



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 350 151
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Erik Amundsen
Stamhusveien 45
1181 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

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, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		950 736	758 933
Sum inntekter		950 736	758 933
Kostnader			
Lønnskostnad		30 807	22 820
Annen driftskostnad		920 119	674 915
Sum kostnader		950 926	697 735
Driftsresultat		-190	61 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 213	41 864
Sum finansinntekter		50 213	41 864
Annen finanskostnad		49 746	41 663
Sum finanskostnader		49 746	41 663
Netto finans		467	201
Ordinært resultat før skattekostnad		277	61 399
Ordinært resultat etter skattekostnad		277	61 399
Årsresultat		277	61 399
Totalresultat		277	61 399
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		277	61 399
Sum overføringer og disponeringer		277	61 399



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		966 848	1 034 299
Sum finansielle anleggsmidler		966 848	1 034 299
Sum anleggsmidler		966 848	1 034 299
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		216 382	136 300
Sum fordringer		216 382	136 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 268	251 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 268	251 797
Sum omløpsmidler		365 650	388 097
SUM EIENDELER		1 332 498	1 422 396

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		363 899	363 622
Sum opptjent egenkapital		363 899	363 622
Sum egenkapital		363 899	363 622
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		966 848	1 034 299
Sum annen langsiktig gjeld		966 848	1 034 299
Sum langsiktig gjeld		966 848	1 034 299
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		331	227
Leverandørgjeld		1 420	3 711
Annen kortsiktig gjeld			20 537
Sum kortsiktig gjeld		1 751	24 475
Sum gjeld		968 599	1 058 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 332 498	1 422 396



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 576809

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 350 151
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Grete Madsbakken
Stamhusveien 75
1181 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 983 350 151
EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		950 736	758 933
Sum inntekter		950 736	758 933
Kostnader			
Lønnskostnad		30 807	22 820
Annen driftskostnad		920 119	674 915
Sum kostnader		950 926	697 735
Driftsresultat		-190	61 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 213	41 864
Sum finansinntekter		50 213	41 864
Annen finanskostnad		49 746	41 663
Sum finanskostnader		49 746	41 663
Netto finans		467	201
Ordinært resultat før skattekostnad		277	61 399
Ordinært resultat etter skattekostnad		277	61 399
Årsresultat		277	61 399
Totalresultat		277	61 399
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		277	61 399
Sum overføringer og disponeringer		277	61 399



Organisasjonsnr: 983 350 151
EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		966 848	1 034 299
Sum finansielle anleggsmidler		966 848	1 034 299
Sum anleggsmidler		966 848	1 034 299
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		216 382	136 300
Sum fordringer		216 382	136 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 268	251 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 268	251 797
Sum omløpsmidler		365 650	388 097
SUM EIENDELER		1 332 498	1 422 396
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		363 899	363 622
Sum opptjent egenkapital		363 899	363 622



Sum egenkapital	363 899	363 622
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	966 848	1 034 299
Sum annen langsiktig gjeld	966 848	1 034 299
Sum langsiktig gjeld	966 848	1 034 299
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	331	227
Leverandørgjeld	1 420	3 711
Annen kortsiktig gjeld		20 537
Sum kortsiktig gjeld	1 751	24 475
Sum gjeld	968 599	1 058 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 332 498	1 422 396



Organisasjonsnr: 983 350 151
EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE

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



EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE – Sameiermøte 2023

Til sameiere.

Styret kaller herved inn til sameiermøte 2023 mandag 5. juni, kl. 19.00–20.00 i leskuret på Ekeberg skole.

DAGSORDEN

1. Åpning ved styrets leder
2. Valg av møteleder, referent og to til å undertegne protokoll
3. Godkjenning av innkalling og saksliste
4. Årsregnskap 2022 med revisjonsberetning
5. Årsrapport 2022
6. Ansvarsfrihet for styret
7. Godtgjørelse til styret
8. Orientering om rapport om tilstand på avløpsrør og videre arbeid
9. Oppfølging av anbefalte tiltak etter befaring av og rapport fra Nokas brann
10. Årlig justering av fordeling av kommunale vann- og avløpsgebyr og forsikringskostnader
11. Felleskostnader og budsjett 2023
12. Valg av representanter til styret
13. Innkomne saker

Til sak 8 Orientering om rapport om tilstand på avløpsrør og videre arbeid

Sameiermøtet i 2019 vedtok at det skulle foretas en vurdering av tilstanden på avløpsrørene i løpet av 2019-2020. Etter en innledende befaring i februar 2020 fikk vi et tilbud på inspeksjon av rørene. På grunn av koronaepidemien ble prosessen imidlertid stilt i bero. Kontakten med OBOS Prosjekt AS ble gjenopptatt i slutten av 2021, det ble gjennomført en visuell inspeksjon i mai 2022, og prosessen ble avsluttet med en innvendig videoinspeksjon i februar 2023. Det vises til vedlagte rapport fra RK Rørfornyning Norge AS og oppsummering fra OBOS Prosjekt AS. Disse konkluderer med at det ikke er et prekært behov for tiltak ("*Litt rust bunnledning, några sprekk i uttrekledning, sånn ser det ut de fleste steder*"), men at en bør følge med og gjøre en ny undersøkelse om 3-5 år, samt sette inn tiltak i fremtiden.

