

Ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleborg B3 avholdes:

1.Dato: Tirsdag 17. april 2018

2.Tid : kl. 20:00

3.Sted: **Studio Dreyer** (*Ivan Bjørndalsgt. 9 (lokalet ligger inne i hjørnet ved siden av "Det Andre Teateret".)*)



AGENDA

- Innkalling
- Styrets beretning 2017
- Regnskap 2017
- Budsjett 2018
- Vedtekter
- Innkomne forslag
- Valg

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2018

Ordinært årsmøte i Sameiet Lilleborg B3, avholdes tirsdag 17. april 2018, kl. 20.00 i lokalene til Studio Dreyer og Hensley AS i Ivan Bjørndals gate 9.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og en eller to sameiere til å underskrive protokollen
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen og spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdatering av vedtekter for å tilfredsstille krav i ny eierseksjonslov

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 7. april 2018

Styret i Lilleborg B3 Sameiet

Kjell Omdal Erichsen /s/

Kjersti Hovden /s/

Ivar Kvale /s/

Torstein Jensen /s/

Kristina Overn Krohn /s/

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2017

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Kjell Omdal Erichsen	Ivan Bjørndalsgt. 16
Styremedlem	Kristina Overn Krohn	Ivan Bjørndalsgt. 14
Styremedlem	Kjersti Hovden	Ivan Bjørndalsgt. 16
Styremedlem	Torstein Jensen	Ivan Bjørndalsgt. 14
Styremedlem	Ivar Kvale	Ivan Bjørndalsgt. 16

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Lars Erik Bø	Ivan Bjørndalsgt. 14
Varamedlem	Christin Konstad	Ivan Bjørndalsgt. 14

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Av sameiets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Styreleder er mann.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

NY FORRETNINGSFØRER

Forretningsførselen er Regnskapspartner1, Maridalsveien 91, 0461 Oslo og sameiets postadresse vil da være:

Sameiet Lilleborg B3 v/ Regnskapspartner1, Maridalsveien 91, 0461 Oslo
Sameiets revisor for 2017 er RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS

EIENDOMMEN

Sameiet består av 33 seksjoner hvorav 1 er næring.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 439 664. Sameiet ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer 224 - 379.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsameie.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet B3 har ingen egen vaktmester. Vaktmestertjenesten for Det Lille Grønne utføres av Rudolfsens Vaktmesterservice. Alle henvendelser vedrørende vaktmestertjenestene for Det Lille Grønne skal foregå gjennom sameiets styre eller styret i Det Lille Grønne.

Styret utfører utvalgte enkle vaktmestertjenester for å holde kostnadene nede. Dette gjelder blant annet bytte av lyspærer i oppgangene og smøring av dørlåser.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Sameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha et internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

BRANNSIKKERHET

Brannsikkerhet er en viktig del av HMS-planen i vårt sameie. Sist vi hadde besøk fra Brann- og redningsetaten var sommeren 2013, og kontrollen viste at vi hadde det meste på stell, men enkelte forbedringer måtte gjøres. Styret har en liste med leilighetsnummer, navn på beboer, e-postadresse og telefonnummer som oppdateres årlig etter årsmøtet. En slik liste er tenkt å være et nyttig hjelpemiddel for å komme raskt i kontakt med beboere i en kritisk situasjon, eventuelt i andre situasjoner av betydning for sameierne i B3, for eksempel ved støyproblematikk.

Pipefeing ble gjort i november 2014, og i den forbindelse ble beboerne i de fire topp-leilighetene pålagt å påse at sotlukene ikke var tildekket.

En stige for å nå takluke/røykgassluke i nr.14 er anskaffet og montert.

Det er et minimumskrav at hver enkelt boenhet skal ha brannslukkingsapparat eller brannslange, samt røykvarsler. Det er den enkelte eier/beboer som er ansvarlig for at utstyret er på plass og fungerer. Røykvarslere eldre enn 10 år skal byttes ut. Styret kjøpte inn og leverte ut en ny varsler til hver leilighet i 2014. Husk regelmessig kontroll og batteribytte.

I mars 2017 ble det også montert felles anlegg for varsling av brann med både detektor og summer i hver leilighet. Kontrollpanel og instruksjon for hvordan håndtere en alarm er oppslått ved alarmsentralen i inngangspartiet i hver oppgang. Av hensyn til den enkeltes brannsikkerhet oppfordrer styret eiere/beboere om å beholde lokale røykvarslere i leiligheten i tillegg til varsler koblet til fellesanlegget.

