



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 814 851	9 643 529
Sum inntekter		9 814 851	9 643 529
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	253 730
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		572 665	542 314
Annen driftskostnad		7 657 444	6 288 969
Sum kostnader		8 492 539	7 085 013
Driftsresultat		1 322 312	2 558 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 755	18 219
Sum finansinntekter		7 755	18 219
Annen finanskostnad		430 676	548 990
Sum finanskostnader		430 676	548 990
Netto finans		-422 921	-530 771
Ordinært resultat før skattekostnad		899 391	2 027 744
Ordinært resultat etter skattekostnad		899 391	2 027 744
Årsresultat		899 391	2 027 744
Totalresultat		899 391	2 027 744
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		899 391	2 027 744
Sum overføringer og disponeringer		899 391	2 027 744



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 429 627	62 429 627
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		523 494	629 036
Sum varige driftsmidler		62 953 121	63 058 663
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 953 121	63 058 663
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 164	12 094
Andre fordringer		809 493	774 536
Sum fordringer		821 657	786 630
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 324 654	6 409 173
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 324 654	6 409 173
Sum omløpsmidler		7 146 311	7 195 803
SUM EIENDELER		70 099 432	70 254 466



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 600	21 600
Sum innskutt egenkapital		21 600	21 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 036 687	44 137 296
Sum opptjent egenkapital		45 036 687	44 137 296
Sum egenkapital		45 058 287	44 158 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 953 406	25 195 219
Øvrig langsiktig gjeld		686 100	686 100
Sum annen langsiktig gjeld		24 639 506	25 881 319
Sum langsiktig gjeld		24 639 506	25 881 319
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 494	2 451
Leverandørgjeld		318 130	211 677
Annen kortsiktig gjeld		81 015	124
Sum kortsiktig gjeld		401 639	214 251
Sum gjeld		25 041 145	26 095 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 099 432	70 254 466



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458389

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 954 571 343
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 814 851	9 643 529
Sum inntekter		9 814 851	9 643 529
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	253 730
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		572 665	542 314
Annen driftskostnad		7 657 444	6 288 969
Sum kostnader		8 492 539	7 085 013
Driftsresultat		1 322 312	2 558 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 755	18 219
Sum finansinntekter		7 755	18 219
Annen finanskostnad		430 676	548 990
Sum finanskostnader		430 676	548 990
Netto finans		-422 921	-530 771
Ordinært resultat før skattekostnad		899 391	2 027 744
Ordinært resultat etter skattekostnad		899 391	2 027 744
Årsresultat		899 391	2 027 744
Totalresultat		899 391	2 027 744
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		899 391	2 027 744
Sum overføringer og disponeringer		899 391	2 027 744



Organisasjonsnr: 954 571 343
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	62 429 627	62 429 627
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	523 494	629 036
Sum varige driftsmidler	62 953 121	63 058 663
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	62 953 121	63 058 663
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	12 164	12 094
Andre fordringer	809 493	774 536
Sum fordringer	821 657	786 630
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6 324 654	6 409 173
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6 324 654	6 409 173
Sum omløpsmidler	7 146 311	7 195 803
SUM EIENDELER	70 099 432	70 254 466

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	21 600	21 600



Sum innskutt egenkapital	21 600	21 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	45 036 687	44 137 296
Sum opptjent egenkapital	45 036 687	44 137 296
Sum egenkapital	45 058 287	44 158 896
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 953 406	25 195 219
Øvrig langsiktig gjeld	686 100	686 100
Sum annen langsiktig gjeld	24 639 506	25 881 319
Sum langsiktig gjeld	24 639 506	25 881 319
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 494	2 451
Leverandørgjeld	318 130	211 677
Annen kortsiktig gjeld	81 015	124
Sum kortsiktig gjeld	401 639	214 251
Sum gjeld	25 041 145	26 095 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 099 432	70 254 466



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Lille Ekeberg Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30 juni- 2 juli 2022

Selskapsnummer: 32





Velkommen til årsmøte i Lille Ekeberg Borettslag

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/32>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Etablering av ladeplasser - samtlige felt
6. Forslag om utredning av muligheten for kjøp av tørkeloft fra borettslaget.
7. Etablere sykkelbod mellom Barnehjemsveien 3 og 5
8. Forprosjekt - "Rør rehabilitering"
9. Forslag om utredning av alternativ oppvarming
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Lille Ekeberg Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Yrjan Kvam og Marit Finne Jørgensen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. S-032 Årsrapport ferdig.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000.

Sak 5

Etablering av ladeplasser - samtlige felt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Borettslaget har i dag 122 parkeringsplasser, hvor 51 har blitt tilrettelagt for lading. 28 av ladeplassene er pr 20. april 2022 benyttet av ladbare kjøretøy. Samme dag stod det 9 elbiler gateparkert og 10 elbiler på felt uten lading. Ladbare hybrider er ikke medregnet.

Det er et politisk mål at nye personbiler og lette varebiler skal være nullutslippskjøretøy (elbiler og hydrogenbiler) fra 2025.

Man kan se på nybilsalget at andelen elbiler har gått fra omtrent 20% i 2017 til å være 64% i 2021. I tillegg kommer ladbare hybrider. Gjennomsnitt alder for personbiler i Oslo har de siste årene ligget stabilt på mellom 7 og 8 år.

Antall elbiler i Norge har passert en halv million.

Motorvarmeranlegget som finnes i borettslaget er i stor grad ikke i funksjon det må gjennomføres graving / oppgradering på feltene B, C, G og H dersom det skulle bli tatt i bruk.

Motorvarmeranlegget er ikke dimensjonert til å kunne lade elbiler eller hybridbiler.

Spesielt om felt A: Borettslaget eier kun halve lengden av parkeringsplassen.



Styret ønsker å etablere mulighet for å lade på samtlige parkeringsplasser i borettslaget. Det er gjennom høsten 2021 blitt gjennomført sonderinger med forskjellige aktører i markedet som har forskjellige forretningsstrategier.

