



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 21.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 643 529	9 752 749
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 643 529</b>	<b>9 752 749</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		253 730	211 085
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		542 314	417 625
Annen driftskostnad		6 288 969	6 307 573
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 085 013</b>	<b>6 936 283</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 558 515</b>	<b>2 816 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 219	35 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 219</b>	<b>35 150</b>
Annen finanskostnad		548 990	670 834
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>548 990</b>	<b>670 834</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-530 771</b>	<b>-635 684</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 027 744</b>	<b>2 180 782</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 027 744</b>	<b>2 180 782</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 027 744</b>	<b>2 180 782</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 027 744</b>	<b>2 180 782</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 027 744	2 180 782
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 027 744</b>	<b>2 180 782</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 429 627	62 429 627
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		629 036	835 250
Sum varige driftsmidler		63 058 663	63 264 877
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 058 663	63 264 877
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 094	
Andre fordringer		774 536	751 775
Sum fordringer		786 630	751 775
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 409 173	7 222 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 409 173	7 222 787
Sum omløpsmidler		7 195 803	7 974 562
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 254 466</b>	<b>71 239 439</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		21 600	21 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 600</b>	<b>21 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		44 137 296	42 109 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 137 296</b>	<b>42 109 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 158 896</b>	<b>42 131 151</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 195 219	26 369 252
Øvrig langsiktig gjeld		686 100	686 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 881 319</b>	<b>27 055 352</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 881 319</b>	<b>27 055 352</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 451	4 118
Leverandørgjeld		211 677	2 048 694
Annen kortsiktig gjeld		124	124
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>214 251</b>	<b>2 052 936</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 095 570</b>	<b>29 108 288</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 254 466</b>	<b>71 239 439</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 416965

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 954 571 343  
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 643 529	9 752 749
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 643 529</b>	<b>9 752 749</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		253 730	211 085
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		542 314	417 625
Annen driftskostnad		6 288 969	6 307 573
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 085 013</b>	<b>6 936 283</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 558 515</b>	<b>2 816 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 219	35 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 219</b>	<b>35 150</b>
Annen finanskostnad		548 990	670 834
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>548 990</b>	<b>670 834</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-530 771</b>	<b>-635 684</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 027 744</b>	<b>2 180 782</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 027 744</b>	<b>2 180 782</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 027 744</b>	<b>2 180 782</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 027 744</b>	<b>2 180 782</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 027 744	2 180 782
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 027 744</b>	<b>2 180 782</b>



Organisasjonsnr: 954 571 343  
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 429 627	62 429 627
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		629 036	835 250
Sum varige driftsmidler		63 058 663	63 264 877
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 058 663	63 264 877
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 094	
Andre fordringer		774 536	751 775
Sum fordringer		786 630	751 775
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 409 173	7 222 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 409 173	7 222 787
Sum omløpsmidler		7 195 803	7 974 562
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 254 466</b>	<b>71 239 439</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 600	21 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>21 600</b>	<b>21 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	44 137 296	42 109 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>44 137 296</b>	<b>42 109 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>44 158 896</b>	<b>42 131 151</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 195 219	26 369 252
Øvrig langsiktig gjeld	686 100	686 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 881 319</b>	<b>27 055 352</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 881 319</b>	<b>27 055 352</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 451	4 118
Leverandørgjeld	211 677	2 048 694
Annen kortsiktig gjeld	124	124
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>214 251</b>	<b>2 052 936</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 095 570</b>	<b>29 108 288</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>70 254 466</b>	<b>71 239 439</b>



Organisasjonsnr: 954 571 343  
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Lille Ekeberg Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 28.04.21 kl. 18.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 01.05.21

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 28.04.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 01.05.21.

**Selskapsnummer:** 0032 **Selskapsnavn** Lille Ekeberg Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Mai Linn Mauskaug og Therese Kirkenes Nystuen velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 230 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Saker til behandling:

Saknr	Forslagstiller	Saksfremstilling	For	Mot
5	Styret	Endring vedtekter 8-1 (1)		
6	Styret	Endring vedtekter 4-2 Overlating av bruk		
7	Tom Hirko	Omgjøring av tørkeloft til boder		
	Alt 1	Deles opp og adskilles fysisk		
	Alt 2	Deles opp i soner, markering på gulv		
8	Styret	Etablering av sykkelkur Enoksvei 31-33		
9	Styret	Etablering av sykkelkur Enoksvei 23-25		
10	Styret	Etablering av sykkelkur i Barnehjemsveien 3-5		

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år, og 3 varamedlemmer for 1 år.

I tillegg er det valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling.

Valgkomité skal velges for 1 år.