Se også under VEDLIKEHOLD om rens av ventilasjonsanlegg og rengjøring av fettfilter.

Mange har gassgrill. Husk at det er ulovlig å oppbevare gassbeholdere og biobrensel i kjellerboder og leiligheter.

Branninstruks henger ved oppslagstavlene.

Merk at møteplass ved en eventuell brann er på torget ved fontenen.

KABEL-TV

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester, og sameiet har en felles grunnpakke med liten dekoder og digitale TV-kanaler. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe telefonnummer 06090.

Åpningstider hos kundeservice er: mandag - fredag 08:00 - 23:00, lørdag 09:00 - 20:00.

Stengt på søndager. Oppstår feil på kabelanlegget på søndager, kan dette rapporteres via telefon 06090 også søndager mellom 10:00 og 22:00.

For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

INTERNETT

Sameiet er tilknyttet HomeNet (tidligere Bredbåndsbolaget) sitt fiberoptiske nett, og det er derfor anledning til å anskaffe 10/10 eller 70/70 Mbit internett-tilkobling fra dem. Se

<http://www.homenet.no> for mer informasjon. Pris fra kr 299,- for 10/25/100 Mbit.

Styret har også skaffet en gunstig avtale med en annen fiber-leverandør, Lynet, se priser på: [http://lynet.no/bestill-1/291987/Sameiet Lilleborg B3](http://lynet.no/bestill-1/291987/Sameiet_Lilleborg_B3)

STRØM

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra NorgesEnergi AS.

MEDLEMSKAP

Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund. Medlemskapet gir muligheter for rabatter hos mange leverandører av varer og tjenester. Se www.huseierne.no for ytterligere informasjon. Dette gjelder dog ikke den enkelte sameier alene, da må man tegne eget medlemskap.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer var gjennom hele 2017 fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med polisenummer 79444868. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen, dersom endringene er godkjent av styret i henhold til vedtektene. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til forretningsfører

Regnskapspartner 1 - Telefon 22 04 39 80 Fax +47 22 04 39 81 E-post: post@rp1.no

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

STYRETS ARBEID I ÅRSMØTEPERIODEN

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden og i tillegg til møtene fortløpende behandling av enkeltsaker. Styret bruker mye tid på løpende diskusjoner, avklaringer og avtaler pr. e-post, SMS og Slack-meldinger mellom de formelle styremøtene.

I tillegg til ordinære, løpende forvaltnings- og driftsoppgaver vil styret trekke frem følgende aktiviteter for perioden:

VEDLIKEHOLD

Aase Byggadministrasjon AS utarbeidet i 2009 en vedlikeholdsplan for sameiet B3. Etter en befaring i desember 2014 har Aase Byggadministrasjon AS oppdatert tilstandsrapporten som er grunnlaget for en ny liste over anbefalte utbedrings- og vedlikeholdstiltak for de neste 10 årene. En slik vedlikeholdsplan gjør det lettere for styret å følge opp behovet og planlegge vedlikeholdet for de kommende årene. I snitt vil de årlige utgiftene til vedlikehold for sameiet ligge på ca. kr. 140 000,- pr. år.

Styret fikk i januar 2017 firmaet OPAK til å utføre en inspeksjon av alle balkonger for å avdekke om det var tilsvarende svakheter og strukturelle feil ved balkongene i bygget til Lilleborg B3 som det har vært oppdaget i Lilleborg B5. Konklusjonen i rapporten til OPAK var at balkongene strukturelt var i god stand og at sameiet ved bedre og mer jevnlig rensing av avløpsrenner fra balkongene ville kunne redusere vanndrypping fra overliggende balkonger. Rapporten kan i sin helhet leses på: <http://www.lilleborger.no/b3/wordpress/wp-content/uploads/2017/03/OPAK-Rapport-Vurdering-av-balkonger-B3-16022017.pdf>

Når det gjelder større vedlikeholdsarbeider, og saker som er av felles interesse, er samarbeidet mellom B-sameiene viktig både for å sikre god praktisk gjennomføring og for å få en mest mulig gunstig pris.

Bjerk Renhold som har trappevasken gjør etter styrets mening en god jobb. Dersom det oppleves at vask av gangarealer har vært utilfredsstillende, så må det meldes til styret.