Styret viser særskilt til følgende punkter fra oppsummeringen:

- Det er viktig at det ikke kastes noe annet i avløpet enn det det er ment til ("*...det skal bare tilføres sanitære elementer som klosettpapir*")
- Fettrester skal tørkes ut av gryter og panner før vask.
- Alle arbeider på bunnledninger må varsles styret da det er viktig at tilkomstpunkter (kummer og stakeluker) ikke blir fjernet.
- Styret må varsles hvis noen opplever tilbakeslag, bobling eller treghet i avløpet.

Til sak 9 Oppfølging av anbefalte tiltak etter befaring av og rapport fra Nokas brann

På sameiermøtet i 2022 ble det lagt frem et brannteknisk notat fra Nokas Brannkonsult AS utarbeidet etter befaring av bygningsmessig brannsikkerhet. Styret anbefalte å iverksette et prosjekt med mål om å installere felles brannalarm/røykdeteksjon på



loftene i hvert hus, en anbefaling i tråd med minimumsanbefalingen fra NOKAS Brannkonsult AS. Sameiermøtet avslo styrets forslag og det ble enstemmig vedtatt at styret skulle utrede alternativer til et fellesanlegg før iverksettelse av eventuelle tiltak knyttet til røyk-/brannvarsling på loft. Videre ble det besluttet at styret skulle komme tilbake til sameiermøtet før eventuelle tiltak iverksettes.

Styret har etter dette arbeidet med å finne ulike alternativ som vil være hensiktsmessige installasjons- og driftsmessig og gode nok med tanke på rask varsling i tilfelle brann.

Styret anbefaler seriekoblede varmedetektorer. Detektoren reagerer ikke på røyk eller støv, men på varme over 54 grader. Varmedetektorer har ikke samme potensiale for feilvarslingene som røykdetektorer har. Det monteres en detektor i hver bolig (2. etasje) og fire detektorer på loftet, alle seriekoblet. Detektorene har innebygd batteri. Alle detektorene skal byttes etter ti år.

Montering av detektorene er tilsvarende som montering av vanlig seriekoblede røykvarslere. Styret innstiller på at detektorene kjøpes inn felles og at hver boligrekke selv monterer detektorene. En representant fra styret kan bistå om det er noen spørsmål. Kostnaden her blir cirka kr 2 000,- per bolig inkl. mva.

Styret minner igjen om at vår type rekkehus er blant de mest brannfarlige boligtypene i Norge. Loftet er definert som en egen brannseksjon så deteksjon her er et krav, og seriekobling mellom boligene er sterkt anbefalt for å redde både liv og verdier. Med en løsning som skissert over oppfyller vi kravet til brannsikring av loftet, og vi får en mye bedre varsling ved brann i alle boligene enn vi har i dag.

Til sak 10 Årlig justering av fordeling av kommunale vann- og avløpsgebyr og forsikringskostnader

I tråd med §7 Felleskostnader skal sameiets forsikringskostnader og vann- og avløpsgebyr fordeles etter seksjonenes areal, henholdsvis bruttoareal og bruksareal. Styret orienterer med dette om fordelingen med virkning fra 01.07.2023, se vedlegg.

Til sak 11 Felleskostnader og budsjett 2023

Felleskostnadene per måned ble i 2020 justert fra kr 1 800 til kr 2 100 med effekt fra 01.07.2020, samt en ytterligere økning til kr 2 300 med effekt fra 01.01.2021. På sameiermøtet i 2021 ble det vedtatt en reduksjon i felleskostnadene til kr 2 100 på bakgrunn av lav økning i kommunale avgifter for 2021 og effekten av økt skjevfordeling av kostnader knyttet til forsikring og kommunale gebyrer. Med inngåelse av avtale om fiberbredbånd fra HomeNet (nå Globalconnect) ble det senere samme år vedtatt en økning av felleskostnadene fra 01.01.2022, til kroner 2 650.

Det foreslås i budsjettet for 2023 at grunnbeløpet på kr 2 650 heves med kroner 350, til kroner 3 000. Opphør av avtalen med Telenor om kabel-TV reduserer sameiets kostnader med cirka kr 125 000 per år, men det har samtidig vært en kraftig økning i kommunale avgifter, fra cirka kr 360 000 i 2022 til cirka kr 430 000 i 2023, og det er varslet ytterligere betydelige økninger de nærmeste årene. Det må også forventes høyere kostnader til forsikring når ny avtaleperiode starter 01.11.2023. I tillegg må det



settes av midler til brannsikringstiltak, cirka kr 55 000 inneværende år. Sistnevnte er en investeringskostnad som ikke gjentas i 2024, så fra januar 2024 vil økningen i innkrevde fellesutgifter bidra til å dekke en forventet økning i kommunale avgifter i 2024. Budsjettet for 2023 er satt opp med et driftsunderskudd på cirka kr 20 000, og tar høyde for en prisvekst på 6 % der hvor størrelsen på kostnadene ikke er kjent.

Med tanke på kommende utbedringer og ikke minst økninger i kommunale avgifter de neste årene er det viktig at styret og sameiermøtet forholder seg aktivt til endringer i felleskostnader. Styret gjør derfor sameierne oppmerksom på at en må forvente oppjusteringer av felleskostnadene fremover. Felleskostnader for beboere som har lån gjennom sameiet vil endre seg i tråd med eventuelle renteendringer.