Sak	Verv	Navn på kandidat	For
11	Styreleder	Karl Yngve Andersen	
	Styremedlem	Espen Fremgaard Johannessen	
	Styremedlem	Jana Stas	
	Varamedlem	Audun Dye Wikestad	
	Varamedlem	Gabriel Bøen	
	Varamedlem	Tom Atle Hirko	
12	Delegert OBOS generalforsamling	Karl Yngve Andersen	
	Varadelegert OBOS generalforsamling	Jana Stas	
13	Valgkomité	Bo Bergan	
	Valgkomité	Henriette Madsen Eriksen	
	Valgkomité	Ina Eriksen	

**Stemmeseddel leveres til styrets postkasse - Enoksvei 6 innen fristen 01.05.21, slik at din deltagelse blir registrert.**



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lille Ekeberg Borettslag  
starter onsdag 28. april 2021 kl. 18.00 via Vibbo.no

Til behandling foreligger:

### KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner

### ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

3. Årsrapport og regnskap for 2020  
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### GODTGJØRELSER

4. Styret (kr 230 000)

### INNKOMNE FORSLAG

5. Forslag fra styret, Endring vedtekter 8-1 (1)
6. Forslag fra styret, Endring vedtekter 4-2 Overlating av bruk
7. Forslag fra Tom Hirko, Omgjøring av tørkeloft til boder
8. Forslag fra Ingrid Røer Bjerke, Planting av frukttrær og bærbusker
9. Forslag fra Merethe Elleflaadt, Omgjøre tørkestativer til sykkelparkering
10. Forslag fra Alf Tore Øksdal, Tiltak for å hindre at grøntområde blir offentlig sti

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### VALG AV TILLITSVALGTE

11. Valg av styreleder for 2 år  
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år  
Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
12. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
13. Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 16.02.2021

Styret i Lille Ekeberg Borettslag

Karl Yngve Andersen /s/ Jon Henry Askevold Rosseland /s/

Espen Fremgaard Johannessen /s/ Janecke Løyning /s/ Geir Millstein /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Karl Yngve Andersen	Enoks Vei 15
Nestleder	Jon Henry Askevold Rosseland	Sigurd Johannesens Vei 12
Styremedlem	Espen Fremgaard Johannessen	Enoks Vei 25
Styremedlem	Janecke Løyning	Vårsvingen 11
Styremedlem	Geir Millstein	Enoks Vei 17
Varamedlem	Sølvi Løchen	Enoks Vei 7
Varamedlem	Jana Stas	Enoks Vei 15

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Karl Yngve Andersen Enoks Vei 15

##### Varadelegert

Jon Henry Askevold Rosseland Sigurd Johannesens Vei 12

#### Valgkomiteen

Henriette Madsen Eriksen	Barnehjemsveien 7
Ina Eriksen	Enoks Vei 19
Tom Atle Hirko	Barnehjemsveien 11

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

**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 med følgende adresse:

Barnehjemsveien 1-15

Enoks Vei 2-8 7-37

Vårsvingen 1-15

Gårds- og bruksnummer :

134      13   14   6

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, kjøpt i 1986 er på 27 284 m<sup>2</sup>.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lille Ekeberg Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 643 529.

Dette er som budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av antenneanlegg, og utleie av styrerommet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 085 013.

Dette er kr 1 099 987 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til konsulenthonorar, drift/vedlikehold elektro.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 027 744 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 6 981 552 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 795 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader. I tillegg er det satt av kr 2 millioner ekstra til drift/vedlikehold elektro, og 1 million til drift /vedlikehold utvendig anlegg.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 31 864. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lille Ekeberg Borettslag.

**Lån**

Lille Ekeberg Borettslag har lån i OBOS banken. Gjenværende hovedstol er på ca 25,2 millioner, den flytende renten er på 1,78%.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret for 2021 utgjør kr 230 420,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lille Ekeberg Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Lille Ekeberg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Lille Ekeberg Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>5 921 626</b>	<b>5 042 495</b>	<b>5 921 626</b>	<b>6 981 551</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 027 744	2 180 782	759 000	1 005 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 542 314	417 625	420 000	420 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -336 100	-607 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 174 033	-1 111 776	-5 098 000	-1 238 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 059 925</b>	<b>879 131</b>	<b>-3 919 000</b>	<b>187 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 981 552</b>	<b>5 921 626</b>	<b>2 002 626</b>	<b>7 168 551</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	7 195 803	7 974 562		
Kortsiktig gjeld	-214 251	-2 052 936		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 981 552</b>	<b>5 921 626</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 486 065	9 469 276	9 498 000	9 845 000
Antenneanlegg		133 464	131 473	132 000	132 000
Andre inntekter	3	24 000	152 000	0	12 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 643 529</b>	<b>9 752 749</b>	<b>9 630 000</b>	<b>9 989 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 730	-26 085	-28 000	-32 000
Styrehonorar	5	-230 000	-185 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	14	-542 314	-417 625	-420 000	-420 000
Revisjonshonorar	6	-11 550	-10 025	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-224 800	-219 105	-225 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-159 370	-79 186	-250 000	-70 000
Kontingenter		-43 200	-43 200	-44 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-2 005 132	-1 739 796	-2 490 000	-3 795 000
Forsikringer		-412 105	-375 872	-395 000	-444 000
Kommunale avgifter	9	-1 640 702	-1 521 560	-1 638 000	-1 665 000
Energi/fyring		-209 248	-276 687	-290 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-729 832	-737 791	-760 000	-726 000
Andre driftskostnader	10	-853 030	-1 304 350	-1 406 000	-601 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 085 013</b>	<b>-6 936 283</b>	<b>-8 185 000</b>	<b>-8 555 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 558 515</b>	<b>2 816 466</b>	<b>1 445 000</b>	<b>1 434 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 219	35 150	0	10 000
Finanskostnader	12	-548 990	-670 834	-686 000	-439 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-530 771</b>	<b>-635 684</b>	<b>-686 000</b>	<b>-429 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 027 744</b>	<b>2 180 782</b>	<b>759 000</b>	<b>1 005 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 027 744	0		



