



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 836 674	10 602 172
Sum inntekter		11 836 674	10 602 172
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	269 276
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		142 698	173 052
Annen driftskostnad		9 262 680	9 909 130
Sum kostnader		9 702 038	10 351 458
Driftsresultat		2 134 636	250 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 105	119 675
Sum finansinntekter		143 105	119 675
Annen finanskostnad		1 233 285	1 102 740
Sum finanskostnader		1 233 285	1 102 740
Netto finans		-1 090 180	-983 065
Resultat før skattekostnad		1 044 456	-732 351
Årsresultat		1 044 456	-732 351
Totalresultat		1 044 456	-732 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 044 456	-732 351
Sum overføringer og disponeringer		1 044 456	-732 351



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		3	142 701
Sum varige driftsmidler		62 429 630	62 572 328
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		391 021	332 403
Sum finansielle anleggsmidler		391 021	332 403
Sum anleggsmidler		62 820 651	62 904 731
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 000	74 225
Andre fordringer		1 087 587	1 060 010
Sum fordringer		1 099 587	1 134 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 683 258	5 046 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 683 258	5 046 023
Sum omløpsmidler		5 782 845	6 180 258
SUM EIENDELER		68 603 495	69 084 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		46 600 862	45 556 407
Sum opptjent egenkapital		46 600 862	45 556 407
Sum egenkapital		46 622 462	45 578 007
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 779 759	21 771 597
Øvrig langsiktig gjeld		1 056 332	1 010 303
Sum annen langsiktig gjeld		21 836 091	22 781 900
Sum langsiktig gjeld		21 836 091	22 781 900
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 574	187 521
Leverandørgjeld		138 368	537 561
Sum kortsiktig gjeld		144 942	725 082
Sum gjeld		21 981 033	23 506 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 603 495	69 084 989



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 591066

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 954 571 343
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 836 674	10 602 172
Sum inntekter		11 836 674	10 602 172
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	269 276
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		142 698	173 052
Annen driftskostnad		9 262 680	9 909 130
Sum kostnader		9 702 038	10 351 458
Driftsresultat		2 134 636	250 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 105	119 675
Sum finansinntekter		143 105	119 675
Annen finanskostnad		1 233 285	1 102 740
Sum finanskostnader		1 233 285	1 102 740
Netto finans		-1 090 180	-983 065
Resultat før skattekostnad		1 044 456	-732 351
Årsresultat		1 044 456	-732 351
Totalresultat		1 044 456	-732 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 044 456	-732 351
Sum overføringer og disponeringer		1 044 456	-732 351



Organisasjonsnr: 954 571 343
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	3		142 701
Sum varige driftsmidler		62 429 630	62 572 328
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		391 021	332 403
Sum finansielle anleggsmidler		391 021	332 403
Sum anleggsmidler		62 820 651	62 904 731
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 000	74 225
Andre fordringer		1 087 587	1 060 010
Sum fordringer		1 099 587	1 134 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 683 258	5 046 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 683 258	5 046 023
Sum omløpsmidler		5 782 845	6 180 258
SUM EIENDELER		68 603 495	69 084 989

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	46 600 862	45 556 407
Sum opptjent egenkapital	46 600 862	45 556 407
Sum egenkapital	46 622 462	45 578 007
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 779 759	21 771 597
Øvrig langsiktig gjeld	1 056 332	1 010 303
Sum annen langsiktig gjeld	21 836 091	22 781 900
Sum langsiktig gjeld	21 836 091	22 781 900
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 574	187 521
Leverandørgjeld	138 368	537 561
Sum kortsiktig gjeld	144 942	725 082
Sum gjeld	21 981 033	23 506 982
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 603 495	69 084 989



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 32

LILLE EKEBERG BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i LILLE EKEBERG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/32>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen)
7. Endring i husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLE EKEBERG BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. I tilfeller der årsmøtet ikke velger møteleder, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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

Styrets innstilling

Styreleder Janecke Løyning foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Janecke Løyning velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor-Ivar Wammer og Inger Henriette Paulsen velges

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. S-032 Årsrapport styrerommet_2024_orig.pdf
2. 0032 Lille Ekeberg Borettslag.pdf
3. 0032 Årsregnskap 2024 LILLE EKEBERG BORETTSLAG.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310.000,-.

Justeringen på 50.000,-, utgjør 232,- kroner ekstra per leilighet i året.

Begrunnelse for økning

Styregodtgjørelsen har lenge ligget vesentlig lavere enn gjennomsnittet for borettslag på tilsvarende størrelse og alder, og med tilsvarende vedlikeholdsbehov. Med foreslåtte økning nærmer vi oss gjennomsnittet.

Arbeidsmengde: Styret har hyppige møter og legger ned mye tid på styrearbeid og følger tett opp ulike prosesser og større vedlikeholdsprosjekter.

Rekruttering: Det er utfordrende å rekruttere til styret. Et økt honorar, som kompensasjon for arbeidsbelastningen kan bidra til større interesse for å påta seg tillitsverv for borettslaget.

Motivasjon: Styrearbeidet er både interessant, givende og ikke minst lærerikt. Et honorar som kompenserer for faktisk nedlagt tid vil motivere tillitsvalgte til å fortsette å bruke sin fritid på styrearbeid for borettslaget.

Fordeling av honorar

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

Styrets innstilling



Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

Sak 6

Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen)

Forslag fremmet av:

Sølvi Løchen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varmepumper minsker strømforbruket og gir varme om vinteren og nedkjøling om sommeren. Man vil oppnå lavere kostnader til strøm og mer behagelige innendørstemperaturer.