En av aktørene signaliserte en kostnad på 0 - null kroner som investering, men dette ble koblet opp en periodisk kostnad per plass og en abonnementsordning som hver enkelt måtte tegne. I denne avtalen ville borettslaget ikke ha eid infrastrukturen, men måtte kjøpe den ut dersom man ville ut av den.

Annen aktør ga tilbud på etablering av løsning hvor borettslaget eide anlegget. Fakturering på forbruk kunne gjøres av de for å forenkle arbeidet for borettslaget. Begge type aktører hadde en serviceavtale inkludert. Vi kan også vurdere en løsning som er nærmere det vi har i dag på de 51 ladeplassene. Fra utbyggingen på felt F, K, L og M de siste årene har man bygget en erfaring med tanke på videre utbygging og etablering av ladefelt.

Styrets innstilling

Styret ber om fullmakt fra generalforsamlingen å etablere ladeplasser på resterende felt hvor borettslaget eier tomten med kostnadsramme på inntil 3.000.000 for ladeinfrastruktur.

Finansiering gjennomføres ved låneopptak og kostnader for investeringer blir fordelt på parkeringsleien

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt fra generalforsamlingen å etablere ladeplasser på resterende felt hvor borettslaget eier tomten med kostnadsramme på inntil 3.000.000 for ladeinfrastruktur. Finansiering gjennomføres ved låneopptak og kostnader for investeringer blir fordelt på parkeringsleien

Vedlegg

2. Til Årsmøte Parkeringsfeltene - nedlastbar fil.pdf

Sak 6

Forslag om utredning av muligheten for kjøp av tørkeloft fra borettslaget.

Forslag fremmet av:

Ole Johnny Reberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg sender inn forslag om utredning av muligheten for kjøp av tørkeloft fra borettslaget.



Jeg tror man tilrettelegger for et mer stabilt og rolig bomiljø, dersom borettslaget åpner for utbygging av tørkeloft.

Salg av loftareal, samt økte husleieinntekter vil dessuten bidra til en bedre økonomi for borettslaget.

Det vil øke likviditet og vi vil være bedre skodd for nødvendig rehabilitering/utbedring av borettslaget.

Det er også grunn til å tro at forkjøpsretten blir mer attraktiv med mer varierte leilighetstørrelser i borettslaget.

Større leiligheter vil bidra til at flere familier kan bli boende i området.

Det er kjent at tørkeloft nesten ikke er i bruk i borettslaget.

De fleste har vaskemaskin med tørketrommel inne i leilighet, eller benytter seg av vaskerier i borettslaget.

Selv for beboere/familier som bor i 1 eller 2 etg. pr i dag, så vil dette gi en mulighet til å bruke intern forkjøpsrett ved en senere anledning.

Styrets innstilling

Forslaget er et utredningsforslag for å se på mulighetene som finnes.

Borettslaget har 36 tørkeloft.

Lignende forslag ble behandlet for omtrent 10-12 år siden, men i mellomtiden har noe av regelverket for bygg endret seg og det kan finnes løsninger nå som ikke fantes eller ikke var påtenkt på det tidspunktet.

Saksframlegget til årsmøtet i 2009 følger som vedlegg.

Slik forslaget til vedtak er formulert gir det styret et handlingsrom for hva som kan og bør belyses.

Resultatet av en utredning vil bli presentert på et beboermøte eller lignende før en sak blir fremmet for generalforsamlingen.

Styret er positiv til utredningen.



Forslag til vedtak

Jeg ønsker at styret kan leie inn nødvendig bistand for å kartlegge muligheter for å selge tørkeloft til beboere som ønsker å bygge ut ledigheten sin.

Vedlegg

3. Til Årsmøte Loft - Årsmøte 2009.pdf

Sak 7

Etablere sykkelbod mellom Barnehjemsveien 3 og 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har tidligere gitt føringer på hvor sykkelboder kunne plasseres ute. Vedtakene ble gjort med 2/3dels flertall.

I første fase foreslår vi å fjerne en ubrukt tørkebås og etablere sykkelbås der med grunnflate på 5x6meter.

Antall plasser med 1 etasje estimeres til omtrent 12-14, benyttes det system for 2 etasjer vil antall plasser kunne være det dobbelte.

Kostnader

- Etablere sykkelbod : 327 000 kroner
- Kjøp av sykkelstativ (estimat) : 30 000
- Etablere belysning
- Montere låssystem

Vedlegg viser utforming av sykkelbod og plassering

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere sykkelhus innenfor en ramme på 400 000 kroner.



a)

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

- For Etablere sykkelbod mellom Barnehjemsveien 3 og 5
- Mot Etablere sykkelbod mellom Barnehjemsveien 3 og 5

b)

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

1. Styret får i oppdrag å etablere regler og retningslinjer for bruk av sykkelbod og fordeling av kostnad for bruk av sykkelbod og tildele plasser.
2. Sykkelboden skal være tilgjengelig for alle og det skal ikke være fasteplasser. Styret får i oppdrag å etablere regler og retningslinjer for bruk av sykkelbod og fordeling av kostnad for bruk av sykkelbod og tildele plasser.

Sak 8

Forprosjekt - "Rør rehabilitering"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget ble bygget i perioden 1946-1949.

Vann og avløpsrør i blokkene er fra den perioden.
Avløpsrør ble utbedret med strømppe i 20xx.

Både vann og avløpsrørene nærmer seg nå forventet levetid

Borettslaget har tidligere fått utarbeidet en rapport og anbefaling på å starte å rehabilitere rør i år ca 2027.

De siste årene har man opplevd at strømpper har kollapse og laget problemer.

Strømpetrekking var estimert å holde i ca 30 år, men det forutsetter at jobben ble utført godt og avtalt kontroll er gjennomført.