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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	60 595 292	60 595 292
Tomt		1 834 335	1 834 335
Andre varige driftsmidler	14	629 036	835 250
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>63 058 663</b>	<b>63 264 877</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		12 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		767 032	751 775
Andre kortsiktige fordringer	15	7 504	0
Driftskonto OBOS-banken		2 792 545	3 623 328
Driftskonto OBOS-banken II		38 127	38 109
Sparekonto OBOS-banken		3 578 500	3 561 350
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 195 803</b>	<b>7 974 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 254 466</b>	<b>71 239 439</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Opptjent egenkapital		44 137 296	42 109 551
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>44 158 896</b>	<b>42 131 151</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 195 219	26 369 252
Borettsinnskudd	17	686 100	686 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 881 319</b>	<b>27 055 352</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		211 677	2 048 694
Påløpte renter		2 451	4 118
Annen kortsiktig gjeld	18	124	124
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>214 251</b>	<b>2 052 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 254 466</b>	<b>71 239 439</b>
Pantstillelse	19	28 286 100	28 286 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2021

Styret i Lille Ekeberg Borettslag

Karl Yngve Andersen /s/ Espen Fremgaard Johannessen /s/ Janecke Løyning /s/

Geir Millstein /s/ Jon Henry Askevold Rosseland /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 195 372
Parkering	215 850
Parkering elbil	87 500
Strømuttak kjellerbod	16 120
Avregning strøm el-bil for 2019	-27 652
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 487 190</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-1 125
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 486 065</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	24 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>24 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-32 430
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 200
Personalopplæring, kurs	-500
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 730</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 230 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 550.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-143 895
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 476
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-159 370</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-94 810
Datek Installasjon AS, Infrastruktur elbil lading	-360 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-454 810</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-403 328
Drift/vedlikehold VVS	-51 393
Drift/vedlikehold elektro	-217 099
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-800 178
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 040
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 602
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-31 283
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-400
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 005 132</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-968 524
Feieavgift	-24 842
Renovasjonsavgift	-647 335
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 640 702</b>

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

Container	-24 015
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-43 509
Driftsmateriell	-25 752
Lyspærer og sikringer	-9 716
Vaktmestertjenester	-438 698
Renhold ved firmaer	-228 275
Andre fremmede tjenester	-26 250
Kontor- og datarekvisita	-17 677
Kopieringsmaterieill	-5 001
Trykksaker	-4 397
Andre kontorkostnader	-21 068
Porto	-4 285
Gaver	-618
Bank- og kortgebyr	-2 937
Velferdskostnader	-833
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-853 030</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 069
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 150
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 219</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-548 990
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-548 990</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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	-417 625	
Avskrevet i år	-507 625	
		507 625

**LYSKASTERE**

Tilgang 2020	156 100	
Avskrevet i år	-34 689	
		121 411

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>629 036</b>
--------------------------------	--	----------------

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-542 314</b>
--------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		7 504
-------------------	--	-------

---

<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>7 504</b>
-----------------------------------	--	--------------

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BOLIGKREDIT**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	-15 369 252	
Nedbetalt i år	1 174 033	
		-25 195 219

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-25 195 219</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-686 100</b>
----------------------------	--	-----------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr		-124
------------	--	------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-124</b>
-----------------------------------	--	-------------



**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 100
Pantelån	25 195 219
<b>TOTALT</b>	<b>25 881 319</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	60 595 292
Tomt	1 834 335
<b>TOTALT</b>	<b>62 429 627</b>

**Sak 5****Vedtektsendring 8-1 (1) Styret (antall medlemmer)****Forslagstiller: Styret**

**Saksfremstilling:** Styret ser en fordel ved å ha et slingringsmann i antall styremedlemmer. Dette gir mer fleksibilitet, og mulighet for å opprettholde et fulltallig styre selv om et styremedlem flytter/trekker seg.

Dagens tekst i vedtektene:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

Foreslås endet til:

(1) Borettslagets styre skal bestå av én styreleder og 3–5 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

**Styrets innstilling:**

Tekst i vedtektene endres til:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslagets styre skal bestå av én styreleder og 3–5 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

**Forslag til vedtak:** Tekst i vedtektene endres iht styrets innstilling

**Sak 6****Vedtektsendring 4-2 Overlating av bruk****Forslagsstiller: Styret**

**Saksfremstilling:** Fra og med 01.01.2020 gjelder nye regler for korttidsutleie. De nye reglene påvirker utleiemulighetene i borettslag og sameier. Korttidsutleie defineres som utleie under 30 dager. For borettslag gis andelseier en rett til å korttidsutleie i inntil 30 dager pr. år.

Styret ønsker at vedtektene skal være i tråd med gjeldende lov og foreslår å endre vedtektenes punkt 4-2 Overlating av bruk som vist i vedlegget.

**Styrets innstilling:**

Vedtektenes punkt 4-2 Overlating av bruk endres til:

(1) Med bruksoverlating menes enhver form for overlating mot vederlag eller etter annonsering.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Dersom slik bruksoverlatingen medfører urimelig sjenanse eller ulempe for noen kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette.



(2) Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

**Forslag til vedtak:** Vedtektene endres iht styrets innstilling.

**Sak 7****Tørkeloft gjøres om til boder for leilighetene**

Forslagstiller: Tom Atle Hirko

**Saksfremstilling:**

Halve loftet er tørkeloft, og det er relativt få som benytter seg av dette. Deles tørkeloftet inn i boder slik som den andre delen av loftet, får hver leilighet én ny bod. Da kan de som vil tørke klær gjøre det i sin bod vha. egne stående tørkestativ. De andre kan bruke bod som lagerplass.