Det er behov for at styret utreder hvilken varmekilde som egner seg best og hvilke konsekvenser varmpumper kan få (støy, spillvann, ventilasjon, eksteriør, mm.). Dessuten undersøke om det finnes støtteordninger for varmpumper (for eksempel Enova). I tillegg utarbeides felles retningslinjer for installering av varmpumper.

Det vil være valgfritt å installere varmpumpe.

Styrets innstilling

Kommentar

Styret har arbeidet med å kartlegge/belyse fordeler og mulige ulemper ved å tillate installasjon av varmpumper i borettslaget. Vi har hatt dialog med ventilasjonsspesialister, gjort egen research og bedt om innspill på vibbo.

Til slutt har vi sett på et utkast til retningslinjer/regler dersom saken skulle få flertall.

Fordeler

- Miljøvennlig og lavere energiforbruk til oppvarming
- Bedre inn klima
- Kan brukes til kjøling om sommeren

Ulemper/utfordringer

- Inngrep i fasade
- Kostbar installasjon og kostbart å tilbake stille
- Støy fra varmpumpen
- Vibrasjon som forplanter seg i bygningen
- Mulig dryppelyd fra spillvann
- Håndtering av spillvann
- Ikke egnet på innglasset balkong



- Forsikringsdekning ved evt skader – det er mulig at skader dekkes av borettslagets «ting»-forsikring, det er også mulig at dette kan føre til økt forsikringspremie, egenandel må i alle tilfeller dekkes av den som eier varmpumpen
- Liten økonomisk gevinst – kostbar anskaffelse og montering gir ingen gevinst ved strømforbruk under 15 000 kWh i året
<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/varmepumper/luft-til-luft-varmepumpe/>
Varmepumpekalkulator:
https://varmepumpe.no/varmepumpe-kalkulator?utm_source=adwords_search&utm_medium=c&utm_campaign=61171

Utkast til retningslinjer/regler

Reglene skal sikre riktig plassering, montering og fornuftig bruk for å unngå at naboer opplever plager med støy og vibrasjon.

Krav til varmepumpe:

1. Maks støy ved drift 35 dB
2. Må ha funksjon for nattmodus for å reduseres støy på natten

Krav til installasjon/drift:

1. Installerer av f-gass-sertifisert installatør tilhørende f-gass-godkjent firma
2. Plasseres på egen balkong, på balkonggulvet, under balkongrekkverk og ikke synlig fra utsiden
3. Vibrasjonsdempere må benyttes
4. Kobles til en jordet strømkurs med jordfeilbryter
5. Spillvann dreneres ned taknedløpet
6. Varmekabel må installeres i hele taknedløpet, for å unngå frostskafer om vinteren

Søknadsplikt:

Montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret. Søknad må inneholde:

- Dokumentasjon på at installatør er f-gass-sertifisert og firmaet f-gass-godkjent
- Dokumentasjon på at valgte varmepumpe tilfredsstiller borettslagets "Krav til varmepumpe"
- Plan for montering og vedlikehold/serviceavtale

Beboer som ønsker å installere varmepumpe plikter:

1. å velge en varmepumpe som tilfredsstiller borettslagets "Krav til varmepumpe"
2. at installasjon og drift tilfredsstiller borettslagets "Krav til installasjon/drift"
å inngå en serviceavtale og at service utføres iht plan/avtale slik at plager med støy og vibrasjon unngås, også
3. over tid
4. å benytte nattmodus, i tråd med husordensreglene for ro i borettslaget
5. å begrense bruk av aircondition, i tråd med husordensreglene for ro i borettslaget
6. å sørge for at spillvann dreneres ned taknedløpet
7. å installere og drifte varmekabel i taknedløpet for å unngå at spillvann forårsaker frostskafer
- 8.



å fjerne sin varmepumpe og tilbake stille fasaden for egen regning ved:

- mislighold av regler og plikter
- berettigede klager som følge av støy/vibrasjon
- arbeid som må utføres på fasaden

Beboer har alt ansvar for sin egen varmepumpe og vil bli holdt erstatningspliktig dersom installasjon og/eller bruk av varmepumpen fører til skader.

Husk at vi stemmer over om montering av varmepumper skal tillates for de som ønsker det, og ikke om man selv ønsker å installere varmepumpe.

Styret ønsker ikke å ta stilling i denne saken.

Forslag til vedtak

Varmepumper tillates i Lille Ekeberg borettslags leiligheter etter nærmere utredning og retningslinjer.

Sak 7

Endring i husordensregler

Forslag fremmet av:

Mariann Ravnanger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å gjøre husordensreglene noe mer skjerpet på tidsrom for når det er tillatt med støy. Vi bor i veldig lite lydisolerte bygg, og byggestøy er krevende når det pågår over lengre tid og spesielt når det utføres på helg. Derfor ønsker jeg å verne mer om helg, og ønsker derfor å endre tidspunkt for avslutning på støyende aktivitet fra 18 til 16.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å mot forslaget om endring i husordensreglene.

Under begrunner vi hvorfor:

Kommentar

Dagens husordensregler om ro i borettslaget lyder, i sin helhet, som følger:

3. Ro i borettslaget

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

Det skal være ro mellom kl. 23.00–06.00.

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

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



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

Når man bor i borettslagsblokk, må det forventes noe støy fra naboer. Man må ta hensyn til, men også tåle sine naboer. Samtidig skal man kunne leve et fritt og godt liv uten urimelige regler og begrensninger.