Styret ber om mandat å starte forprosjekt for rehabiling av vann og avløpsrør med alle avhengigheter dette vil medføre.



Forslag til vedtak

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

Sak 9

Forslag om utredning av alternativ oppvarming

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Energikostnadene har økt det siste året og styret ønsker å utrede muligheten for å etablere alternative former for oppvarming eller måter å spare energi på i borettslaget.

60 av borettslagets 216 leiligheter har kun elektrisk oppvarming.

Eksempel på alternativer vil være

- Bergvarme
- Solfangere (på tak)
- Solcellepanel (på tak)
- Etablering av pipeløp

Forslag til vedtak

Styret skal levere en utredning og en kostnadsrapport for prosjektet og presentere dette for andelseiere senest av første halvår 2023.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Millstein
Innstilt av Valgkomitéen
- Monica Svoren
Innstilt av Valgkomitéen.
- Tone Holmen
Jeg har bodd i borettslaget i over 20 år og kjenner både Lille Ekeberg og områdene rundt svært godt. Jeg vil gjerne bidra til gode løsninger, god drift og godt samhold i et borettslag som jeg er svært glad i.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Audun Dye Wikestad
Innstilt av Valgkomitéen. (gjenvalg)
- Gabriel Bøen
Innstilt av Valgkomitéen. (gjenvalg)
- Tone Holmen
Innstilt av Valgkomitéen. (Ny)



Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karl Yngve Andersen
Innstilt av Valgkomitéen.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jana Stas
Innstilt av Valgkomitéen.

Sak 12

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ina Eriksen
- Jannecke Løyning



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Yngve Andersen	Enoks Vei 15
Nestleder	Jana Stas	Enoks Vei 15
Styremedlem	Espen Fremgaard Johannessen	Enoks Vei 25
Styremedlem	Geir Millstein	Enoks Vei 17
1.Varamedlem	Tom Atle Hirko	Barnehjemsveien 11
2.Varamedlem	Audun Dye Wikestad	Enoks Vei 17
3.Varamedlem	Gabriel Bøen	Barnehjemsveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Karl Yngve Andersen Enoks Vei 15

Varadelegert
Jana Stas Enoks Vei 15

Valgkomiteen

Bo Andre Bergan Høysletta 15
Henriette Madsen Eriksen Barnehjemsveien 7
Ina Eriksen Enoks Vei 19

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

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 m².

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

Lille Ekeberg Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 814 851.

Dette er omtrent som budsjettet, avviket skyldes fakturering av antenneanlegg (endring i rutine).

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter antenneanlegg og utleie av styrerommet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 492 539.

Dette er omtrent som budsjettet avvikene skyldes noe lavere kostnader til drift og vedlikehold, og høyere energikostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 899 391 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 31.12.2021 kr 6 744 672 og viser borettslagets likviditet. Dette er en endring på (minus) kr - 236 879. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 705 000 til vedlikehold som omfatter sykkelhus, oppgradering grønt/uteområdet og elektrisk arbeid (el-bil) i tillegg til generelt vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 472 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 23,8 millioner, den flytende renten er på 2,15%.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 utgjør kr 236 184,- inkl. mva. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 01.01.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lille Ekeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lille Ekeberg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0326 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Lille Ekeberg Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 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>.

Oslo, 8. mars 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 981 551	5 921 626	6 981 551	6 744 672
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		899 391	2 027 744	913 000	-393 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	572 665	542 314	420 000	420 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-467 123	-336 100	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 241 813	-1 174 033	-1 238 000	-1 248 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-236 879	1 059 925	95 000	-1 221 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 744 672	6 981 552	7 076 551	5 523 672
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 146 311	7 195 803		
Kortsiktig gjeld		-401 639	-214 251		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 744 672	6 981 552		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 716 324	9 486 065	9 753 000	9 999 000
Antenneanlegg		86 527	133 464	132 000	132 000
Andre inntekter	3	12 000	24 000	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 814 851	9 643 529	9 897 000	10 143 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-23 730	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	14	-572 665	-542 314	-420 000	-420 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-11 550	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-230 420	-224 800	-230 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-103 669	-159 370	-70 000	-90 000
Kontingenter		-43 200	-43 200	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-3 426 137	-2 005 132	-3 795 000	-5 705 000
Forsikringer		-443 969	-412 105	-444 000	-472 000
Kommunale avgifter	9	-1 671 630	-1 640 702	-1 665 000	-1 716 000
Energi/fyring		-488 307	-209 248	-290 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-744 744	-729 832	-726 000	-763 000
Andre driftskostnader	10	-495 368	-853 030	-601 000	-477 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 492 539	-7 085 013	-8 555 000	-10 546 000
DRIFTSRESULTAT		1 322 312	2 558 515	1 342 000	-403 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 755	18 219	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-430 676	-548 990	-439 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-422 921	-530 771	-429 000	10 000
ÅRSRESULTAT		899 391	2 027 744	913 000	-393 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		899 391	2 027 744		



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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 595 292	60 595 292
Tomt		1 834 335	1 834 335
Andre varige driftsmidler	14	523 494	629 036
SUM ANLEGGSMIDLER		62 953 121	63 058 663
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 164	12 094
Forskuddsbetalte kostnader		809 493	767 032
Andre kortsiktige fordringer		0	7 504
Driftskonto OBOS-banken		2 700 272	2 792 545
Driftskonto OBOS-banken II		38 127	38 127
Sparekonto OBOS-banken		3 586 255	3 578 500
SUM OMLØPSMIDLER		7 146 311	7 195 803
SUM EIENDELER		70 099 432	70 254 466
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Opptjent egenkapital		45 036 687	44 137 296
SUM EGENKAPITAL		45 058 287	44 158 896
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	23 953 406	25 195 219
Borettsinnskudd	16	686 100	686 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 639 506	25 881 319
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		318 130	211 677
Påløpte renter		2 494	2 451
Annen kortsiktig gjeld	17	81 015	124
SUM KORTSIKTIG GJELD		401 639	214 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 099 432	70 254 466
Pantstillelse	18	28 286 100	28 286 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2022
Styret i Lille Ekeberg Borettslag