Sameiet har avtale med firma Nortekk AS om årlig taksjekk og vedlikehold. Avtalen omfatter også sluk/avløp fra takterrassene i 5.etasje.

Vedlikehold av heis utføres av firma KONE. Heiskontroll gjøres av Oslo kommune annet hvert år.

Rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter ble foretatt i februar 2014. Av hensyn til luftkvalitet og brannsikkerhet er det anbefalt at dette gjøres hvert femte år.

VIKTIG! *Mangelfull rengjøring av fettfilter i kjøkkenventilator kan medføre fare for brann. Filteret kan vaskes i oppvaskmaskinen. Hvor ofte det er behov kan variere, avhengig av familiens matlagingsvaner, men minimum hver 3.måned er anbefalt.*

FUKT, LUKT, MUS OG SØLVKRE

Viktig! Ikke oppbevar matvarer/dyrefor i kjelleren.

Sølvkre er observert av enkelte beboere. Sølvkre i seg selv er ufarlige, men kan oppleves som sjenerende. Alle B-sameiene opplever problemet i varierende grad. Forekommer trolig på grunn av fukt i garasje/kjeller. Bygningstekniske forhold gjør at «krypene» kommer opp i boligmassen gjennom rør og kanaler.

FORSIKRINGSSAKER

Ingen nye forsikringssaker i denne perioden.

GARASJEPLASSER

Alle beboere som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget har fått tilbud om ladepunkt for el-/hybridbil på egen plass. Utbygging er underveis i mars 2017

DUGNADER

Det har vært avholdt to dugnader i regi av Det Lille Grønne. Styret takker for innsatsen til de som stilte opp. Dugnadene her på Lilleborg oppleves som veldig sosiale, og avsluttes med hyggelig samvær og bevertning for store og små.

INFORMASJON

Et skriv om føringer for FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) ble lagt i postkassene til alle seksjonseiere i 2010. Skrivet inneholder råd om vedlikehold av egen leilighet og er tilpasset sameiet B3. Alle seksjonseiere oppfordres til å følge disse rådene. Skrivet er basert på FDV-informasjon fra NCC som fulgte leilighetene opprinnelig ved innflytting i 2002.

For dem som ikke har bodd i leiligheten fra begynnelsen av er det verd å merke seg at det kan være foretatt endringer som ikke er i samsvar med informasjonen i FDV-skrivet, for eksempel ved installasjon av ny ventilator. (Se B3s hjemmeside – spørsmål og svar: Der ligger nyttig informasjon om valg og installasjon av ny ventilator/vifte)

Både FDV-skrivet og husordensreglene er lagt ut på B3 sin hjemmeside:

<http://b3.lilleborger.no/>

HMS

HMS-planen for Sameiet Lilleborg B3 er lagt ut på hjemmesiden: <http://b3.lilleborger.no/>
Det øvrige HMS-ansvaret for felleseiendommen og garasjeeiendommen ligger hos DLG-styret.

STØY

Støy er et stadig tilbakevendende tema. Det kan komme fra naboen, det kan komme fra naboblokka eller fra kafegjester eller andre som passerer gjennom området. Det er heller ikke alltid lett å lokalisere hvor støyen kommer fra internt i huset. Ved plagsom støy er første bud å ta kontakt med støyens opphav. Hvis dette er vanskelig eller ikke hjelper, ta kontakt med styret, slik at en klage kan formaliseres og følges opp.

Vi bor tett her på Lilleborg. Det er ikke lydtett mellom alle boenheter, og lyd som trenger gjennom kan oppleves sjenerende. Noe støy må man akseptere, og noe kan sikkert løses ved å snakke sammen. Dog bes det om at sameiere viser hensyn. Det skal være nattero i og utenfor boligen mellom klokken 23.00 og 07.00. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy skal kun foregå hverdager (mandag-fredag) mellom kl 07.00 og 19.30 og lørdager kl 09.30-18.30. Ved langvarig oppussing (mer enn 2 dager) skal det foreligge nabovarsel i begge oppganger min. 3 dager i forkant av oppstart.

Et «nabovarsel» gir ikke klarsignal for feststøy eller byggestøy utover rimelighetens grenser. Husordensreglene gjelder! Disse henger «i glass og ramme» ved postkassene. Husk at når man bor så tett må man ta hensyn.

STYREBOD

B3 har en egen styrebod som er lokalisert i bod-området i K1. I boden står en industristøvsuger som er anskaffet med tanke på rengjøring av vannrenna rundt gulvkanten på verandaen. I styreboden finnes også noen lysrør for utskifting i beboernes egne boder. Kode til låsen fås ved henvendelse til et av styremedlemmene.