For 6 boder er kostnaden kroner 22 991 (eks.mva) dvs. kroner 28 738 inkl.mva.

Per bod blir det da kroner 4 789 (inkl.mva).

For 18 tørkeloft blir kostnaden 517 284 (inkl.mva).

**STYRETS KOMMENTAR TIL BUDSJETT:**

Vi har totalt 36 tørkeloft

Estimert totalkostnad for å bygge boder på alle tørkeloft: 1 034 424.

**Styrets innstilling:** Det varierer veldig fra oppgang til oppgang hvor mye tørkeloftene benyttes. Noen tørkeloft blir brukt jevnlig, mens andre står helt ubrukt.

Hver leilighet har i dag to kjellerboder og én loftsbod. Sammenlignet med nybygg er dette mye lagringsplass for hver leilighet. Erfaringer fra loft- og kjellerryddinger viser at det hensettes mye i boder og fellesrom, som eier ikke har til hensikt å ta vare på. Styret mener det er tilstrekkelig lagerplass knyttet til hver leilighet og frykter at mer lagringsplass kan føre til at det blir mye unødvendig lagring.

Før en ombygging av tørkeloftet til boder bør også andre alternativer for bruksendring vurderes og utredes.

Styret ønsker ikke å prioritere ombygging av tørkeloft i kommende periode. Kostnaden vil være ca 1 million, og vi ser ikke rom for dette i kommende budsjett. Styret foreslår derfor en forenklet løsning:

Loftet deles opp i soner som males eller merkes opp på gulv. Dette har en lav kostnad, og kan lett reverseres i ettertid. Man står også friere til å bruke hele arealet samlet dersom ingen i oppgangen benytter seg av sin tildelte sone.

**Forslag 1)** Tørkeloft deles inn seks like store boder som adskilles fysisk (gitter) og egen (gitter) dør. Hver leilighet får én bod.

**Forslag 2)** Styrets innstilling: Tørkeloftene deles opp i soner som males eller merkes opp på gulv. Hver leilighet som i dag disponerer tørkeloftet disponerer én sone. Dette har en lav kostnad, og kan lett reverseres hvis det blir aktuelt.

**Sak 8****Sykelhus – Bruksendring av området med tørkestativ ved Enoks vei 31–33****Forslagsstiller: Styret****Saksfremstilling:**

Høsten 2020 gjennomførte vi kartlegging og spørreundersøkelse om sykkelparkering i borettslaget. Majoriteten av de som deltok i spørreundersøkelsen var meget positive til etablering av sykkelboder. I tillegg har OBOS Prosjekt foreslått etablering av slike boder i en helhetlig plan for utearealene i borettslaget.

Konkret har vi tatt for oss tre områder som kan egne seg til etablering av sykkelboder. Disse områdene er også foreslått av andelseiere og av OBOS Prosjekt. Alle sykkelhus vil være låsbare, tilrettelagt for lading av el-sykler og tilgjengelig for alle andelseiere og alle typer sykler.

-----

Tørkestativene er rustne og nedslitt, og vi får signaler om at de sjeldent blir brukt til tørking av tøy. Styret foreslår at området blir oppgradert og at det etableres et låsbart sykkelhus. Det aktuelle området er ca 55 kvm. Avhengig av høyde og løsninger for sykkelhus vil det kunne romme 40–70 sykler.

Generalforsamlingen stemmer kun over bruksendring og omdisponering av området. Type sykkelhus, budsjett og løsninger er foreløpig ikke avklart.

**Styret innstilling:** Området med tørkestativ ved Enoks vei 31–33 omdisponeres slik at det kan etableres låsbart sykkelhus.

**Forslag til vedtak:** Området med tørkestativ ved Enoks vei 31–33 omdisponeres slik at det kan etableres låsbart sykkelhus.

**Sak 9****Sykkelhus – Bruksendring av området med tørkestativ ved Enoks vei 23–25****Forslagsstiller: Styret****Sakfremstilling:**

Styret har de siste årene fått flere henvendelser med ønske om trygge sykkelboder utendørs. Forslagsstillere har også pekt ut aktuelle områder.

Høsten 2020 gjennomførte vi kartlegging og spørreundersøkelse om sykkelparkering i borettslaget. Majoriteten av de som deltok i spørreundersøkelsen var meget positive til etablering av sykkelboder. I tillegg har OBOS Prosjekt foreslått etablering av slike boder i en helhetlig plan for utearealene i borettslaget.

Konkret har vi tatt for oss tre områder som kan egne seg til etablering av sykkelboder. Disse områdene er også foreslått av andelseiere og av OBOS Prosjekt. Alle sykkelhus vil være låsbare, tilrettelagt for lading av el-sykler og tilgjengelig for alle andelseiere og alle typer sykler.

-----

Tørkestativene er rustne og nedslitt, og vi får signaler om at de sjeldent blir brukt til tørking av tøy. Styret foreslår at området blir oppgradert og at det etableres et låsbart sykkelhus. Det aktuelle området er ca 55 kvm. Avhengig av høyde og løsninger for sykkelhus vil det kunne romme 40–70 sykler.

Generalforsamlingen stemmer kun over bruksendring og omdisponering av området. Type sykkelhus, budsjett og løsninger er foreløpig ikke avklart.