Styret har forståelse for at det i enkelte blokker kan være støy fra oppussing over lengre tid, ved at lyd og vibrasjon forplanter seg i blokka. Spesielt når flere leiligheter selges i samme periode kan dette vare lenge.

Innstramming av husordensreglene gjør kanskje slike perioder bedre for naboene, men rammer også beboere som en sjelden gang bruker lørdagen på reparasjoner og prosjekter som kan skape støy.

Å begrense tidsrommet det er tillatt å utføre spesielt støyende aktiviteter, vil nødvendigvis fjerne behovet for å utføre slike aktiviteter, man vil kun begrense tidsrommet de kan utføres. Styret mener det bør være mulig å utføre små reparasjoner i hjemmet ved behov, uten risiko for å bryte husordensreglene.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget om endring i husordensreglene, og beholde dagens tekst, som gjengitt i styrets innstilling under «Kommentar» lenger opp.

Forslag til vedtak

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy o.l er

kun tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–16.00 på lørdager.

Musikkøvelser er tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Janecke Løyning

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Myhre Soelberg
- Espen Fremgaard Johannesen
- Tom Atle Hirko

Valg av 1 styremedlem halv periode Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem halv periode:



- Berit Elise Roald

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Aga Ulvestad
- Ulla-Kristin Støvring Holsten

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ina Eriksen
- Mariann Ravnanger

Vedlegg

1. 0032 Lille Ekeberg Borettslag - valg 2025.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Janecke Løyning

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Alexander Myhre Soelberg



ÅRSRAPPORT 2024 LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Janecke Løyning, styreleder	Daglig leder, HMS	Vårsvingen 11
Monica Svoren, nestleder	Økonomi, vaskerier	Enoks vei 31
Espen Fremgaard Johannessen		Enoks vei 25
Geir Millstein	Parkering, forsikringer	Enoks vei 17
Tom Atle Hirko		Barnehjemsveien 11
Audun Dye Wikestad		Enoks Vei 17
Varamedlemmer		
Gabriel Bøen		Barnehjemsveien 15
Alexander Myhre Soelberg	Fast møtende vara	Barnehjemsveien 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Janecke Løyning	Vårsvingen 11
Monica Svoren, varadelegert	Enoks vei 31

Valgkomitéen

Ina Eriksen, leder	Enoks vei 19
Mariann Ravnanger	Enoks vei 19

Kontaktinformasjon

Styrekontor: Enoks vei 6

E-post: lilleekeberg@styrerommet.no



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Vibbo.no – nettside og kommunikasjonskanal

Vibbo.no er borettslagets nettside og hovedkanal for kontakt med og informasjon til beboerne.

Innlogging

Innholdet på Vibbo er tilgjengelig for andelseiere, registrerte medboere, leietakere og pårørende. Innlogging skjer med eget telefonnummer på: vibbo.no eller i Vibbo-appen på smarttelefon.

Din Vibbo-bruker

Min profil: Under «min profil» kan man sørge for at man **ikke** har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon fra borettslaget. Hvis man har reservert seg går man glipp av viktig informasjon.

Min bolig: Under «min bolig» finner andelseiere informasjon om boligselskapet, sitt boforhold og lenke til en nettside for registrering av utlegg.

Vibbo-melding: Vibbo-melding er den beste måten å kontakte styret. Det er kun tillitsvalgte i styret som kan se disse meldingene.

Varslingsinnstillinger: Beboere kan selv kontrollere hvilke varsler man får i appen og på nettsiden. Styret bestemmer hvordan varslinger sendes, mens beboerne bestemmer hvilke varsler man vi motta. Styret begrenser bruk av SMS-varsel da det koster penger. Derfor anbefales varsling i app eller på mail for å sikre mottak av viktig informasjon.

Slik finner man informasjon på Vibbo

Vibbo har en god søkefunksjon. Klikk på forstørrelsesglasset øverst til høyre på Vibbo og skriv et stikkord knyttet til det du lurar på i søkefeltet. Hvis du ikke finner svaret sender du forespørselen som en melding til styret.

Publisert innhold

Tematekster: Informasjon om borettslaget er sortert under temaer. Tematekstene holdes oppdatert av styret. Eksempler på temaer er: vaktmester, oppussing, vaskeribooking, mm.

Grupper: Grupper er opprettet for ulike temaer, for eksempel for de som søker parkeringsplass og de som benytter vaskerier. Ved publisering i grupper går relevant informasjon om de ulike temaene kun til medlemmene i gruppen.

Beboere kan også selv opprette grupper for å samle naboer med felles interesser.

Nyhets saker: Nyhetssaker som postes knyttes til temaene. I løpet av 2024 publiserte styret over 80 nyhetssaker med ulik informasjon til beboerne.

Oppslag: Oppslag er en digital oppslagstavle der beboere kan legge ut egne innlegg, og bestemme hvem som kan se innleggene. For eksempel nabovarsler, bytte, kjøp og salg.

Åpen informasjon: Nyttig informasjon for meglere og nyinnflyttede som venter på innlogging på vibbo, finnes på åpen side vibbo.no/lille-ekeberg/om.



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

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.

Eiendommen består av tre teiger med følgende gårds- og bruksnummer: 134/6, 134/13 og 134/14.

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten var opprinnelig bygslet, men 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

Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saïdy.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Styrets arbeid

Styret har hatt 15 styremøter i perioden.