Karl Yngve Andersen /s/ Jana Stas /s/ Espen Fremgaard Johannessen /s/ Geir Millstein /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 424 992
Parkering	214 950
Parkering elbil	110 950
Strømuttak kjellerbod	16 320
Avregning strøm el-bil for 2020	-46 388
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 720 824

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 400
Parkering elbil	-2 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 716 324

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	12 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 230 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-58 500
OBOS Prosjekt AS	-31 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 481
SUM KONSULENTHONORAR	-103 669

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-125 000
Malerarbeid	-979 089
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 104 089
Drift/vedlikehold bygninger	-295 476
Drift/vedlikehold VVS	-103 478
Drift/vedlikehold elektro	-152 029
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 552 997
Drift/vedlikehold brannsikring	-217 521
Kostnader dugnader	-547
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 426 137

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-983 194
Feieavgift	-34 628
Renovasjonsavgift	-653 809
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 671 630

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 348
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 904
Telefon-/kontormaskiner	-3 228
Driftsmateriell	-14 143
Renhold ved firmaer	-350 268
Andre fremmede tjenester	-8 309
Kontor- og datarekvisita	-17 630
Kopieringsmaterieill	-4 672
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 579
Porto	-3 353
Bank- og kortgebyr	-2 936



Velferdskostnader	-3 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-495 368

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 755
SUM FINANSINNTEKTER	7 755

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-430 676
SUM FINANSKOSTNADER	-430 676

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.134/bnr.6 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2018	645 375	
Tilgang 2019	607 500	
Tilgang 2020	180 000	
Avskrevet tidligere	-925 250	
Avskrevet i år	-507 624	

1

Belysning ute

Tilgang 2020	156 100	
Avskrevet tidligere	-34 689	
Avskrevet i år	-52 033	

69 378

Uteanlegg

Tilgang 2021	467 123	
Avskrevet i år	-13 008	

454 115

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	523 494
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-572 665
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-BOLIGKREDIT**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-27 579 704
Nedbetalt tidligere	2 384 485
Nedbetalt i år	1 241 813
	-23 953 406
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 953 406

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-686 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-686 100

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-124
Påløpte kostnader (strøm desember)	-80 891
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-81 015

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 100
Pantelån	23 953 406
TOTALT	24 639 506

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Orientering om borettslagets drift 2021

Styret ble valgt på digital generalforsamling 28. april.–1. mai 2021, og har i perioden avholdt til sammen 12 styremøter og behandlet 91 saker,

Styremøter har i perioden blitt gjennomført på video og fysiske møter når retningslinjer for håndteringen av pandemien har gitt åpning for dette.

Styremedlemmene har hatt følgende arbeidsoppgaver

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

Jana Stas, nestleder og økonomiansvarlig

Geir Millstein, ansvarlig for forsikringssaker og parkering

Espen Fremgaard Johannessen

Janecke Løyning - fratrådt

Gabriel Bøen (vara)

Tom Atle Hirko (vara)

Audun Dye Wikestad (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. Retningslinjer ble oppdatert sist i 2021.

Faste tjenester

Borettslaget kjøper fast tjenester fra følgende leverandører :

OBOS Eiendomsforvaltning AS (Regnskap, fakturahåndtering, husleieinnkreving, rådgiving, forettningsførrel)

OBOS Prosjekt AS (oppfølging av uteområder, rådgiving)

GrøntMiljø AS (vaktmester, gartner)

Entelios AS (strøm)

Trygvesta Forsikring (forsikring)

Telia (bredbånd/TV)

Vedr fakturahåndtering

Borettslaget har i en periode opplevd enkelte avvik i forbindelse med fakturahåndtering som har ført til at fakturaer ble utbetalt med kun en godkjenner. Feilen ble oppdaget av styret og meldt til tjenesteleverandører OBOS Eiendomsforvaltning. Årsaken synes å være systemteknisk feil i fakturasystemet. Faktura som kun er godkjent med en godkjenner er gjennomgått og protokollført på styremøte.

Prosjekter og aktiviteter i perioden

Områder og saker det har blitt arbeidet med

- Utbedring av avløpsrør med kollapset strømpe (strømpe i rør)
- Utearealer – etablering av flere sittegrupper, planting av fruktrær og bærbusker, samt nye trær. Etablering av nye områder for plantekasser.
- Utarbeidelse av 10 årsplan for innplanting av nye trær
- Anskaffet ny og oppdatert renholdavtale
- Oppfølging ny avtale med Telia
- Vaktmestertjenester
- Utført vask av alle søppelskur
- Utført vask av alle tak oppover oppganger
- Utført kontroll av alle takrenner og sluk på balkongtak
- Ny Vedlikeholdsnøkkel utarbeidet i samarbeid med OBOS Prosjekt
- Ny belysning – det er innhentet anbud for ny belysning til samtlige oppganger
- Maling av verandaer
- Arbeid med sykkelhus, plassering og størrelse
- Oppfølging av pelsbilleutbrudd
- Vindusprosjekt – oppfølging av reklamasjoner (reklamasjonstid gjelder til 19.12.2023)
- Parkeringsanlegg: Videreutvikling av forvaltning og tekniske løsninger
- Oppfølging rehabiliteringer av leiligheter

HMS

- Oppfølging Pipeløp og utbedring etter feil og mangler
- Montering av nye røykvarsler
- Oppfølging ulovlig utleie
- Vedlikehold av vaskeri
- Innhentet tilbud for oppdatert betalingsløsning for vaskeriene

Annet

- «Julegata i Lille Ekeberg» –belysning på flere trær i tillegg til julegrantenning.
- Nettsiden – vibbo.no – kontinuerlig oppdatert med reviderte tekster fra gammel nettløsning

Aktiviteter som ikke ble gjennomført i 2021 grunnet smittevern og restriksjoner knyttet til koronapandemien.