**Styrets innstilling:** Området med tørkestativ ved Enoks vei 23–25 omdisponeres slik at det kan etableres låsbart sykkelhus.

**Forslag til vedtak:** Området med tørkestativ ved Enoks vei 23–25 omdisponeres slik at det kan etableres låsbart sykkelhus.

**Sak 10**

**Området med tørkestativ ved Barnehjemsveien 3-5 omdisponeres slik at det kan etableres låsbart sykkelhus.**

**Forslagstiller:** Styret

**Saksfremstilling:**

Styret har de siste årene fått flere henvendelser med ønske om trygge sykkelboder utendørs. Forslagsstillere har også pekt ut aktuelle områder.

Høsten 2020 gjennomførte vi kartlegging og spørreundersøkelse om sykkelparkering i borettslaget. Majoriteten av de som deltok i spørreundersøkelsen var meget positive til etablering av sykkelboder. I tillegg har OBOS Prosjekt foreslått etablering av slike boder i en helhetlig plan for utearealene i borettslaget.

Konkret har vi tatt for oss tre områder som kan egne seg til etablering av sykkelboder. Disse områdene er også foreslått av andelseiere og av OBOS Prosjekt. Alle sykkelhus vil være låsbare, tilrettelagt for lading av el-sykler og tilgjengelig for alle andelseiere og alle typer sykler.

-----

Dette området kan utnyttes bedre, og vil med en oppgradering og endring se penere ut.

Antall avfallsbeholdere her bør vurderes. Flere som «sogner» til dette avfallspunktet benytter ofte punktet mellom Enoks vei 17 og 19. De små papirbeholderne ser ikke ut til å bli særlig brukt. Papircontainerens kan få en plassering slik at den ikke står så synlig.

Hele det aktuelle området er ca 90 kvm. Avhengig av høyde og løsning for sykkelhus og disponeringen av arealet vil et sykkelhus her kunne romme ca 30–60 sykler.

Generalforsamlingen stemmer kun over bruksendring og omdisponering av området. Type sykkelhus, budsjett og løsninger er foreløpig ikke avklart.

**Styrets innstilling:** Området mellom Barnehjemsveien 3 og 5 endres og omdisponeres slik at det i tillegg til avfallsbeholdere kan etableres låsbart sykkelhus.

**Forslag til vedtak:** Området mellom Barnehjemsveien 3 og 5 endres og omdisponeres slik at det i tillegg til avfallsbeholdere kan etableres låsbart sykkelhus.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**11.Som styreleder for 2 år foreslås:**

Karl Yngve Andersen Enoksvei 15

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Jana Stas Enoksvei 15

Espen Fremgaard Johannessen Enoksvei 25

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Janecke Løyning Vårsvingen 11

Geir Millstein Enoks Vei 17

**Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Tom Atle Hirko Barnehjemsveien 11

2. Gabriel Bøen Barnehjemsveien 15

3. Audun Dye Wikestad Enoksvei 17

**12.Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Karl Yngve Andersen Enoksvei 15

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Jana Stas Enoksvei 15

**13.Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Ina Eriksen Enoksvei 19

Henriette Madsen Eriksen Barnehjemsveien 7

Bo Bergan Barnehjemsveien 15

I valgkomiteen for Lille Ekeberg Borettslag

Henriette Madsen Eriksen /s/ Ina Eriksen /s/ Tom Atle Hirko (fratrådt)



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### Orientering om borettslagets drift 2020

Styret ble valgt på digital generalforsamling 7.–15. mai 2020, og har i perioden avholdt til sammen 12 styremøter og behandlet 80 saker.

#### Styremedlemmene har hatt følgende arbeidsoppgaver

Karl Yngve Andersen, styreleder, HMS-ansvarlig, og ansvarlig for daglig drift

Jon Henry Rosseland, nestleder og økonomiansvarlig

Janecke Løyning, ansvarlig for parkeringsplasser

Geir Millstein, ansvarlig for forsikringsaker

Espen Frømgård Johannessen

Jana Stas (vara)

Sølvi Løchen (vara)

#### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.



## Prosjekter og aktiviteter i perioden

- Utearealer – grøntprosjekt gangsatt i samarbeid med OBOS Prosjekt
- Vaktmestertjenester – ny leverandør av vaktmestertjenester, for å samle tjenestene for grønt (gartnerservice), hvitt (snømåking mm.) og grått (øvrige vaktmesterarbeid)
- Ny avtale med Telia som inkluderer oppgradering av nettet
- Ny Vedlikeholdsnøkkel utarbeidet i samarbeid med OBOS Prosjekt
- Innhentet anbud for ny belysning i alle oppganger
- Inngått avtale med ny leverandør av balkonginnglassing
- Revidert og oppdatert Styrets håndbok
- Oppdatert husordensreglene på digital ekstraordinær generalforsamling
- Gjennomført spørreundersøkelse for å kartlegge bruk av uteområdene og behov for oppgradering av områder og utstyr
- Gjennomført spørreundersøkelse for å kartlegge behov for sykkelparkering og i hvilken grad det er ønskelig å omdisponere utearealer til dette formålet
- Håndtering av pelsbilleutbrudd på én adresse
- Våtrom – håndtering av problemer med enkelte avløpsrør
- Vindusprosjekt – oppfølging/ettårsbefaring
- Deltar i samarbeid om trafikkikkerhet i nærområdet.
- Parkering – Nye ladeplasser tatt i bruk og justering av parkeringsreglene
- Nettsiden – vibbo.no – kontinuerlig oppdatert med reviderte tekster fra gammel nettløsning
- «Julegata» –belysning på flere trær som alternativ til julegrantenning.