BOMNØKLER

Alle styremedlemmer har nøkler til bommen. Disse lånes ut ved behov.

SKILT PÅ POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Like og tydelige skilt på postkasser og ringeklokker ser ryddig ut og slik ønsker vi å holde det. Ved behov for endringer på disse skiltene, vennligst ta kontakt med styret slik at nye skilt kan bestilles.

Styret vil også oppfordre alle til å sette opp navneskilt på sine respektive inngangsdører.

REVISJON AV VEDTEKTER

Reviderte vedtekter ble lagt fram til behandling på sameiermøtet 2014 og vedtatt. Målet med revisjonen var å gjøre vedtektene lettere forståelige og mer oversiktlige og avklarende. Vedtektene ligger på B3 sin hjemmeside: <http://b3.lilleborger.no/>

LILLEBORGER.NO - vår egen hjemmeside

Hjemmesiden er ment å være et verktøy like mye som en informasjonsside om hva som foregår her på Lilleborg. Her finnes det artikler om byggeprosesser, en oversikt over hvilke aktører som holder til på området, bildegalleri og interne sider for de respektive sameiene.

Informasjon fra styrene og årsmøtene blir publisert, samt protokoller fra DLG sine årsmøter.
Web-adresse: <http://www.lilleborger.no/>

ØKONOMI

Felleskostnadene ble økt med 3% for 2018, samtidig som DLG-utgiften ble økt med 100 kroner for å dekke utbygging av infrastruktur for ladepunkter.
Se informasjon om planlagt vedlikehold og utbedringer for 2017 under «VEDLIKEHOLD».

STYREHONORAR

Styrehonorar foreslås satt til kr. 70 000,-. Styret fordeler beløpet etter intern vurdering av tidsforbruk på styrearbeidet.

REGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2018.

Årsregnskapet for 2017 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Årets resultat på kr -98 829,- (underskudd) som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene var i 2017 kr 1 050 722,-. Avviket på 15 770,- fra budsjett på posten «Annen leieinntekt DLG» skyldes at B3-styret ikke oppjusterte DLG-avgiften til den enkelte sameier som DLG-styret ba om for 2. halvår 2017.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2017 totalt kr 1 188 071 som er kr 23 487,- mer enn budsjettet. Dette skyldes primært hyppigere heisreparasjoner enn budsjettet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2017 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet. Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.17 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 37% av total strømpris.

Nettleie for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 34% av total strømpris.

Det er i budsjettet for 2018 lagt til grunn samme forbruk som for 2017.

FORSIKRING

Forsikringspremien økes fra 1.1.2018 med 1,8 %

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyret og avløpsgebyret økes med gjennomsnittlig 8%, mens feie- og tilsynsgebyret holdes uendret.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning på 2 – 2,5 % og 12-måneders KPI er av SSB beregnet til 2,2% pr 9.mars 2018¹.

¹ <https://www.ssb.no/kpi>

INTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2018 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2018.

Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2018)

Oversikten er basert på 3% økning av felleskostnader for året 2018.

I postene reparasjoner og vedlikehold er det beregnet kr 150 000,- til utbedring balkongavløp og nødvendig vedlikehold lamper i fellesareal.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 21 217,- (overskudd).

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 7. april 2018

Styret i Lilleborg B3 Sameiet

Kjell Omdal Erichsen /s/

Kjersti Hovden /s/

Ivar Kvale /s/

Torstein Jensen /s/

Kristina Overn Krohn /s/

Årsregnskap 2017 for Sameiet Lilleborg B3

Organisasjonsnr. 985439664

Utarbeidet av:
Regnskapspartner1 Oslo AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Maridalsveien 91
0461 OSLO
Organisasjonsnr. 980691519

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 050 722	1 026 216
Sum driftsinntekter		1 050 722	1 026 216
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	79 870	79 870
Annen driftskostnad	3	1 108 201	1 561 221
Sum driftskostnader		1 188 071	1 641 091
DRIFTSRESULTAT		(137 349)	(614 875)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap		27 181	0
Annen renteinntekt		2 399	5 528
Annen finansinntekt		9 375	7 525
Sum finansinntekter		38 955	13 053
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		388	251
Annen finanskostnad		47	494
Sum finanskostnader		435	745
NETTO FINANSPOSTER		38 520	12 308
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(98 829)	(602 567)
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(98 829)	(602 567)
ÅRSRESULTAT		(98 829)	(602 567)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	(98 829)	(602 567)
SUM OVERF. OG DISP.		(98 829)	(602 567)