- Fysisk årsmøte
- Beboermøte
- Loft og kjellerrydding
- Felles dugnad

Aktiviteter som jobbes med

- Belysning i oppgangene
- Utbedring av feil og mangler i skorstein etter kontroll utført av OBRE

Utearealer – grønt prosjekt

Samarbeidet med GrøntMiljø er godt i gang med vedlikehold og oppgradering av grøntområdene. Borettslaget benytter fortsatt kompetanse hos OBOS Prosjekt inn mot grønt og utemiljø. I tillegg til løpende forvaltning er følgende gjennomført i perioden:

- Innplanting av nye hekkeplanter på feltene KLM og F hvor det var døde planter
- Gjennomført beskjæring av trær og busker
- Oppfølging av trær og busker. 3 trær måtte felles på grunn tilstanden.
- Planting av hjerte-, eple-, kirsebær- og rognebærtre, snømangolia. Etablering av beplantet voll som avskjerming av lekeplassen.
- Tiltak er nærmere beskrevet på vibbo.no og Styret sørger for at andelseiere holdes løpende orientert om arbeidet som pågår.
- Oppdatert plantekart
- Etablering av nye sittegrupper
- Det er utarbeidet ny 10 årsplan for utskifning av gamle og planting av nye trær

Urbant landbruk/plantekasser ble etablert i borettslaget i 2018. I 2021 var det noe nedgang i antall kasser som var benyttet og det er lagt merke til at flere kasser startet å få råteskader. For å spre kassene noe rundt ble det etablert nye soner til kasser. Når kasser er etablert vil det bli beplantet rundt med busker.

Ny avtale på vasking

Styret innhentet tilbud for renhold i borettslaget fra 3 forskjellige leverandører. Bakgrunnen til dette var at avtalen inngått for over 10 år siden hadde enkelte mangler i hva som inngikk i oppdraget og ikke.

Valget ble å inngå ny og oppdatert avtale med Oslo Renhold AS. Styret er i oppfatning at Oslo Renhold AS klarer å levere bedre kvalitet på renholdet ut fra oppdatert avtale og krav. I forbindelse med ny avtale ble det utført nedvask av vegger fra kjeller til loft i samtlige oppganger. I tillegg fikk borettslaget dørmatter som er lagt på innsiden av ytterdøren. Disse blir skiftet og vasket periodisk.

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 inkluderte 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.

Det har vært flere utfall av signaler fra Telia. Årsakene har vært:

- Feil dimensjonering av ladelanlegget på felt K (Vårsvingen 5-7) som har ført til at sikringene der har gått og dermed har viktig infrastruktur for Internett og TV leveransene fra Telia blitt slått ut.
- Vi har hatt jordfeil på fellesanlegget på et par andre adresser hvor det også er viktig infrastruktur plassert hvor dette har i perioder slått ut tjenestene til Telia.

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

Vaktmestertjenester

Borettslaget fortsetter god samarbeid med GrøntMiljø. Oppgaver til vaktmester er nærmere beskrevet på Vibbo, under tema Vaktmester.

Vask av alle søppelskur

I forbindelse ved vedlikehold av fellesområder ble alle søppelskur vasket.

Vask av alle tak oppover oppganger

Det har gått mange år fra siste vask av tak oppover oppganger. Disse var fulle av smuss, derfor ble det nødvendig med vask.

Kontroll av alle takrenner og sluk på balkongtak

Blokker i borettslaget er omgitt av store grøntarealer, beplantet med hekker og mange trær. Det er naturlig at løv og rusk faller ofte på balkongtak eller i takrenner som kan gå tett. Derfor må disse jevnlig renses.

Vedlikeholdsnykkelen (vedlikeholdsplan)

Det er utarbeidet en ny Vedlikeholdsnykkel 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

Den nye Vedlikeholdsnykkelen 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.

Maling av samtlige balkonger

Mange trevegger på balkonger ble ikke malt siden de kom på plass ved den store rehabiliteringen på 1990tallet. Takene for balkonger i 3. etg som består av treverket ble ikke heller malt, samt mange av takene i 1. og 2. etg. Vedlikehold på disse var varierende. Styret har hentet inn anbud på maling av alle balkonger med tak. Malerarbeid ble utført i sommer/høst 2021.

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.

Til generalforsamlingen i 2022 blir det framlagt et forslag om sykkelhus mellom Barnehjemsveien 3 og 5.

I løpet av 2022 vil det bli utarbeidet skisser på ytterligere sykkelhus som kan plasseres og sees i sammenheng med en oppgradering og utskifting av avfallscontainerne.

Pelsbilleutbrudd

I perioden har Styret håndtert pelsbilleutbrudd på tre adresse. Disse følges opp periodisk.

Våtrom – håndtering av problemer med enkelte avløpsrør

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

Også i 2021 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

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, 2020 og 2021. Reklamasjonsfrist på utbedring av feil gjelder til 18.12.2023.

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 trafiksikkerhet

Deltar i samarbeid med Brannfjellveien brl, Simensbråten vel og Ekeberg Hageby vel om arbeid med trafiksikkerhet i nrområdet.

Parkeringsanlegg: Videreutvikling av forvaltning og tekniske løsninger

Midtveis i 2021 gikk vi forsøksvis over til **ny tildelingsordning for parkeringsplasser**.