Aktiviteter som ikke ble gjennomført grunnet smittevern og restriksjoner knyttet til koronapandemien:

- Fysisk årsmøte
- Beboermøte
- Loft og kjellerrydding
- Felles dugnad
- Arrangement i forbindelse med julegrantenning

## Utearealer – grøntprosjekt

OBOS Prosjekt og GrøntMiljø er godt i gang med vedlikehold og oppgradering av grøntområdene. I tillegg til løpende forvaltning er følgende gjennomført i perioden:

- Plantet nye hekker ved parkeringsfeltene K, L og M.
- Gjennomført beskjæring av trær og busker
- Kartlegging og status for alle trær og busker med tiltak
- I løpet av vinteren 20/21 vil syke trær bli felt og enkelte hekker vil bli nullstilt, alt vil utføres i henhold til plan og kartlegging utarbeidet av fagfolk

Mange tiltak er nærmere beskrevet på vibbo.no og Styret sørger for at andelseiere holdes løpende orientert om arbeidet som pågår.



Urbant landbruk/plantekasser ble etablert i borettslaget i 2018. De fleste kassene var i bruk også i 2020.

## **Vaktmestertjenester – avtale med ny leverandør**

Kombinert med oppstart av grøntprosjektet og avtalen med GrøntMiljø var det naturlig å også overføre andre vaktmesteroppgaver til GrøntMiljø, slik at vi har én aktør å forholde oss til og én aktør som samlet har oversikt over oppgavene i borettslaget.

## **Ny avtale med Telia**

Som borettslag kan vi oppnå gode fellesavtaler med leverandører. Slike avtaler er det Styret som fremforhandler og inngår. I perioden er det inngått ny avtale med Telia om levering av TV- og internett-tjenester. Avtalen inkluderer full oppgradering av infrastruktur, og kontroll og oppgradering av uttak i alle leiligheter. Deretter står hver enkelt andelseier fritt til å velge hastigheter på tjenesten.

Telia er ansvarlig for levering av TV- og internett-tjenester. Ved problemer med tjenestene er det Telia og ikke Styret som bør varsles.

## **Vedlikeholdsnøkkelen (vedlikeholdsplan)**

Det er utarbeidet en ny Vedlikeholdsnøkkel for 2021–2026. Denne er, i likhet med første versjon fra 2015, utarbeidet OBOS Prosjekt.

Planene inneholder vedlikeholdsoppgaver Styret bør planlegge for og en anbefalt tidsfrist for gjennomføring. Styret har i siste periode fortsatt å følge og prioritere oppgaver i tråd med planen fra 2015.

## **Ny belysning i oppganger**

Den nye Vedlikeholdsnøkkelen anbefaler å oppgradere belysningen i alle oppganger.

Styret har i perioden hentet inn priser for oppgradering og vurdert forskjellige løsninger. Dette prosjektet vil fortsette i neste styreperiode.

## **Ny leverandør av balkonginnglassing**

For innglassing av balkong må det benyttes en leverandør som er godkjent av Plan- og bygningsetaten for nettopp dette arbeidet. Borettslaget har derfor inngått avtale med én fast leverandør, slik at hver enkelt beboer slipper å søke om godkjenning hos Plan- og bygningsetaten.

Vi opplevde at tidligere leverandør hadde økt prisene mye de siste årene. Og har derfor fremforhandlet avtale med en ny leverandør. Leverandøren, Christiania Balkonginnglassing, leverer det samme gode produktet, men til en mer gunstig pris.

### **Styrets håndbok**

Styrets håndbok oppdateres og vedlikeholdes fortløpende. Håndboken er tilgjengelig elektronisk og er et verktøy for styrearbeid.

### **Oppdatering av Husordensregler på ekstraordinær generalforsamling**

I 2018 startet Styret med gjennomgang av husordensreglene. Reglene hadde et utdatert språk og enkelte punkter var ikke lenger relevante og ikke i tråd med endret lovverk. Målet var å utforme regler som var i tråd med våre vedtekter og med loven, og som var tydelige og enkle å forvalte og forstå for alle.

I forkant av ekstraordinær generalforsamling, ble Styrets forslag sendt ut på høring. Deretter ble det gjort justeringer og revideringer basert på innspill fra beboere før den digitale generalforsamlingen. Det var stort engasjement og høy deltagelse.

### **Spørreundersøkelse utearealer**

Etter diskusjoner om bruk av utearealer i facebook-gruppa ønsket Styret å kartlegge den faktiske bruken av områdene. Det var også et mål å avdekke utbredelsen av ulemper ved dagens bruk og få oversikt over ønsker og behov for områdene. Det ble derfor gjennomført en spørreundersøkelse. Vi mottok 116 svar på undersøkelsen og svarene vil bli lagt til grunn ved utvikling og oppgradering av uteområdene i borettslaget. En oppsummering av undersøkelsen er publisert på [vibbo.no](http://vibbo.no).