Vibbo benyttes aktivt som informasjonskanal. Beboerne holdes løpende informert om driften av borettslaget. Tematekster holdes oppdatert og suppleres med aktuelle nyhetssaker og oppsummeringer fra hvert styremøte.

Vi strekker oss langt for å svare på henvendelser fra beboerne raskt og å bistå alle som tar kontakt, på best mulig måte.

Gjennom perioden har vi jobbet med flere tidkrevende saker, bla «Ladeklar», valg av ny internettleverandør, utredning av sykkelparkering, håndtering av pipeinspeksjoner inkl. oppfølging og løpende kontakt med Brann- og redningsetaten og til slutt planlegging og gjennomføring av pågående drenering rundt enkelte av blokkene.

Nedenfor utdypes vi noen av sakene:

«Ladeklar»

– infrastruktur for lading av elbil på parkeringsplassene som ikke har ladestasjon i dag

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt å etablere ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser, forutsatt støtte fra Oslo kommune.

Styret har i perioden jobbet med innhenting av tilbud og vurdert mulige løsninger. Etter vurdering av tre aktører ble Ekeberg Elektro valgt som leverandør. Ekeberg Elektro hadde den beste prisen, og trygget oss på at de skulle forsøke å gjennomføre prosjektet med minst mulig tap av hekk. Støtten fra kommunen er innvilget. Arbeidet starter i mai 2025 og forventes ferdigstilt i oktober 2025.

Om «Ladeklar»-løsningen

«Ladeklar»-løsningen innebærer etablering av stolper tilkoblet nødvendig infrastruktur for strøm og internett, ved hver parkeringsplass. På felt N ved Barnehjemsveien blir det montert koblingsbokser på gjerdet. Leietagere av parkeringsplasser som ønsker å lade bil, skaffer og eier sin egen ladestasjon som kobles til. Leietager tegner abonnement for lading hos borettslagets valgte partner. Beboer eier og er ansvarlig for vedlikehold av sin ladestasjon.

Parkeringsfelt A (ved Enoks vei 4)

Parkeringsfelt A ligger på vår nabo Enoks vei 30 og Røhrts vei 35 borettslags eiendom. Vi har hatt dialog med dem, med mål å få til et samarbeid om å etablere ladestolper også på disse plassene.

For oss var det avgjørende at vi stilte som to helt likeverdige parter i samarbeidet, og at kostnader for etablering og vedlikehold skulle deles helt likt mellom partene. Vi ble ikke enige om at vedlikeholdsansvaret skulle deles. Foreløpig holdes derfor dette parkeringsfeltet utenfor utbyggingsplanen.



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Ny leverandør av fibernett fra november 2025

Borettslagets kontrakt med Telia løper ut oktober 2025. Etter flere kontraksperioder med samme leverandør var det naturlig å vurdere andre aktører. Det var også et passende tidspunkt å installere fiber inn i leilighetene, da muligheten for å inkludere installasjonskostnaden i en langvarig kontrakt kan forsvinne når en ny e-kom-lov trer i kraft.

Styret mottok tilbud fra totalt fem leverandører. Fire av disse ble invitert for å presentere tilbudet sitt for styret. Etter grundig vurdering stod vi igjen med to leverandører, Telia og OBOS Nett.

Telia lå høyest i pris, bød på en viss grad av fleksibilitet innenfor avtalen, men ingen prisgaranti.

OBOS Nett hadde den laveste prisen, og prisgaranti i hele avtaleperioden. OBOS Nett leverer kun internett. De som ønsker å se TV, utover NRKs kanaler som er tilgjengelig for alle, tegner selv abonnement med ønsket TV-/strømmeleverandør. Dette kan gjøres via OBOS Nett og klargjøres samtidig som fiber blir installert.

Ekstraordinær generalforsamling

For å velge mellom de to leverandørene, ble det avholdt digital ekstraordinær generalforsamling 3.–6. februar 2025. For å gi utfyllende informasjon om valgene inviterte styret til et beboermøte før avstemming.

117 andelseiere deltok på generalforsamlingen, OBOS Nett ble valgt som ny internettleverandør. Avtalen med OBOS Nett ble signert 4. mars 2025. Arbeidet har planlagt oppstart etter sommerferien, og anlegget skal stå klart og operativt før dagens avtale utløper.

Avtalen med OBOS Nett gir oss lavere felleskostnader, som vil bidra til mindre økning av husleie fremover.

Utredning av sykkelparkering

Generalforsamlingen i 2024 ga styret i oppdrag å «utrede muligheten for sykkelboder». Sykkelboder har vært på agendaen en stund, en konkret løsning har også blitt stemt ned av generalforsamlingen tidligere.

I arbeidet med utredningen, har vi sett på historikk, gjennomført en spørreundersøkelse og vurdert ulike mulige løsninger og hentet inn priser. Utredningen ble publisert på Vibbo 2. mars 2025 og kan leses i sin helhet [her](#).

Nedenfor gjengis konklusjonen i utredningen:

Spørreundersøkelsen viser at det ikke er betalingsvillighet eller mobilitet fra beboere for å bygge sykkelhus. Å bygge et sykkelhus er kostbart, og medfører vedlikeholdsansvar.

Styrets innstilling er at det i denne omgang ikke bygges sykkelhus, men i forbindelse med drenering monteres det flere og bedre utendørs sykkelstativ ved enkelte blokker. Dette vil bedre sikkerhet når sykkelen er parkert ute.