Gammelt system med oppføring av plassønsker på ventelister ble erstattet med nytt system der plasser som til enhver tid ble ledige, ble åpent utlyst ved første påfølgende månedsskifte. Tanken var at tildelingsprosessen skulle bli mer åpen og synlig for beboerne, samtidig som det ble utarbeidet en tildelingshistorikk som kunne hjelpe plassøkere til å anslå omtrent når de kunne forvente å få en plass på de ulike feltene. Ordningen er stort sett blitt positivt mottatt, men er ikke helt uten svakheter: Pga. den

faste månedssyklusen for utlysning og tildeling kan en eller to bytteplasser av og til bli stående ubrukt i ca. tre uker. Dette "svinnet" i parkeringskapasitet er imidlertid ubetydelig over tid (under 1% av totalkapasiteten).

Med ny tildelingsordning måtte man også endre ansiennitetsreglene. Ansiennitet fra man skrev seg på venteliste ble byttet ut med ansiennitet fra innflytting i borettslaget.

I løpet av 2019/20 ble 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.

Som forberedelse til en framtidig utviding av antall parkeringsplasser med ladestasjon har styret hatt kontakt med et par andre leverandører enn dagens leverandør. Det viser seg at de forskjellige leverandørene har helt forskjellige forretningsmodeller. Ytterpunktene er

- Kun levering og installasjon av fysisk utstyr til borettslaget, som ordner alt med administrasjon, drift og vedlikehold selv
- Leverandøren får elektriske tilkoblingspunkter av borettslaget, men ordner deretter alt det øvrige selv, slik at beboerne blir betalende kunder av leverandøren

Dagens ladestasjoner på Lille Ekeberg drives etter ordningen i det første punktet. På grunn av dette ble styret utfordret på at det ikke var nok strømforsyning til felt K, slik at det ble dårlig og ustabil lading på dette feltet. Ved årets utgang hadde vi imidlertid fått ordnet med en oppgradering som nå bør gjøre ladeforholdene vesentlig bedre.

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

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. Beboere kan nå vibbo via en nettleser på alle mulige plattformer, eller via Vibbo-appen.

Innlogging: Informasjonen på vibbo er kun tilgjengelig for andelseiere, registrerte medbeboere og leietakere. 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 reservere seg mot elektronisk kommunikasjon fra borettslaget og forretningsfører.

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



Nyhets saker: Nyhetssaker som postes knyttes til temaene. Styret har siden løsningen ble tatt i bruk i 2021 postet rundt 150 nyhetssaker. Ved publisering av nyheter kan Styret avgjøre om beboerne skal varsles på sms og/eller mail avhengig av nyhetssakens innhold.

Oppslag: Oppslag er en fin funksjon for beboere å kunne legge ut et oppslag.

Fra samtykke til reservasjon: Fra april 2021 kon det nye regler i Lov om Borettslag og Lov om Eierseksjonssameier. Ny regel sier at styret kan kommunisere med eierne elektronisk, med mindre en boligeier reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under "min profil" vil være en knapp for reservasjon. Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no.

Vibbo-melding: 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 i Lille Ekeberg

Den tradisjonelle julegrantenningen ble gjennomført i 2021, med unntak av smitterestriksjoner. Det ble hengt lys i flere trær til glede for beboere.

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 samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler minst én godkjent røykvarsler pr 60 kvm i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til Styret.

Pulverapparatene i fellesarealer ble kontrollert i 2020.

Nye røykvarslere til alle leiligheter ble innkjøpt og montert 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-ekberg/tema/ventilasjoninneklima>



Fakta om Lille Ekeberg btl

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

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

Kommunikasjon med beboerne

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

Vibbo

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

Facebookgruppen “Lille Ekeberg borettslag – Beboere”

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

Vaktmester- og gartnertjenester

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

Renhold

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

Parkering

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



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600710. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige 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. 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.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På energimerking.no kan 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.

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
Rentokil – skadedyr / forebyggende - Løpende
Grønt-Miljø (Vaktmester- og gartnertjenester) Løpende
OBOS prosjekt (Grønt) Løpende
Oslo Renhold AS (Vask fellesarealer) Løpende. Ny avtale fra 2022
Niwi Renhold av søppelskur og containere. Løpende
Låshuset AS Løpende
Rørleggervakta
ElektroSivert



Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering

2022	Piperehabilitering
2022	Oppgradering av 2 tavlerom
2022	Etablering av av 40 plantekasser
2021-2022	Oppstart foryngelses beplantning av trær
2021-2022	Nullstilling av samtlige hekker, påfylling av jord og bark
2021	Tilstanden på trær i borettslaget ble kontrollert av arboist
2021 - 2022	Etablering av 3 nye sittegrupper ute og 2 griller
2021	Montering av nye røykvarsler
2021	Maling av alle verandaer
2021	Oppgradering av infrastruktur for TV og internett
2020	Utarbeidet ny vedlikeholdsplan for perioden 2021–2025
2019–2020	Etablert 34 ladeplasser på felt K, L og M i løpet av 2019/20
2019	Påbegynt grønt prosjekt/utemiljø
2018	Byttet vinduer og verandadører
2018	Nytt elektronisk låssystem
2018	Oppmerking av parkeringsplassene
2018	Kontroll og nødvendige utbedringer av soilrør – rør-i-rør
2017	Startet arbeid med å skifte porttelefoner
2014	Brannslukningsapparater kjeller og loft
2014	Pusset opp inngangspartiene
2014	Nye brannslukningsapparater i alle leiligheter
2011–2012	Piperehabilitering og vindusutskifting
2010–2010	Renset alle ventilasjonskanaler fra kjøkken og bad
2009	Full rehabilitering av 10 balkongtak med store råteskader. Montert gummimembran på 37 balkongtak for å unngå ytterligere råteskader.