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	254 593	169 300
Sum fordringer		254 593	169 300
Bankinnskudd, kontanter o.l.		604 522	712 880
SUM OMLØPSMIDLER		859 115	882 180
SUM EIENDELER		859 115	882 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	655 675	754 504
Sum opptjent egenkapital		655 675	754 504
SUM EGENKAPITAL		655 675	754 504
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		124 617	80 542
Skyldig offentlige avgifter		39 920	0
Annen kortsiktig gjeld		38 903	47 134
SUM KORTSIKTIG GJELD		203 440	127 676
SUM GJELD		203 440	127 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		859 115	882 180

Oslo 7.4.2018

Kjell Omdal Erichsen
styrelederKjersti Hovden
styremedlemTorstein Jensen
styremedlemIvar Kvale
styremedlemKristina Overn Krohn
styremedlem

Noter 2017

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Annen driftsinntekt

Driftsinntekter består av:

	2017	2016
Fellesutgifter	846 122	821 616
Leieinntekt DLG	204 600	204 600

Note 2 - Lønnskostnad

Lønnskostnader består av:

	2017	2016
Styrehonorar	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870

Noter 2017

Note 3 - Annen driftskostnad

De viktigste postene består av:

	2017	2016
Renovasjon	192 255	192 255
Strøm	33 969	29 203
Renhold	50 233	57 130
Kabel TV	80 256	68 108
Kostnader sameitet DLG	225 060	204 600
Heiskostnader	93 196	6 705
Reparasjon og vedl bygn	95 097	745 807
Honorar forretningsførsel	49 788	45 040
Forsikring	57 712	55 050

Note 4 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	754 504	754 504
Anvendt til årsresultat	-98 829	-98 829
Pr 31.12.	655 675	655 675

Note 5 - Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer består av:

	2017	2016
Andre omløpsmidler DLG	144 460	169 300
Forskuddsbetalte kostnader	110 133	

Sameiet Lilleborg B3

Budsjett 2018

Konto*	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Driftsinntekter		
3600 - Leieinntekt fast eiendom	846 660	871 932
3620 - Annen leieinntekt DLG	220 000	261 800
Sum driftsinntekter	1 066 660	1 133 732
Driftskostnader		
5330 - Godtgjørelse til styre	-68 460	-70 000
5400 - Arbeidsgiveravgift		-9 870
Sum lønnskostnader	-68 460	-79 870
6300 - Leie lokale		-1 250
6320 - Renovasjon, vann, avløp o.l.	-192 900	-207 635
6340 - Lys, varme	-40 000	-34 000
6360 - Renhold	-	-47 147
6390 - Annen driftskostnad eiendom	-368 500	
6390 - Annen kostnad lokaler	-	-10 000
6391 - Kabel-TV & Internett	-	-86 619
6392 - Brannalarm	-	-10 000
6393 - Kostnader Sameiet DLG	-	-261 360
6394 - Heiskostnader	-	-95 992
6550 - Driftsmateriale	-	-1 000
6552 - Programvare	-	-5 000
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	-352 000	-150 000
6601 - Reparasjon og vedlikehold utstyr	-	
6701 - Honorar revisjon	-6 000	-6 180
6705 - Honorar regnskap	-47 000	-41 851
6800 - Kontorrekvisita	-	
6810 - Data/EDB-kostnad	-	
6811 - Trykksak	-	-7 000
6860 - Møter, kurs	-12 190	
6941 - Porto	-	
7400 - Kontingent, fradragsberettiget	-	-1 550
7430 - Gave, ikke fradragsberettiget	-	
7500 - Forsikringspremie	-56 000	-58 661
7700 - Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	-	-5 000
7770 - Bank og kortgebyrer	-	-2 700
7790 - Annen kostnad, fradragsberettiget	-4 700	-1 000
Sum driftskostnader	-1 079 290	-1 033 945
8050 - Annen renteinntekt		
8070 - Annen finansinntekt	6 000	1300
8150 - Annen rentekostnad		
Sum finans	6 000	1 300
Årsresultat	-75 090	21 217

INNKOMNE SAKER

SAK A

OPPDATERING AV VEDTEKTER FOR Å TILFREDSSTILLE KRAV I NY EIERSEKSJONSLOV

FORSLAGSSTILLER: B3-styret:

Vedtektene til Sameiet Lilleborg må oppdateres for å tilfredsstille nye krav pålagt i ny eierseksjonslov som gjelder fra 1.1.2018. Styret har oversendt sameiets nåværende vedtekter til Huseiernes Landsforbund for avklaring av hva som må endres for å samsvare med ny eierseksjonslov¹

FORSLAG TIL VEDTAK:

Vedta endringer angitt nedenfor i saken som anbefalt av Huseiernes Landsforbund.