I tillegg vil bedre sykkelparkering igjen bli vurdert ved evt oppgradering av oppgradering av avfallshåndteringen i borettslaget.



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Pipeinspeksjoner – Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten har problemer med sine varslings- og rapporteringssystemer. Dette har vi dessverre fått oppleve. Grunnet mangelfull tilsynsrapportering måtte det gjennomføres nytt tilsyn, som ble delvis gjennomført.

Etter tett oppfølging og purring mottok vi en samlet tilsynsrapport. Rapporten konkluderte med at alle pipeløp måte inspiseres med kamera.

Kamerainspeksjon ble gjennomført i april 2025 av en uavhengig partner. Inspeksjonen avdekket flere feil/avvik og utbedringsbehov. Fullstendig rapport er foreløpig ikke mottatt. Arbeidet med å få alle pipeløp godkjent vil fortsette i 2025 og 2026.

Inspeksjon av bunnledninger

Det er utført kamerainspeksjon av alle bunnledninger. Bunnledningene fører kloakk under blokkene og ut til de kommunale rørene.

Undersøkelser viser, som forventet, at disse har behov for rehabilitering. Dette arbeidet planlegges gjennomført i 2027–2028.

Andre aktiviteter i perioden

- Reklamasjon på røykvarslere, pågående
- Bytting av brannslukningsapparater (Firesafe)
- Brannetting av gjennomføringer (Firesafe)
- Radonmåling (resultater er publisert på Vibbo i temateksten «Ventilasjon og inneklima»)
- Inspisert og rensset takrenner på inngangssider
- Utført innvendig vask av alle søppelskur (gjøres årlig)
- Utført utvendig vask av alle søppelskur
- Rydding av hensatte sykler (rundt 100 sykler ble samlet inn og gitt bort)
- Stor ryddedugnad i kjellere og på loft
- Oppdatert vedlikeholdsmodulen i styrerommet med all tilgjengelig historikk
- Innhenting av priser på ny forsikringsavtale, som har steget kraftig i pris, pågående
- Fjernet stor papirkontainer i Barnehjemsveien og erstattet med plastkontainere
- Utplassert pakkebokser fra PostNord
- Innført digital booking i alle vaskerier
- Igangsatt drenering rundt enkelte blokker

Inngåtte avtaler

- Signert avtale med Enoks vei 30 og Rørhrs vei 35 borettslag om gjensidig bruksrett av parkeringsplassene på felt A og vår interne vei
- Inngått avtale med Ekeberg Elektro om levering av «Ladeklar»
- Inngått avtale med OBOS Nett om levering av nytt fibernett (1. nov 2025–2030)
- Inngått avtale med Tronslien om drenering rundt enkelte av blokkene
- Inngått avtale med Serwent/TT-Teknikk om rens av ventilasjonssjakter



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Arrangementer

- Julegrantening med korps, bålpanne, gløgg og pepperkaker
- Beboermøte i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling
- Loft- og kjellerrydding på dugnad
- Vårdugnad

Representanter fra styret har deltatt på

- Høstseminar (OBOS)
- OBOS' generalforsamling

Fremtidige planer

Nødvendige vedlikehold prioriteres og spres over flere år, og vi må være åpne for å omprioritere dersom det blir nødvendig. I kommende periode vil hovedfokus være å fullføre større prosjekter som er i gang eller står på trappene til å bli realisert. Nedenfor listes planlagt og vurdert vedlikehold fremover:

VVS

- Vedlikehold/bytte av stoppekraner og kritiske strekk i kjellere (2026–28)
- Rehabiliterer bunnledninger (2027–28)
- Lokalisere alle utvendige stoppekraner og montere «gategutt» (vurderes)

Elektro

- Utskifting av lamper fellesarealer, loft og kjeller, inkl vaskerier
- Utskifting av lamper på verandaer

Brannsikring

- Brannalarmsystem i fellesarealer (2025–2026), inkl. nye brannvarslere i alle leiligheter (ref. reklamasjon på dagens)
- Utbedring/rehabilitering av piper, etter inspeksjon utført i 2025 (vil forsøkes spredt over flere år)
- Oppdatere branninformasjon i alle oppganger (2025)
- Skilte branndører (2025)
- Gjennomføre brannøvelse (til vurdering)

Bygninger

- Utskifting av vinduer på bad (2027–)
- Utvendig vedlikehold av styrerom og gasjer (fasader som ikke er rehabilitert)
- Rengjøring av takrenner og nedløp (2025–2026)
- Rengjøring og maling av trevirke på fasaden (vurderes)
- Vedlikehold tak (sist utført 1988)



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Utearealer

- Drenering (pågår) (2025–)
- Vedlikehold av tørkestativer/-båser
- Revidere treplan og utføre innplanting og felling av trær (løpende)
- Utskifting av avfallsbeholdere (mulig etablere avdelt bod for sykkelparkering og avfall)
- Oppmerking av parkeringsplasser

Diverse

- Ombygging styrerom og etablere flerbruksrom (2026–)
- Utarbeide ny vedlikeholdsplan (2025)



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Annen informasjon om borettslaget HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

Nye røykvarslere til alle leiligheter ble innkjøpt og montert i 2021. Det har vært noen utfordringer med varslerne ved at de varsler uten grunn og/eller faller ned. Styret jobber med en reklamasjon på disse. Beboere som ikke har fungerende varsler må kontakte vaktmester for å få montert én ny.

Nye brannslukkere i fellesarealer og leiligheter ble levert i 2024.