Til sak 12 Valg av representanter til styret

På årets sameiermøte er vervet som leder, styremedlem, varaer og valgkomité på valg. Sekretær ble i 2022 valgt for to år og er ikke på valg i år. Valgkomiteen legger frem sin innstilling.

Til sak 13 Innkomne saker

Innmeldt sak:

"Tons of rock. Som nærmeste nabo, ønskes med dette en debatt om fortsatt bruk av sletta som konsertarena. Hva skal vi tolerere av stenging av vei, lydnivå, og varighet for konsert og rigging før og etter."

Vedlegg til innkallingen:

- Fullmaktsskjema
- Årsrapport 2022
- Regnskap 2022
- Revisjonsberetning 2022
- Budsjettforslag 2023
- Oversikt fordeling av kommunale vann- og avløpsgebyr og forsikringskostnader
- Rapport av 07.02.2023 fra RK Rørfornyning Norge AS
- Oppsummering fra rørinspeksjonen av 22.02.2023 fra OBOS Prosjekt AS
- Gjeldende vedtekter for sameiet

Styret, 25.05.2023



Årsrapport for 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Grete Stuevold Madsbakken (styreleder)
Christian Charlsen Pande (styremedlem)
Erik Amundsen (styremedlem, sekretær)

Generelle opplysninger

Ekebergsletta boligsameie er et eierseksjonssameie som består av 28 seksjoner i Stamhusveien i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 983 350 151.

Regnskapsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet benytter revisorfirmaet Ernst & Young.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF med polisenummer SP377516.10.2. Forsikringen dekker bygningene. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, samt eksterne boder, garasjer etc.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av brannslukkingsapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Våre rekkehus er blant de mest brannfarlige boligtypene i landet og det er derfor ekstra viktig at alle er oppmerksomme på brannsikkerhet og muligheten for rømme ut fra 2. etasje og fra kjeller. Forskriftskravene er minimumskrav og i boliger av vår type bør man ha flere detektorer enn minimum. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap er også tydelige på at de anbefaler husbrannslange, og at man har brannslukningsapparater i tillegg.

Drenering

Ansvar for drenering påhviler den enkelte seksjonseier, og styret oppfordrer alle eiere til å foreta en løpende vurdering av tilstanden på dreneringen. Dette er spesielt viktig der drenering er fra byggeår og det er erfart vanninnsig. I denne sammenhengen er det også viktig å vurdere lokale tiltak med tanke på å lede vann fra taknedløp vekk fra husveggen.

Bruk av uteområder

Styret har fått enkelte henvendelser om bruken av tomten, herunder om adkomst gjennom hagene for seksjonene som ikke ligger på endene. Styret minner om at tomtene ikke er parsellert, men er i sameie mellom seksjonseierne. Seksjonseierne har ideelle



andeler i tomtene og eier ikke et fysisk avgrenset areal. Som sameiere har man i utgangspunktet lik rett til bruk av sameiegenstanden, med mindre det foreligger et rettslig grunnlag for noens eksklusive bruk. Det eksisterer ikke noe slikt grunnlag i sameiet, og bruken av tomtene reguleres da av de alminnelige reglene og praksis hos oss, blant annet knyttet til felles tørkestativer, plassering av felles stiger og tilgang for alle seksjoner.

Styrets arbeid siden forrige sameiermøte

Styret har i all hovedsak konsentrert arbeidet rundt tilstandsvurdering av rør og oppfølging av arbeid med brannvern.

Utover utsendelse av generell informasjon om brannsikkerhet og ansvaret som påhviler den enkelte knyttet til brannsikringsutstyr, samt innhenting av egenerklæring fra sameiere om eget varsle- og slukkeutstyr, har styret fulgt opp saken som ble behandlet av sameiermøtet i 2022 i etterkant av vurdering og anbefalinger fra Nokas Brannkonsult. Nokas anbefaler brannvarsling på loft koblet mot boligene. Styret har vært i kontakt med flere leverandører, samt forsikringsselskap og Brann- og redningsetaten. Konstruksjonen på våre rekkehus gjør at vi ikke kan bygge et brannskille uten svært store kostnader.

På grunn av støv, store temperatursvingninger mellom vinter og sommer og det at vi ikke har et fellesområde der en kan plassere en brannsentral, er utvalget av detektorer begrenset.

Loftet er definert som egen brannseksjon og deteksjon her er et krav. Seriekopling mellom enhetene er sterkt anbefalt for å redde liv og verdier. Styret har jobbet med saken gjennom høsten og vinteren og legger frem et forslag til det ordinære årsmøtet i juni 2023.