2008–2008	Det har vært utført maling av resten av balkongene. Noen av beboerne har villet gjøre det selv, mens andre har fått malerfirma til å utføre dette i regi av borettslaget. Alle oppganger har blitt malt.
2008	31 balkongtak er reparert
2007–2007	Maling og takteking. Ca 100 trevinduer er malt. Malt noen av balkongene. Tekket om 24 av takene. Filtrene i alle innblåsningsventiler er skiftet i alle leiligheter.
2007–2008	Rehabilitering av rør og sluk ble startet mai 2007 og avsluttet i februar/mars 2008.
2007–2008	Skifte av alle branndører i kjeller m/pumpe
2006	Kabel-TV-anlegg. Oppgradering av borettslagets felles kabel-TV-anlegg. Oppgraderingen gir også beboerne muligheter til digitale TV-signaler og bredbåndstjenester
2004	Loftsdører, inngangsdører, lysarmatur. Nye dører til loft godkjent i henhold til branntekniske krav (B-60). Oppussing av alle inngangsdører. Ny lysarmatur i alle oppganger.
1999	Oppgradering av alt grøntanlegg, lekeplasser og parkeringsplasser. Alle oppgangene ble pusset opp.
1997–1998	Full rehabilitering av alle fasader med etterisolering og utskiftning av alle balkonger
1996	Oppussing av samtlige vaskerier; innredet nytt styrerom i Enoks vei 6.
1994–1995	Utskiftning av alle utvendige spillvannsledninger.
1992–1993	Utskiftning av all elektrisk installasjon i hele borettslaget.
1988	Skiftet alle tak; skiftet alle utgangsdører og montert porttelefonanlegg.

Slik fungerer et borettslag (fra obos.no)

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

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

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

Bestemmer styret over meg som beboer?

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

Jeg er misfornøyd med styret! Kan OBOS hjelpe meg?

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

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

Hva betyr det at borettslaget er forvaltet av OBOS?

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

Hvorfor betales felleskostnadene til OBOS og ikke til borettslaget?

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

Dermed har styret en garanti fra OBOS om at borettslaget får inn de pengene de skal ha, også i tilfeller der beboere ikke klarer å betale felleskostnadene sine. Da er det OBOS som tar jobben med å kreve inn pengene fra den eller de beboerne det gjelder, og som tar ansvar for purringer, inkasso og tvangssalg, om det skulle vise seg at beboeren ikke klarer å betale. Styret kan dermed være trygge på at borettslaget ikke får økonomiske problemer som følge av manglende innbetalinger. Alle OBOS-tilknyttede borettslag er automatisk med i denne ordningen

Om Valgkomiteen

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

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

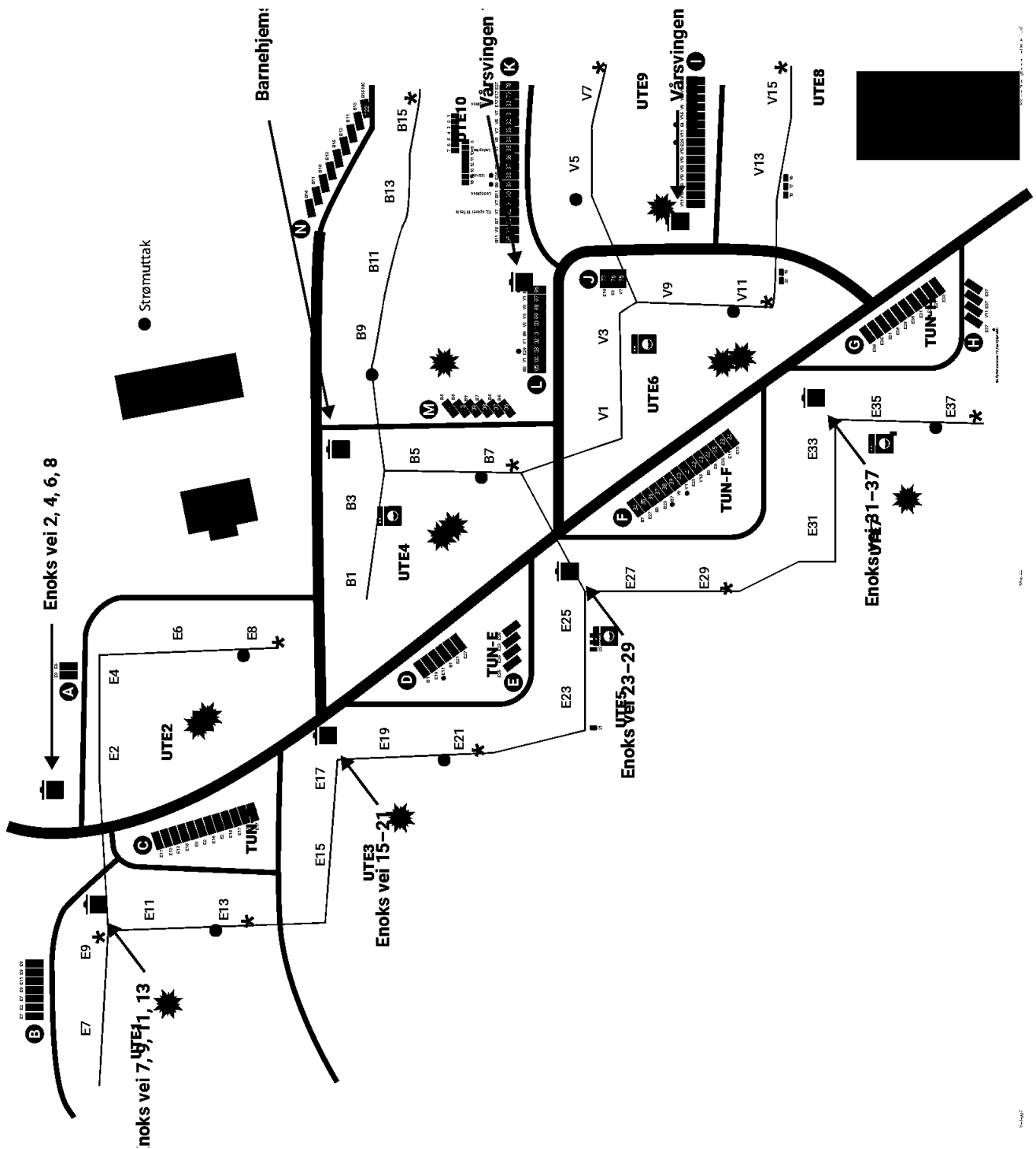
Vedlegg 1

37 av 44

S-032 Årsrapport ferdig.pdf

Les mer på obos.no/gront-obos







SAK 4 A)

Forslag om innredning av loft.