Radon

Borettslaget gjennomførte radonmåling i leilighetene i første etasje i 2025. Resultater er gjort tilgjengelig via borettslagets nettside: vibbo.no/ventilasjon_og_inneklima.

Resultatene av målingen i 2025 viser at ingen har årsmiddelverdier over 100 Bq/m³.

Resultatene er godt under grenseverdien på 200 Bq/m³, og også under 100 Bq/m³, som er nivået for å iverksette tiltak.



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Fakta om Lille Ekeberg borettslag

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

Borettslagets åpne nettside er tilgjengelig for alle, siden inneholder relevant informasjon for nye i borettslaget og meglere vibbo.no/lille-ekeberg/om

Kommunikasjon med beboerne

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

Vibbo

Vibbo er borettslagets viktigste kanal for kommunikasjon mellom styret og andelseierne. Her finner andelseiere informasjon om boligselskapet og sitt boforhold.

Vibbo er under kontinuerlig utvikling og får stadig nye funksjoner som styret tar i bruk. Fast informasjon ligger sortert under **temaer**, mens **nyheter** publiseres løpende og knyttes til ett eller flere av disse faste temaene. Beboere kan selv publisere **oppslag** og velge hvem som skal motta og se oppslaget.

Vibbo er beskrevet i eget avsnitt i årsrapporten: «[Vibbo.no – nettside og kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne](#)».

Facebook-gruppa «Lille Ekeberg borettslag – Beboere»

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

Vaktmester- og gartnertjenester

Tronslien (tidligere GrøntMiljø) utfører vaktmestertjenester og har ansvaret for vedlikehold av grøntarealer, som gressklipping, beskjæring, planting mm., samt snøbrøyting, strøing, mm. i vintermånedene. Utfyllende informasjon om avtalen ligger på Vibbo under temaet [Vaktmester](#).

Renhold

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

Avfallshåndtering

Borettslaget har avfallskontainere for restavfall og papir.

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



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Parkering

Borettslaget har 122 parkeringsplasser, 51 av disse har i dag ladestasjoner og én er for MC. I løpet av 2025 vil alle parkeringsplassene, unntatt de på felt A, bygges ut med ladeinfrastruktur. Les mer om dette i avsnittet om «Ladeklar» under styrets arbeid. Parkeringsplassene leies ut ved utlysning i egen gruppe på Vibbo. Tildeling av parkeringsplass skjer basert på ansiennitet/botid i borettslaget.

Forsikring

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

Hvis det oppstår skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal meldes til styret, som formidler saken videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning.

Forsikringsavdelingen melder skaden videre til forsikringsselskapet, som om nødvendig bestiller håndverker for befaring eller reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir vurdert dekket i hht. forsikringsavtalen.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseierens ansvar.

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

OBOS som forretningsfører

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

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

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

Beboeres betaling for tilleggstjenester som f.eks. parkering og lading av bil, er ikke med i avtalen om garantert betaling.



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Forkjøpsrett

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

I Lille Ekeberg borettslag gjelder intern forkjøpsrett foran OBOS' forkjøpsrett. Flere har benyttet intern forkjøpsrett de siste årene.

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

Bruk av anbud ved innkjøp

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

Miljøkonto – OBOS gir tilbake

OBOS' generalforsamling vedtok i 2021 at til sammen 250 millioner kroner skulle overføres til OBOS-tilknyttede borettslag over en femårsperiode. Pengene er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak og kan ikke benyttes til ordinære drifts- og vedlikeholdstiltak.

Per i dag har vi kr 390 000 på vår miljøkonto. Ved bruk av pengene må tiltak som ønskes gjennomført forhåndsgodkjennes av OBOS. [Klikk her for å lese mer.](#)

Energimerking

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Kabel-TV og internett

Dagens avtale med Telia om TV- og bredbåndstjenester avsluttes 1. november 2025. Avtalen gir alle 50Mbit/s i grunnpakken kombinert 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.

Fra 1. november 2025 overtar OBOS Nett som vår internettleverandør. Avtalen med OBOS Nett omfatter ikke kollektive TV-/strømmetjenester. Hver enkelt kan fritt velge leverandør og tegne sitt eget abonnement på TV-/strømmetjenester. Les mer om «[Ny leverandør av fibernett](#)» i eget avsnitt under styrets arbeid.

Bærekraft

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

Per april 2025 er bærekraftskartleggingen i styrerommet fullført. Det vil fremover være fokus på bærekraft i vedlikehold og drift av borettslaget.

Gjeldende avtaler

Telia – kabel-TV og internett, fram til 1. november 2025
Skan-kontroll – internkontroll lekeplass, løpende årlig
Rentokil – skadedyr / forebyggende, løpende
Tronslien (tidl. GrøntMiljø) – vaktmester- og gartnertjenester, 2023–2026
OBOS-nøkkel – løpende
Rene Trapper – vask fellesarealer, løpende fra 2022
Niwi – renhold av søppelskur og containere, løpende
Wattif (tidl. Electric Freeway) – administrasjon av ladeanlegg, fra 2023
DSI – service på vaskerier
EBS – betalingssystemer vaskerier
Låshuset – service på låssystem løpende
Rørleggervakta – løpende
ElektroSivert – løpende
Lumon – godkjent leverandør av balkonginnglassing



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Oversikt over gjennomførte aktiviteter, større vedlikehold og rehabiliteringer