### **Spørreundersøkelse sykkelparkering**

Styret har i løpet av de siste årene mottatt flere henvendelser med forslag til og ønske om bedre sykkelparkering utendørs i borettslaget. For å kartlegge behov og andelseiernes innstilling til å omdisponere areal til sykkelparkering ble det gjennomført en spørreundersøkelse. Vi kan anta at de 111 som svarte på undersøkelsen er spesielt engasjert i temaet sykkelparkering, men svarene gir tydelige signaler om at vi bør jobbe videre med muligheten for å etablere trygg og tørr sykkelparkering utendørs. En oppsummering av undersøkelsen er publisert på [vibbo](http://vibbo.no).

### **Pelsbilleutbrudd**

I perioden har Styret håndtert pelsbilleutbrudd på én adresse. Saken er ikke avsluttet.

### **Våtrom – håndtering av problemer med enkelte avløpsrør**

Avløpsrørene ble i 2008 rehabilitert med såkalt rør-i-rør.

Også i 2020/21 er det avdekket enkelte rør som må utbedres/lappes. Slike utbedringer vil bli utført ved behov frem til en total våtromsrehabilitering.

OPAK ble engasjert i 2017 for å gjennomgå en rapport med anbefaling fra OBOS Prosjekt knyttet til totalrehabilitering av våtrom. OPAK utførte inspeksjon med video i hele lengden av soilrør i tillegg til enkelte kontroller gjennom leiligheter. Konklusjonen var at avløpsrørene



(som er behandlet med rør-i-rør) og vannrørene vil kunne benyttes minst 10 år til, men borettslaget bør planlegge rør- og våtromsrehabilitering fra ca 2027. I tillegg må vannrør og bunnledning rehabiliteres.

## **Vindusprosjekt – oppfølging/ettårsbefaring**

Ettårsbefaringer etter vindusprosjektet, som ble gjennomført i 2018, ble utført i 2020/21. Befaringen ble bevisst utsatt grunnet koronapandemien.

Utbedringer etter reklamasjoner har blitt utført i 2019 og 2020. Og flere vil bli gjennomført i 2021.

I 2018 ble alle vinduer og verandadører byttet i leilighetene med unntak av vinduet på bad. Vinduer i oppganger, kjeller, loft og vaskeri ble ikke byttet. Anbefaling fra OBOS Prosjekt er å bytte vinduene på bad i forbindelse med våtromsrehabilitering i ca. 2027.

## **Samarbeid om trafikksikkerhet**

Deltar i samarbeid med Brannfjellveien btl, Simensbråten vel og Ekeberg Hageby vel om arbeid med trafikksikkerhet i nrområdet.

## **Parkering**

I løpet av 2019/20 er det etablert 34 nye ladeplasser på felt K, L og M. Borettslaget har nå totalt 51 ladeplasser. I tillegg finnes det 6 kommunale ladeplasser nederst i Enoks vei som er tilgjengelige for alle.

Ladestolpene på de nye feltene blir tatt i bruk etter hvert som det anskaffes biler med ladebhov. Vi har i dag få tilfeller der leietaker av plass uten lademulighet ønsker plass med lademulighet, det er derfor ikke foretatt flyttinger mellom felt med og uten lademulighet, uten samtykke fra leietakerne.

For å forenkle forvaltning av ventelister er punktet om ansiennitet i parkeringsreglene endret. Plasser blir nå tildelt etter ansiennitet i borettslaget.

Enkelte beboere har etterspurt mulighet for å benytte strøm til motorvarmer på de nye ladestolpene på felt K, L og M. Styret har utarbeidet og tatt i bruk egen kontrakt som regulerer slik bruk.

## **Vibbo.no – kontakt med beboerne**

Vibbo.no er borettslagets nettside og Styrets hovedkanal for kontakt med beboerne. For å motta informasjon fra vibbo og Styret anbefales det å gi «samtykke til digital kommunikasjon».

Dette gjøres her: <https://vibbo.no/lille-ekeberg/meg>



**Innlogging:** Informasjonen på vibbo er kun tilgjengelig for andelseiere og registrerte medbeboere. For å få tilgang til vibbo.no må man logge inn med telefonnummeret som er registrert i OBOS' register.

**Min profil:** På «min profil» kan hver enkelt beboer selv oppdatere sin kontaktinformasjon. Og gi samtykke til digital kommunikasjon fra borettslaget og forretningsfører.

**Tematekster:** På vibbo.no er all fast informasjon om borettslaget sortert under temaer.

**Nyhetssaker:** Nyhetssaker som postes knyttes til temaene. Styret har siden løsningen ble tatt i bruk i 2020 postet rundt 100 nyhetssaker. Ved publisering av nyheter kan Styret avgjøre om beboerne skal varsles på sms og/eller mail avhengig av nyhetssakens innhold. For å kunne bli varslet om nyheter må beboer ha gitt samtykke til digital kommunikasjon.

**Vibbomelding:** Melding på vibbo er den beste måten å kontakte Styret. En vibbo-melding kan sendes til styremedlemmet som er ansvarlig for temaet som tas opp i meldingen. Alle i Styret kan se og svare på alle meldinger, styremedlemmet meldingen er sendt til får i tillegg et varsel i sin vibbo-app. Ved å benytte denne meldingstjenesten får man derfor raskere svar enn ved å sende mail til styret.

## «Julegata»

Den tradisjonelle julegrantenningen ble ikke gjennomført i 2020, pga smittevern. Det ble isteden hengt lys i flere trær, slik at de fleste kunne se et lyssatt tre fra egen leilighet. Dette ble godt mottatt av beboerne. Lysene fikk denne gang henge ut hele januar 2021.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

### Internkontroll

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

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

### Brannsikringsutstyr

Direktoratet for samfunnsikkerhet 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 det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til Styret.