Arbeidet med en vurdering av tilstanden på avløpsrørene ble stilt i bero på grunn av koronaepidemien, men ble gjenopptatt i slutten av 2021. Etter en innledende, visuell inspeksjon av rørene ved OBOS Prosjekt AS i mai 2022, bestilte styret en innvendig videoinspeksjon av de rørene som var tilgjengelig via kummer i kjellergulvene. Arbeidet ble utført innenfor kostnadsrammen som ble satt opp, og gjennomført av RK Rørfornyning Norge AS. Rapporten etter videoinspeksjonen og oppsummeringen fra OBOS Prosjekt AS legges frem for sameiermøtet. Kort fortalt legger rapporten til grunn at stikkprøvene antas å være representative for tilstanden på bunn- og uttrekksledninger i hele sameiet, og den konkluderer med at det ikke haster å gjøre tiltak. Det anbefales at en gjør en ny undersøkelse med tanke på rehabilitering om 3-5 år. I mellomtiden er det spesielt viktig med riktig bruk av avløpet, det vil si at det ikke skal kastes noe i toalettet utover toalettpapir, og at fettrester skal tørkes ut av gryter og panner før vask. Dersom noen planlegger arbeid på eller ved bunnledninger er det viktig at tilkomstpunkter (kummer og stakeluker) ikke fjernes eller tildekkes. Skal rørene spyles av spylefirma må det ikke brukes for høyt trykk.

Styret er for øvrig kjent med at det skal graves i Stamhusveien i anledning rørarbeid senere i år og har tatt kontakt med andre sameier i Stamhusveien for å vite mer om hva slags arbeid som skal utføres.

Avtalen med Telenor utløper i juni 2023 og styret har vært i kontakt med Telenor for avslutning av avtalen og for å få klarhet i hvordan tilbakelevering av utstyr og fjerning av kabler foregår. Retur av utstyr som tilhører Telenor må besørges av den enkelte og informasjon om hva som skal leveres og hvordan finner en på Telenors nettside: www.telenor.no/kundeservice/oppsigelse/returslipp. Hver beboer kan selv fjerne kabler, informasjon finnes her: www.telenor.no/kundeservice/kabelnett. Er en usikker på hva som kan fjernes må Telenor kontaktes.

Styrearbeidet er nå i all hovedsak digitalisert, etter at OBOS sine løsninger *Styrerommet* og *Vibbo* er tatt i bruk. Alt av bokføring og øvrig forretningsførsel hos OBOS er også digital, og styret har derfor gjennomgått sameiets papirarkiv og sørget for sikker makulering av alle dokumenter som ikke er av historisk interesse eller er omfattet av bokføringslovens oppbevaringsbestemmelser.

Styret har fulgt opp forsikringsdekningen i IF, blant annet med tanke på korrekt innmeldt areal. Videre har styret jobbet med oppfølging av sameiets økonomiske tilstand, oppfølging av regnskapsfører i forbindelse med feil i innkrevingen av husleie, og daglig drift av sameiet som blant annet inkluderer ulike henvendelser fra seksjonseiere, oppfølging av forsikringssaker, rydding i kontaktlister og organisering av container til hageavfall. I tillegg til epost om brannsikkerhet sendt ut i desember, har styret informert sameierne om status i pågående saker i en epost til alle sameiere i mars.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årets resultat ble et lite overskudd, på kr 277 (2021: overskudd på kr 61 399) mot budsjettet underskudd på kr 15 350. Årsaken til avviket mot budsjett skyldes hovedsakelig at kostnader knyttet til rørinspeksjon havner på regnskapsåret 2023.

Vesentlige poster i boligsameiets balanse er fordring på beboere og tilsvarende gjeld til OBOS-banken AS, se note 12, 13 og 14 for mer informasjon. Fordringen og gjelden ble etablert i forbindelse med rehabilitering av tak i 2018. Det er ingen vesentlige restanser angående felleskostnader per årsslutt. Bankbeholdningen var NOK 149 268 ved årsslutt, sammenlignet med NOK 251 797 året før.

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Kommentarer til budsjett for 2023

Styret legger fram budsjett 2023 for godkjenning av sameiermøtet som egen sak. Det innstilles på en økning i grunnbeløp for felleskostnadene med kroner 350 til kroner 3 000 per måned. Utgiftene til Telenor bortfaller fra juli, men for inneværende år er det forventet en økning på 16 % i vann- og avløpsavgifter. En generell prisvekst på 6 % legges til grunn der kostnaden for 2023 er ukjent. Posten tilstandsanalyse avløpsrør er flyttet fra 2022 til 2023 og det tas høyde for kostnader knyttet til utbedring av brannsikkerhet. Fra 2024 er de kommunale avgiftene ventet å stige ytterligere. Med tanke på videre prisvekst for kommunale avgifter og behov for potensielle felles utbedringer er det sannsynlig at fellesutgiftene må justeres årlig. Samlet gir det foreslåtte budsjettet for 2023 et underskudd på rundt kr 20 000.



Felleskostnader for beboere som har lån gjennom sameiet vil endre seg i tråd med eventuelle renteendringer.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Ekebergsletta Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ekebergsletta Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Building a better
working world

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkket: 035QW-BOENH-YA 1/E-8PG08-NTCQP-66CMB



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 178.74.xxx.xxx

2023-05-22 21:10:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 035QW-BOENH-YA1E-8PG08-NTCQP-68CMB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 350 151
BUDSJETT