På Generalforsamlingen 2008 fikk styret i oppdrag å utrede nærmere et innkommet forslag om loftsutbygging i Br.

Styret har vurdert de ulike sider og konsekvenser av en slik utbygging. Det er videre utarbeidet et forprosjekt av arkitekt MNAL Gunnar F. Andersen. På bakgrunn av det navnte arbeid og forprosjekt, har styret gjort følgende vurdering:

En fordel ved utbygging er at inntekten ved salg av loftsareale tilfaller fellesskapet. Dessuten vil økningen av arealet i tredjeetasjefelighetene føre til en gunstigere fordelingsbrøk for andre beboere ved beregningen av felleskostnader, uten at dette vil føre til de store forskjeller. I tillegg vil det kunne bli attraktivt for barnfamilier å bli boende i borettslaget.

Imidlertid mener styret at disse positive sidene ved en utbygging ikke vil være tilstrekkelig til å kunne veie opp for den mest negative konsekvensen: Fellesareal – tørkeloftene – vil bli borte ved loftsutbygging. Loftsarealet må ses som en del av tilleggsarealet til leilighetene, som, i likhet med loft- og kjellerboder, vanskelig lar seg kompensere ved andre tiltak. Arkitekten foreslår å plassere tørketromler i tilknytning til loftsbodene. Den økonomiske belastning av dette må i så fall betales av utbygger. Styret mener imidlertid at dette ikke er en tilstrekkelig erstatning for tørkeloftene.

I tillegg hefter det en rekke bygningsmessige og tekniske problemstillinger ved utbygging. Styret mener at disse problemstillingene samlet sett gjør at prosjektet ikke er levedyktig:

- På grunn av den lave takhøyden på loftet vil man kun få ca 28 m² målbart areale (bruksareal) samt at det går bort 2-3 m² til trapp i begge etasjer. Styret mener at 28 m² bruksareale ikke kan forsvare, verken økonomisk eller bygningsmessig, en slik utbygging.
- Kabel-TV føringer må enten flyttes eller legges i rør. Arkitekten har antydnet at kablene kan flyttes til kryploftene langs takavslutningene. Styret er i tvil om en

Side 24

32 Lille Ekeberg Borettslag

slik løsning gir servicefolk akseptable arbeidsforhold. Kostnadene for dette er ikke fastlagt, men de øvrige beboere kan ikke belastes økonomisk.

- Arkitektens forslag er basert på at det settes inn 2 stk takvinduer med maks. størrelse 78 x 140 cm. Dette er ikke forelagt Byantikvaren i Oslo til forhåndsuttalelse. Styret vet derfor ikke om dette vil kunne bli godkjent. Forslaget er imidlertid utformet tilnærmet likt andre forslag arkitekten har fått aksept for hos Byantikvaren tidligere.
- Pipen med feieluke ligger midt i det aktuelle utbyggingsområdet. Det må i tilfelle utbygging vedtakfestes at fæieren får tilgang til feieluken når som helst.
- Isolering av tak med tilhørende problemer for "kalde tak" vil by på utfordringer.

Styrets innstilling:

Med bakgrunn i de hovedproblemstillinger som er beskrevet overfor, finner styret det ikke riktig, verken prinsipielt, bygningsteknisk eller økonomisk å anbefale loftsutbygging i borettslaget.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 32 **Selskapsnavn:** Lille Ekeberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Yrjan Kvam og Marit Finne Jørgensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000.

- For
 Mot

Sak 5 Etablering av ladeplasser - samtlige felt

Styret ber om fullmakt fra generalforsamlingen å etablere ladeplasser på resterende felt hvor borettslaget eier tomten med kostnadsramme på inntil 3.000.000 for ladeinfrastruktur. Finansiering gjennomføres ved låneopptak og kostnader for investeringer blir fordelt på parkeringsleien

- For
 Mot

Sak 6 Forslag om utredning av muligheten for kjøp av tørkeloft fra borettslaget.

Jeg ønsker at styret kan leie inn nødvendig bistand for å kartlegge muligheter for å selge tørkeloft til beboere som ønsker å bygge ut ledigheten sin.

- For
 Mot

Sak 7 Etablere sykkelbod mellom Barnehjemsveien 3 og 5

a)

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

- For etablere sykkelbod mellom barnehjemsveien 3 og 5
 Mot etablere sykkelbod mellom barnehjemsveien 3 og 5

b)

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

- Styret får i oppdrag å etablere regler og retningslinjer for bruk av sykkelbod og fordeling av kostnad for bruk av sykkelbod og tildele plasser.
 Sykkelboden skal være tilgjengelig for alle og det skal ikke være fasteplasser. Styret får i oppdrag å etablere regler og retningslinjer for bruk av sykkelbod og fordeling av kostnad for bruk av sykkelbod og tildele plasser.

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



Sak 8 Forprosjekt - "Rør rehabilitering"

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

- For
 Mot

Sak 9 Forslag om utredning av alternativ oppvarming

Styret skal levere en utredning og en kostnadsrapport for prosjektet og presentere dette for andelseiere senest av første halvår 2023.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Geir Millstein
 Monica Svoren
 Tone Holmen

Varamedlem (3 skal velges)

- Audun Dye Wikestad
 Gabriel Bøen
 Tone Holmen

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Karl Yngve Andersen

Varadelegat (1 skal velges)

- Jana Stas

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



Sak 12 Valgkomité

Medlem (2 skal velges)

Ina Eriksen

Jannecke Løyning

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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