2025	Drenering rundt enkelte av blokkene
2025	Rens av ventilasjonssjakter fra kjøkken og bad igangsatt i mai 2025 – fullføres i september
2025	Kamerainspeksjon av samtlige pipeløp
2025	Radonmåling i 1. etasje
2024	Innkjøpt nye vimpler
2024	Branntetting av gjennomføringer (Firesafe)
2024	Nye garasjeporter på begge garasjer
2024	Byttet alle brannslukningsapparater (Firesafe)
2024	Byttet lamper i alle oppganger og ved inngangspartier
2024	Montert to nye sykkelstinner
2024	Inspeksjon av alle pipeløp og ildsteder (OBRE)
2023–2024	Etablering av vaktmesterrom i nedlagt vaskeri Enoks vei 4
2023	Inspisert og rengjort sluk på balkonger
2023	Internkontroll elektro, inkl tavler og utbedringer (ElektroSivert)
2023	Rørprøver og analyser av soil-/avløpsrør (TT-teknikk)
2023	Rørprøver og analyser av vann-/kobberrør (SINTEF)
2023	Piperehabilitering (del 2)
2023	Installasjon av OBOS nøkkel på ytterdør i samtlige oppganger
2022	Piperehabilitering (del 1)
2022	Oppgradering av 2 tavlerom
2022	Etablering av av 40 plantekasser
2021–2022	Oppstart foryngelses beplantning av trær
2021–2022	Nullstilling av samtlige hekker, påfylling av jord og bark
2021	Tilstanden på trær i borettslaget ble kontrollert av arborist
2021–2022	Etablering av 3 nye sittegrupper ute og 2 griller
2021	Montering av nye røykvarsler
2021	Maling av alle verandaer
2021	Oppgradering av infrastruktur for TV og internett
2020	Utarbeidet ny vedlikeholdsplan for perioden 2021–2025
2019–2020	Etablert 34 ladeplasser på felt K, L og M i løpet av 2019/20
2019	Påbegynt grønt prosjekt/utemiljø
2018	Byttet vinduer og verandadører
2018	Nytt elektronisk låssystem
2018	Oppmerking av parkeringsplassene
2018	Kontroll og nødvendige utbedringer av soilrør – rør-i-rør
2017	Startet arbeid med å skifte porttelefoner
2014	Brannslukningsapparater kjeller og loft
2014	Pusset opp inngangspartiene



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

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.



Årsrapport – Lille Ekeberg Borettslag 2024

Borettslaget og generalforsamlingen

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

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

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

Det valgte styret

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

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

Om valgkomiteen

Valgkomiteen skal finne kandidater som kan velges inn til styret, valgkomité eller andre komitéer og grupper som det skal velges representanter inn i.

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



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 2024, 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 2024, 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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 002 Lille Ekeberg Borettslag.pdf



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, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 455 176	7 027 754
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 044 456	-732 351
Tilbakeføring av avskrivning	14	142 698	173 052
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-991 838	-1 006 239
Innsk. øremerk. bankkto		-12 589	-7 040
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		182 727	-1 572 579
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 637 903	5 455 176
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 782 845	6 180 258
Kortsiktig gjeld		-144 942	-725 082
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 637 903	5 455 176



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 491 189	10 478 754	11 486 000	12 212 000
Innbetalinger		0	7 986	0	72 000
Ladeinntekter EL-bil		66 586	9 946	0	0
Antenneanlegg		97 116	93 486	90 000	90 000
Andre inntekter	3	181 783	12 000	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 836 674	10 602 172	11 588 000	12 386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-33 276	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-260 000	-236 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-142 698	-173 052	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 875	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-259 145	-246 100	-260 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-45 831	-103 033	-130 000	-130 000
Kontingenter		-43 200	-43 200	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-3 594 049	-4 901 249	-4 770 000	-10 045 000
Forsikringer		-729 656	-574 286	-632 000	-758 000
Kommunale avgifter	9	-2 417 091	-2 057 533	-2 429 000	-2 751 880
Energi/fyring		-365 898	-388 535	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 054 202	-1 007 214	-1 050 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-739 734	-574 106	-571 000	-978 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 702 038	-10 351 458	-10 792 000	-17 036 880
DRIFTSRESULTAT		2 134 636	250 714	796 000	-4 650 880
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	143 105	119 675	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 233 285	-1 102 740	-1 326 000	-1 176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 090 180	-983 065	-1 306 000	-1 156 000
ÅRSRESULTAT		1 044 456	-732 351	-510 000	-5 806 880
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 044 456	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-732 351		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 595 292	60 595 292
Tomt		1 834 335	1 834 335
Andre varige driftsmidler	14	3	142 701
Miljøbankkonto, øremerket		391 021	332 403
SUM ANLEGGSMIDLER		62 820 651	62 904 731
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 000	74 225
Forskuddsbetalte kostnader		1 087 587	1 060 010
Driftskonto OBOS-banken		1 139 892	1 293 575
Driftskonto OBOS-banken II		38 608	38 397
Sparekonto OBOS-banken		3 504 757	3 714 050
SUM OMLØPSMIDLER		5 782 845	6 180 258
SUM EIENDELER		68 603 495	69 084 989
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Opptjent egenkapital		46 600 862	45 556 407
SUM EGENKAPITAL		46 622 462	45 578 007
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 779 759	21 771 597
Borettsinnskudd	16	686 100	686 100
Avsetning bomiljøtiltak	17	370 232	324 203
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 836 091	22 781 900
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		138 368	537 561
Påløpte renter		6 574	109 164
Påløpte avdrag		0	78 357
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 942	725 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 603 495	69 084 989
Pantstillelse	18	28 286 100	28 286 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Lille Ekeberg Borettslag