	Budsjett 2021	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Regnskap 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Felleskostnader	723 550		705 600		764 400
Bredbåndkostnader			184 800		184 800
Merbetaling skjevfordeling forsikring	24 400		25 900		27 850
Merbetaling skjevfordeling vann og avløpsgebyr	17 000		34 900		40 800
SUM DRIFTSINNEKTER	764 950	758 933	951 200	950 736	1 017 850
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	-2 000	-2 820	-2 000	-3 807	-3 807
Styrehonorar	-20 000	-20 000	-27 000	-27 000	-27 000
Revisjonshonorar	-6 000	-5 988	-6 000	-5 878	-6 300
Regnskapsførerhonorar	-41 000	-41 875	-43 000	-43 215	-44 950
Konsulenthonorar	-4 000	-3 221	-4 000	-16 250	-9 500
Drift og vedlikehold	-61 750	-5 625	-28 000	-14 118	-72 000
Forsikringer	-157 000	-153 680	-160 000	-162 716	-176 800
Kommunale avgifter	-343 000	-344 935	-357 750	-359 593	-428 800
TV-anlegg/bredbånd	-96 800	-101 832	-298 800	-300 253	-248 850
Andre driftskostnader	-20 000	-17 759	-20 000	-18 097	-20 000
Forprosjekt - rørispeksjon	0	0	-20 000	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	-751 550	-697 735	-966 550	-950 926	-1 038 007
DRIFTSRESULTAT	13 400	61 198	-15 350	-190	-20 157
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	49 000	41 864	49 000	50 213	71 000
Finanskostnader	-49 000	-41 663	-49 000	-49 746	-71 000
RES. FINANSINNEKTER/-KOSTNADER	0	201	0	467	0
ÅRSRESULTAT	13 400	61 399	-15 350	277	-20 157



EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 350 151, KUNDENR. 4663

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	950 736	758 933	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		950 736	758 933	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 807	-2 820	0	0
Styrehonorar	4	-27 000	-20 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 878	-5 988	0	0
Regnskapsførerhonorar		-43 215	-41 875	0	0
Konsulenthonorar	6	-16 250	-3 221	0	0
Drift og vedlikehold	7	-14 118	-5 625	0	0
Forsikringer		-162 716	-153 680	0	0
Kommunale avgifter	8	-359 593	-344 935	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-300 253	-101 832	0	0
Andre driftskostnader	9	-18 097	-17 759	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-950 926	-697 735	0	0
DRIFTSRESULTAT		-190	61 198	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	50 213	41 864	0	0
Finanskostnader	11	-49 746	-41 663	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		467	201	0	0
ÅRSRESULTAT		277	61 399	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		277	61 399		



EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 350 151, KUNDENR. 4663

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	966 848	1 034 299
SUM ANLEGGSMIDLER		966 848	1 034 299
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 228	2 663
Forskuddsbetalte kostnader		207 234	133 637
Andre kortsiktige fordringer	13	5 920	0
Driftskonto OBOS-banken		149 268	251 797
SUM OMLØPSMIDLER		365 650	388 097
SUM EIENDELER		1 332 498	1 422 396
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		363 899	363 622
SUM EGENKAPITAL		363 899	363 622
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	966 848	1 034 299
SUM LANGSIKTIG GJELD		966 848	1 034 299
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	19 480
Leverandørgjeld		1 420	3 711
Påløpte renter		331	227
Annen kortsiktig gjeld		0	1 057
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 751	24 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 332 498	1 422 396
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5.5.2023
Styret i Ekebergsletta Boligsameie


Grete Kristine S Madsbakken


Erik Sætrang Amundsen


Christian Carlsen Pande

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	744 800
Kabel-TV	184 800
Kommunale avgifter	34 862
Vedl.hold, forsikr.	25 474
Korrigerings for januar til april 2022	-39 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	950 736

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 807
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 807

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 27 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 878.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-14 900
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 350
SUM KONSULENTHONORAR	-16 250

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 118
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 118

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-219 035
Feieavgift	-5 771
Renovasjonsavgift	-134 787
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-359 593

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 050
Andre fremmede tjenester	-359
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 798
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 097

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	398
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
Andre renteinntekter	49 746
SUM FINANSINNTEKTER	50 213

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 746
SUM FINANSKOSTNADER	-49 746



NOTE: 12

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån i OBOS-banken AS, opptak 25.09.2018	1 241 879	
Ordinære avdrag tidligere år	-207 580	
Ordinære avdrag i år	-67 451	
Lån i OBOS-banken AS, saldo 31.12.2022		966 848
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		966 848

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto lån i OBOS-banken, for lite innbetalt fra beboere pr 31.12.2022		5 920
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		5 920

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-1 241 879	
Nedbetalt tidligere	207 580	
Nedbetalt i år	67 451	
		-966 848
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-966 848



Fordeling av felleskostnader knyttet til forsikring, vann og avløp fra 1. juli 2023

