andre året. Dette bidrar, etter valgkomitéens vurdering, til å sikre kontinuitet i styrets arbeid og driften av borettslaget.

Valgkomitéen har hatt som mål å sette sammen et styre som representerer borettslaget godt, både spredning på adresser, tilnærmet lik representasjon av begge kjønn og spredning i alder har vært fokus. Godt samarbeid og tilstrekkelig kontinuitet, kombinert med å slippe til noen nye stemmer i styret, har også vært viktig for vår anbefaling. Samt at de som er med i styret, så langt det er mulig er godt egnet til arbeidet med sine ulike fagkompetanser

Valgkomitéen presiserer i år som i fjor, at borettslagets styre, uansett utfall, skal bruke ordningen med **møtende vara-representanter på styrets møter** i den kommende valgperioden. Dette gir vara-representantene innblikk i styrets arbeid, og – om de ønsker å stille til valg som styremedlem året etter – vil de både vite hva de går til og allerede ha kunnskap om hva vervet innebærer av arbeidsoppgaver og ressursbruk. Vi ønsker også at møter legges til dager der alle kan delta, og at møteinnkalling sendes ut i god tid. Vi anmoder også styret om en god og vennlig tone i sosiale medier.

Dato 05.05.2023

I valgkomiteen for Lille Ekeberg Borettslag

.....
Ina Eriksen /s/
.....

.....
Øystein Moen /s/
.....



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 27.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.23

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.

Sak 1 Valg av møteleder Karl Yngve Andersen velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Marie Mundal Venås og Bjørnar Habbestad er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

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

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 236 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av fellesarealer - styrerommet mfl

Styrets innstilling

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Parkeringsregler

Styrets innstilling

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Utsette vann- og avløpsprosjektet til år 2035/2036

Det nye vann- og avløpsprosjekt (inkludert forprosjekt) settes på pause inntil følgende prosess er gjennomført: 1. Styret tar kontakt med TT for å avklare TTs forpliktelser iht. til kontrakt. Målet er at TT skal oppfylle kontrakten frem til mars 2037. 2. Har dette allerede blitt gjort og TT ikke anser kontakten som gyldig, eller det ikke oppnås enighet med TT, engasjerer styret advokat med byggesaker/kontrakt som spesialitet, for en juridisk vurdering. 3. Avhengig av denne vurdering forfølger borrettslaget TT juridisk, med det mål at TT skal holdes ansvarlig for den kontrakt som er inngått. Er resultatet at kontakten fortsatt er gyldig, utsettes vann- og avløpsprosjekt til år 2035/2036.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Utredning av mulighet for borettslaget å kunne selge ut tørkeloftene til underliggende boenheter.

Styret får mandat til å utrede/kartlegge mulighet for borettslaget å kunne selge tørkeloftene til underliggende boenheter

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av styreleder

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Janecke Løyning

☐ Karl Yngve Andersen

Sak 11 Valg av styremedlemmer

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Valgkomitéens innstilling (forslag 1)

☐ Benkeforslag (forslag 2)

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 12 Valg av varamedlemmer

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gabriel Bøen

☐ Sølvi Løchen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Espen Fremgaard Johannessen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Monica Svoren

Sak 14 Valg av valgkomité

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Valgkomitéens innstilling, Ina Eriksen og Øystein Moen velges

☐ Benkeforslag, Ina Eriksen, Øystein Moen og Bjørnar Habbestad velges

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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