Janecke Løyning

Tom Atle Hirko

Espen F. Johannessen

Geir Millstein

Audun Dye Wikestad

Monica Svoren

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 073 869
Parkeringsleie	284 700
Driftskostnad for ladestasjon	121 500
Stikk i bod	17 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 497 089

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 100
Parkering elbil	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 491 189

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	12 000
Automatpenger	69 408
Tilskudd fra Enova	96 250
Viderefakturert eierskiftegebyr	4 125
SUM ANDRE INNETEKTER	181 783

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

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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 2023/2024, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 875
OBOS Prosjekt AS	-24 951
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 005
SUM KONSULENTHONORAR	-45 831

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-320 761
Drift/vedlikehold VVS	-136 432
Drift/vedlikehold elektro	-910 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 882 249
Drift/vedlikehold brannsikring	-298 683
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 040
Kostnader dugnader	-1 675
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 594 049

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 565 389
Feieavgift	-38 352
Renovasjonsavgift	-813 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 417 091

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

Lokalleie	-900
Container	887
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-67 259
Vaktmestertjenester	-114 223
Renhold ved firmaer	-412 955
Andre fremmede tjenester	-111 129
Kopieringsmaterieil	-7 163
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kontorkostnader	-2 273
Telefon, annet	-13 275
Bank- og kortgebyr	-2 944
Velferdskostnader	-4 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-739 734

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	133 888
SUM FINANSINNEKTER	143 105

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-1 233 080
Renter på leverandørgjeld	-205
SUM FINANSKOSTNADER	-1 233 285

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	-156 099
	1



Uteanlegg	
Tilgang 2021	467 123
Avskrevet tidligere	-324 423
Avskrevet i år	-142 698

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1
3

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-142 698**

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BOLIGKREDIT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -27 579 704

Nedbetalt tidligere 5 808 107

Nedbetalt i år 991 838

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-20 779 759**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949 -686 100

SUM BORETTSINNSKUDD **-686 100**

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -370 232

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-370 232**

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 686 100

Pantelån 20 779 759

TOTALT **21 465 859**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 60 595 292

Tomt 1 834 335

TOTALT **62 429 627**



0032 Lille Ekeberg Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER 2025:

Styreleder, som er på valg:

Janecke Løyning

Vårsvingen 11
janeckeloyning@gmail.com

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Millstein

Enoks vei 17
geir.millstein@wemail.no

Styremedlemmer som er på valg:

Espen Fremgaard Johannessen

Enoks vei 25
espenfj@runbox.no

Tom Atle Hirko

Barnehjemsveien 11
tom.hirko@outlook.com

Alexander Myhre Soelberg (tidligere vara,
gjenvelges som fast representant)

Barnehjemsveien 1
alex.soelberg@gmail.com

Berit Elise Roald (ny)

Enoks vei 29
b.roald@outlook.com

Som varamedlemmer foreslås:

Thomas Aga Ulvestad (ny)

Vårsvingen 15
ulv77@hotmail.com

Ulla-Kristin Støvring Holsten (ny)

Vårsvingen 9
ulla.villard@hotmail.com

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Janecke Løyning

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Alexander Myhre Soelberg

Som valgkomité foreslås:

Ina Eriksen (gjenvalg)

Enoks vei 19
ina_e@mac.com

Mariann Ravnanger Nilsen (gjenvalg)

Enoks vei 19
mariann.ravnanger@gmail.com



Valgkomitéen innstiller til gjenvalg på styreleder og to styremedlemmer, et nytt styremedlem går fra vara til fast styremedlem for den kommende valgperioden, ett nytt styremedlem kommer inn for ett år. Ett styremedlem er ikke på valg i år.

Styret vil bestå av seks medlemmer, der styreleder og tre av styrets medlemmer velges for to år det ene året og to styremedlemmer 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 som mål å sette sammen et styre som representerer borettslaget godt, med spredning på adresser, en god kjønnsbalanse og spredning i alder. Godt samarbeid og tilstrekkelig kontinuitet, kombinert med å slippe til noen nye stemmer i styret, er også 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 skal videreføre ordningen med **møtende vara-representanter på styrets møter** i den kommende valgperioden. Dette gir vara-representantene mulighet i å delta i styrearbeidet, og – om de ønsker å stille til valg som styremedlem året etter – vil de vite hva de går til og ha kunnskap om hva vervet innebærer. 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 05.05.2025

I valgkomiteen for Lille Ekeberg Borettslag

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

.....
Mariann Ravnanger Nilsen /s/
.....



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.25

Selskapsnummer: 32 Selskapsnavn: LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Janecke Løyning velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tor-Ivar Wammer og Inger Henriette Paulsen velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

For

Mot

Sak 6 Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen)

Varmepumper tillates i Lille Ekeberg borettslags leiligheter etter nærmere utredning og retningslinjer.

For

Mot

Sak 7 Endring i husordensregler

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy o.l er kun tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–16.00 på lørdager.

Musikkøvelser er tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

For

Mot



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Janecke Løyning

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Alexander Myhre Soelberg

Espen Fremgaard Johannesen

Tom Atle Hirko

Styremedlem halv periode (kun 1 skal velges)

Berit Elise Roald

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Thomas Aaga Ulvestad

Ulla-Kristin Støvring Holsten

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Ina Eriksen

Mariann Ravnanger

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Janecke Løyning

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Alexander Myhre Soelberg



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.