Adresse	Areal BTA	Andel forsikring per bolig	Merbetaling forsikring per år	Merbetaling forsikring per måned	Areal BRA	Andel vann og avløp per bolig	Merbetaling vann og avl. per år	Merbetaling vann og avl. per måned	Merbetaling samlet per måned
1	166	6 365	1 189	99	151	9 971	1 849	154	253
3	149	5 714	537	45	135	8 914	792	66	111
5	149	5 714	537	45	135	8 914	792	66	111
7	138	5 292	115	10	125	8 254	132	11	21
9	237	9 088	3 911	326	215	14 197	6 075	506	832
11	171	6 557	1 380	115	155	10 235	2 113	176	291
13	152	5 829	652	54	138	9 112	990	83	137
15	135	5 177			123	8 122			
17	190	7 286	2 109	176	173	11 423	3 302	275	451
19	190	7 286	2 109	176	173	11 423	3 302	275	451
21	190	7 286	2 109	176	173	11 423	3 302	275	451
23	273	10 469	5 292	441	253	16 706	8 584	715	1 156
35	135	5 177			123	8 122			
37	135	5 177			123	8 122			
39	135	5 177			123	8 122			
41	211	8 091	2 914	243	192	12 678	4 556	380	623
45	138	5 292	115	10	125	8 254	132	11	21
47	138	5 292	115	10	125	8 254	132	11	21
49	182	6 979	1 802	150	165	10 895	2 773	231	381
51	190	7 286	2 109	176	173	11 423	3 302	275	451
63	135	5 177			123	8 122			
65	151	5 790	614	51	137	9 046	924	77	128
67	147	5 637	460	38	134	8 848	726	61	99
69	163	6 250	1 074	89	148	9 773	1 651	138	227
71	135	5 177			123	8 122			
73	135	5 177			123	8 122			
75	140	5 368	192	16	127	8 386	264	22	38
77	140	5 368	192	16	127	8 386	264	22	38
		174 478	29 527	2 462		273 369	45 957	3 830	6 292



1
Oslo 2023-02-07

Ekebergsletta borettslag

Redovsning etter filmning av spillvann rør Stamhusveien.

Allmenn vurdering.

Litt rust bunnledning, några sprekk i uttrekledning, sånn ser det ut de fleste steder.

Ingenting haster, men dere kan sette inn et tiltak i fremtiden. Forebyggende vedlikehold er alltid bedre enn nødinggrep selvfølgelig.

Ønsker dere å fornye rør i fremtiden, regn med ca 2 ukers arbeid per blokk for å fikse bunn-uttreksledning og stikkrør i kjellergulvet. Leiligheter med stakeluke i gulvet vil ha litt mer arbeid enn naboene da stakeluken må fjernes. I tillegg til at mye av arbeidet vil bli utført fra hull i den kjelleren.

Lenk til filmer: [Stamhusveien](#)

RK Rørfornyning Norge AS
Stanseveien 31
0976 Oslo

+47 46913206
bjorn.olsson@rkrab.se

Org.nr 923 266 313
www.rkras.no



2
Oslo 2023-02-07

Stamhusveien 7:

Film med fall 24,6 meter

Film mot fall 17meter

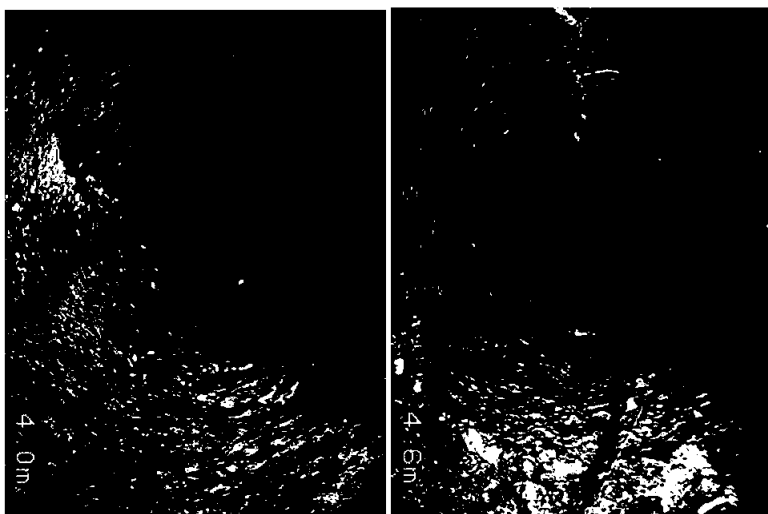
Bunnledning,

Materiale, Støpejern DN 110

Uttrekledning,

Materiale, Betong Attat DN 125

Sprukket rør.



RK Rørfornyning Norge AS
Stanseveien 31
0976 Oslo

+47 46913206
bjorn.olsson@rkrab.se

Org.nr 923 266 313
www.rkras.no



3
Oslo 2023-02-07

Stamhusveien 19:

Jeg har ikke filmet her, stakeluka på bunnledning må piggas fram.

Hvis dere vil, kan jeg komme tilbake og gjøre dette.

Bunnledning,

Materiale, Støpejern DN 110

Uttrekledning,

Materiale, Betong Attat DN 125

RK Rørfornyning Norge AS
Stanseveien 31
0976 Oslo

+47 46913206
bjorn.olsson@rkrab.se

Org.nr 923 266 313
www.rkras.no



4
Oslo 2023-02-07

Stamhusveien 23:

Film med fall 16 meter.

Film mot fall 15 meter.