Pulverapparatene i fellesarealer ble kontrollert i 2020.

Nye røykvarslere som skal monteres i alle leiligheter ble innkjøpt i 2021.

### **Radon**

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



## Fakta om Lille Ekeberg btl

Styret har kontor i Enoks vei 6 og e-post [styret@lilleekeberg.no](mailto:styret@lilleekeberg.no). Se borettslagets hjemmeside på [www.vibbo.no/32](http://www.vibbo.no/32) for ytterligere informasjon.

### Kommunikasjon med beboerne

Styret svarer så raskt som mulig på meldinger som er sendt gjennom [vibbo.no](http://vibbo.no) eller til [styret@lilleekeberg.no](mailto:styret@lilleekeberg.no).

### Vibbo

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

### Facebookgruppen "Lille Ekeberg borettslag – Beboere"

Gruppen blir brukt som et supplement og for å dele informasjon som publiseres på [vibbo](http://vibbo.no). All informasjon fra Styret til beboere vil bli publisert på [vibbo](http://vibbo.no) og kommunikasjon til Styret må skje gjennom [vibbo](http://vibbo.no), mail eller telefon.

### Ekebladet

Som en forsøksordning er det startet opp en mini-avis for borettslaget kalt "Ekebladet", med en liten redaksjonsgruppe utgått fra Styret. Avisen skal først og fremst kommentere aktuelle saker på en uformell og lettest måte.

### Vaktmester- og gartnertjenester

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

### Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Borettslaget har 122 parkeringsplasser hvorav 51 er ladeplasser og én er for MC. Parkeringsplassene leies ut etter ventelister.



## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600710. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten Styrets samtykke og godkjenning av leietaker, utover det som er spesifisert i Borettslagsloven. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## 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](http://obos.no).

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

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [energimerking.no](http://energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



### **Kabel-TV og internett**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål ta kontakt med Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller besøk hjemmesiden [telia.no](http://telia.no).

### **Bærekraft**

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftsmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftsmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

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

### **Gjeldende avtaler**

Teila Kabel-TV og Internett fram til 2025  
Scan-kontroll AS (Internkontroll lekeplass) fram til 2021  
Grønt-Miljø (Vaktmester- og gartnerstjenester) Løpende  
OBOS prosjekt (Grønt) Løpende  
Oslo Renhold AS (Vask fellesarealer) Løpende  
Låshuset AS Løpende  
Rørleggervakta  
ElektroSivert



## Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering

2021	Oppgradering av infrastruktur for TV og internett.
2021	Bytte av røykvarslere i alle leiligheter
2020	Utarbeidet ny vedlikeholdsplan for perioden 2021–2025
2019–2020	Maling og utstyr ble kjøpt inn og flere balkonger ble malt av beboerne selv
2019–2020	Etablert 34 ladeplasser på felt K, L og M i løpet av 2019/20
2019	Påbegynt grøntprosjekt/utemiljø
2018	Byttet vinduer og verandadører
2018	Nytt elektronisk låssystem
2018	Oppmerking av parkeringsplassene
2018	Kontroll og nødvendige utbedringer av soilrør – rør-i-rør
2017	Startet arbeid med å skifte porttelefoner
2014	Brannslukningsapparater kjeller og loft
2014	Pusset opp inngangspartiene
2014	Nye brannslukningsapparater i alle leiligheter
2011–2012	Piperehabilitering og vindusutskifting
2010–2010	Renset alle ventilasjonskanaler fra kjøkken og bad
2009	Full rehabilitering av 10 balkongtak med store råteskader. Montert gummimembran på 37 balkongtak for å unngå ytterligere råteskader.
2008–2008	Det har vært utført maling av resten av balkongene. Noen av beboerne har villet gjøre det selv, mens andre har fått malerfirma til å utføre dette i regi av borettslaget. Alle oppganger har blitt malt.
2008	31 balkongtak er reparert
2007–2007	Maling og takteking. Ca 100 trevinduer er malt. Malt noen av balkongene. Tekket om 24 av takene. Filtrene i alle innblåsningsventiler er skiftet i alle leiligheter.
2007–2008	Rehabilitering av rør og sluk ble startet mai 2007 og avsluttet i februar/mars 2008.
2007–2008	Skifte av alle branndører i kjeller m/pumpe



- 2006 Kabel-TV-anlegg. Oppgradering av borettslagets felles kabel-TV-anlegg. Oppgraderingen gir også beboerne muligheter til digitale TV-signaler og bredbåndstjenester
- 2004 Loftsdører, inngangsdører, lysarmatur.  
Nye dører til loft godkjent i henhold til branntekniske krav (B-60).  
Oppussing av alle inngangsdører.  
Ny lysarmatur i alle oppganger.
- 1999 Oppgradering av alt grøntanlegg, lekeplasser og parkeringsplasser.  
Alle oppgangene ble pusset opp.
- 1997–1998 Full rehabilitering av alle fasader med etterisolering og utskiftning av alle balkonger
- 1996 Oppussing av samtlige vaskerier; innredet nytt styrerom i Enoks vei 6.
- 1994–1995 Utskiftning av alle utvendige spillvannsledninger.
- 1992–1993 Utskiftning av all elektrisk installasjon i hele borettslaget.
- 1988 Skiftet alle tak; skiftet alle utgangsdører og montert porttelefonanlegg.