Bunnledning,

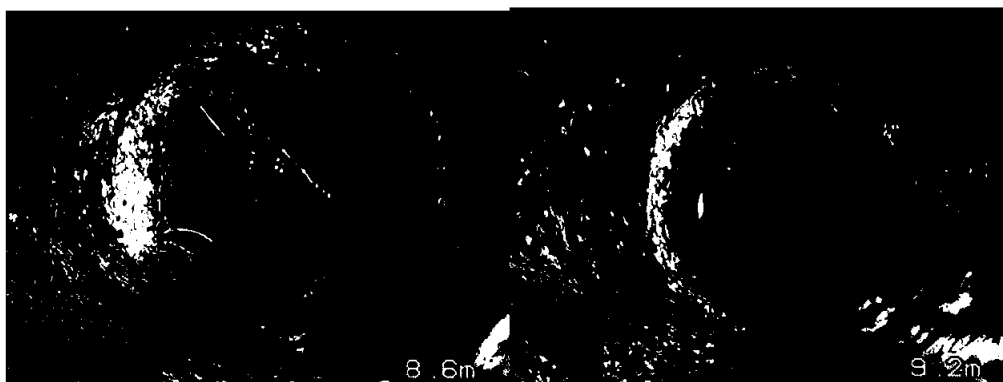
Materiale, Støpejern DN 110

Her er det skiftet noen rør, i denne blokken kan det være en god løsning å bruke sprøytemetoden for en raskere rehabilitering av rør. Og strømpe på Uttrekledning.

Uttrekledning,

Materiale, Betong Attat DN 125

Røtter



RK Rørfornyning Norge AS
Stanseveien 31
0976 Oslo

+47 46913206
bjorn.olsson@rkrab.se

Org.nr 923 266 313
www.rkras.no



5
Oslo 2023-02-07

Stamhusveien 45:

Film med fall 23,6 meter

Film mot fall 16,8 meter

Bunnledning,

Materiale, Støpejern DN 110

Uttrekledning,

Materiale, Betong Attat DN 125

Sprukket rør.



RK Rørfornyning Norge AS
Stanseveien 31
0976 Oslo

+47 46913206
bjorn.olsson@rkrab.se

Org.nr 923 266 313
www.rkras.no



6
Oslo 2023-02-07

Stamhusveien 63:

Film med fall 25,1 meter

Film mot fall 17,2 meter

Bunnledning,

Materiale, Støpejern DN 110

Uttrekledning,

Materiale, Betong Attat DN 125

Svacka pa 13-14 meter, ca 3cm

RK Rørfornyning Norge AS
Stanseveien 31
0976 Oslo

+47 46913206
bjorn.olsson@rkrab.se

Org.nr 923 266 313
www.rkras.no



FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn og adresse

å møte i mitt sted på ordinært årsmøte i Ekebergsletta boligsameie
juni 2023.

Seksjonseiers signatur, dato og adresse



Vedtekter for Ekebergsletta Boligsameie - vedtatt 9 juni 2021

§1 Navn

Sameiets navn er Ekebergsletta Boligsameie. Sameiet består av 28 seksjonerte boligenheter på eiendommene gnr. 151, bnr. 174, 175, 176 og 177 i Oslo kommune.

§2 Formål

Sameiets formål er å ivareta drift, administrasjon og vedlikehold i sameiet, samt ivareta sameiernes øvrige fellesinteresser.

§3 Registrering av sameierne

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§4 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse, samt utleie med de begrensninger som følger av § 5 og/eller gyldig vedtak i sameiermøte.

Ved overdragelse av seksjon, så vel frivillig som tvungen, skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag. Ingen juridisk person kan være seksjonseier. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner. Seksjonene kan bare benyttes til boligformål.

§5 Utleie av seksjon

Leietaker skal før innflytting avgi skriftlig erklæring til styret om at han/hun er kjent med sameiets vedtekter og at disse vedtas som gjeldende kontraktsbestemmelser i leieforholdet. Varer utleie mer enn to år, skal styret ha melding om dette. Utleie til andre enn fysiske personer kan bare skje med styrets skriftlige godkjenning, som må foreligge før innflytting. Godkjenning kan bare nektes på saklig grunnlag.

§6 Bruk av seksjonen

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av eierseksjonsloven, disse vedtekter, samt eventuelle generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§7 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre annen fordeling gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameiets forsikringskostnader og kommunale vann- og avløpsgebyrer er vedtatt fordelt etter en fordelingsnøkkel per kvadratmeter, basert på henholdsvis registrert bruttoareal og bruksareal, ikke etter ordinær sameierbrøk. De fordelte utgifter forfaller til betaling forskuddsvis hver måned. Unnlattelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt, anses som vesentlig mislighold og gir styret rett til tvangsinnfordring etter lovens regler. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av uforutsette kostnader, fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i tilfelle i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.



§8 Forsikring

Sameiet er forsikret gjennom en felles, fullverdi bygningskasko for alle 28 eierseksjoner. Alle sameiere må i tillegg tegne en egen private innboforsikring for forsikring av møbler og annet innbo. Egenandel ved utløst forsikring dekkes i utgangspunktet av sameiet, med mindre forsikringskaden skyldes seksjonseiers uaktsomhet. Forsikringspremien er vedtatt fordelt etter en flat fordelingsnøkkel per kvadratmeter bruttoareal.

§9 Utvendig vedlikehold

a) Ansvaret for felles utvendig vedlikehold påhviler sameiet. Med felles utvendig vedlikehold menes:

- alt vedlikeholdsarbeid på tak, piper, takrenner, nedløpsrør og fellesantenneanlegg
- alt vedlikehold av anlegg for elektrisitet, vann og kloakk frem til forgreningspunktet for seksjonene

b) Ansvaret for det øvrige utvendig vedlikehold påhviler i fellesskap eierne av seksjoner i samme bygning.

Dette omfatter alt vedlikehold av grunnmur og ytre vedlikehold av vegger.

Beslutning om vedlikeholdets omfang og utførelse tas av bygningens sameiere med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet forelegges saken for styret, som tar beslutning med bindende virkning.

c) Den enkelte sameier har ansvaret for ytre vedlikehold som ikke faller inn under punkt a) og b), bl.a. vedlikehold av dører og vinduer i egen seksjon.

§10 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Elektriske ledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med seksjonens sikringsboks.

§11 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§12 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder – i samsvar med lov om eierseksjoner – å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av sameiermøtet med alminnelig flertall, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§13 Styremøte

Styremøte avholdes når styrets leder finner det nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmer er innkalt og minst to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.



§14 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet og har forslags-, tale- og stemmerett.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:

- konstituering
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk utlegg eller ansvar for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§15 Møteledelse

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Valgt møteleder behøver ikke være sameier.

§16 Videre om sameiermøtet

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har møte- og talerett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.



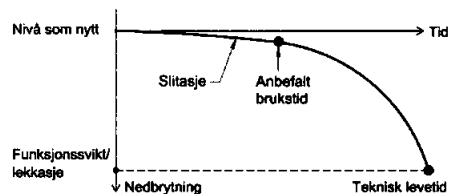
christian@pande.no

Fra: Hans Morten Aagnes <hans.morten.aagnes@obos.no>
Sendt: onsdag 22. februar 2023 09:34
Til: christian@pande.no
Kopi: Martin Kobberstad Tingelholm
Emne: 4663 Ekebergsletta Boligsameie - oppsummering etter kamerakontroll av bunn- og uttrekksledninger
Vedlegg: Ekebergsletta borettslag.pdf; Stamhusveien 3 OsloVAV.pdf; Stamhusveien 6 OsloVAV.pdf; Stamhusveien 33 OsloVAV.pdf; Stamhusveien 35 OsloVAV.pdf

Hei,

Kommer med en oppsummering etter kamerakontrollen RK Rørfornyning gjennomførte hos dere den 2 februar 2023.02.17 legger rapporten med som vedlegg. Legger ved enkelte bunnledningsplaner slik at dere ser hvordan bunnledninger er lagt opp også. Disse tegningene er hentet fra Oslo kommune sin nettportal underoslo.no.

Ekebergsletta Boligsameie ble oppført på 60 tallet, vann og avløpsrør antas primært å være fra byggeår. Bunnledning (avløp under bygningskroppene) består av støpejern og uttrekksledning (rør fra grunnmur og ut til kommunalt rør) består av betong. ByggforskSintef sine levetidstabeller anslår teknisk levetid på støperjernsavløp til 25-100 år. Betongrør er ikke beskrevet, men erfaringsmessig har betongrør kortere teknisk levetid. Viser til figur der tid og alder er en av flere parameter som påvirker levetiden.



Kamerakontrollen avdekket at det var noe svanker (ikke selvføll) på avløpene. Dette erfarer vi relativt ofte på eldre avløp i grunn da det gjennom årenes løp vi skje endringer i massene som ligger rundt avløpene. Hvis svankene er i kortere strekk vil dette normalt fungere da trykket fra tilført spillvann «trykker» spillvannet videre til der avløpet igjen har selvføll. Erfaringsmessig greier entreprenørene å rehabilitere avløp med svanker slik at «nytt» avløp blir glatte innvendig og leder spillvann lettere selv med svanke. Dette er en kost-nytte vurdering da rehabilitering med stømpe er betydelig «billigere» enn å måtte grave.

Er det slik at boligselskapet opplever/erfarer gjentakende blokkeringer/tilstoppinger vil graving med utskifting av avløp måtte vurderes.

Som Björn skriver i innledningen er det «ingenting haster, men dere kan sette inn tiltak i fremtiden». Ut fra stikkprøven hos dere antas det at tilstanden på bunn- og uttrekksledninger er representative for hele boligselskapet.

Erfaringsmessig ligger rehabilitering av avløp med stømpe på kr 4000,- til 4500,- inkl.mva pr.løpemeter.

Oppsummert er vurderingen slik:

- Gjennomføre rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger iløpet av 3-5 år
- Informere eiere om tilstanden på avløpet og viktigheten av riktig bruk mht avløpet (det skal bare tilføres sanitære elementer som klosettpapir) Rene fettrester skal tørkes ut av gryter/panner før håndvask
- Arbeider på bunnledninger i privat regi må varsles styret da det er viktig at tilkomspunkter ikke blir fjernet (dagens løsninger er kummer/stakeluker)
- Fortløpende vurdering hvis det oppstår tilbakeslag med jevnlig frekvens vdr forsering av tiltak med stømpe utbedring (det er viktig at spylefirmaer bestilt i privat regi ikke spyle med for høyt trykk)



Vi i Obos Prosjekt AS har god erfaring med prosjektledelse ved rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger med strømpe. Ønsker dere bistand knyttet til dette så ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Hans Morten Aagnes, Byggeleder

OBOS Prosjekt AS

Tlf: +4722988994/+4748273200



Besøksadresse: Ulvenveien 82E, 0581 Oslo | Postadresse: Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: 22865500 | www.obos.no | www.obosprosjekt.no | [Bli medlem](#)