----- *FORSLAG FRA Huseiernes Landsforbund (juridisk avdeling)* -----

ENDRINGENE ER BASERT PÅ NÅVÆRENDE VEDTEKTER² av 7. april 2014

GENERELL ENDRING:

Alle angivelser av «sameiermøte» i vedtektene erstattes med «årsmøte».

ENDRINGER PR LINJENUMMER SOM ANGITT I NÅVÆRENDE VEDTEKTER:

Linje 6-9: Erstattes med:

Vedtatt i årsmøte
den 17. april 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

Linje 46: «§22» erstattes med «§24»

Linje 189-192: Erstattes med utvidet avsnitt om lovbestemt panterett:

Sameierne i Lilleborg B3 har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om

¹ <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>

² <http://www.lilleborger.no/b3/wordpress/wp-content/uploads/2014/04/Lilleborg-B3-vedtekter-07042014.pdf>

tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del

Linje 197: «utgangen av april» erstattes med «utgangen av juni»

Linje 210-211: Setning «Ingen kan være fullmektig for mer enn to sameiere» strykes da bestemmelsen ifølge HL ikke kan håndheves så lenge fullmaktene kan verifiseres som gyldige.

Linje 334-338: Erstattes med utvidet avsnitt med oppdaterte habilitetsregler

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Linje 384: Nytt avsnitt:

Seksjonseierne er for øvrig ansvarlige etter reglene om kontrollansvar i eierseksjonslovens §§34-36.

Linje 386: «§25» erstattes med «§31»

Linje 391: «§26» erstattes med «§38»

Linje 403: «§27» erstattes med «§39»

Linje 407: «§43» erstattes med «§40»

Linje 431: «av 27. mai 1997 nr 31.» erstattes med «av 16. juni 2017 nr. 65.»

VEDLEGG - HUSORDENSREGLER

(vedtatt 06.05.2003, oppdatert 27. april 2017)

Sameiet Lilleborg B3

Ivan Bjørndalsgate 14 og 16

§ 1. Alminnelige ordensregler

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er seksjonseier/beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes. Leilighetene og eiendommen for øvrig må ikke brukes slik at det sjenerer naboene.

§ 2. Kasting av søppel

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. All søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig før det legges i søppelbeholderne. Sigarettstumper og lignende skal ikke kastes noe sted på fellesområdet, verken inne eller ute.

§ 3. "Gårdstunet" (Det Lille Grønne)

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen. Tomteområdet med vekster og beplantning skal vernes.

§ 4. Fasader / Oppganger / Fellesrom

Risting av tøy i trappeoppganger og ut fra balkonger/ takterrasser/vinduer må ikke forekomme.

Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesområder.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst.

Uten samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger utvendig og i fellesrom, sette opp skilter, montrer, markiser, flaggstenger, antenne etc.

§ 5. Balkonger/ takterrasser

Verandakasser til blomster skal være tette, slik at vanning ikke sjenerer naboene under. Verandakasser som er synlige fra gaten skal være farget sort, hvit eller grå.

Benyttes det grill skal denne være elektrisk eller gå på gass. Kullgrill skal ikke benyttes. § 6 vedrørende ro gjelder også for balkonger/ takterrasser.

§ 6. Ro i leilighetene, næringslokalet og fellesarealer

Hver enkelt beboer har et ansvar for å benytte boligen slik at det ikke skapes unødig sjenanse for andre beboere. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, bruk av vaskemaskin og oppussing.

Det skal være nattero i og utenfor boligen mellom klokken 23.00 og 07.00.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy skal kun foregå hverdager (mandag-fredag) mellom kl 07.00 og 19.30 og lørdager kl 09.30-18.30. Ved langvarig oppussing

(mer enn 2 dager) skal det foreligge nabovarsel i begge oppganger min. 3 dager i forkant av oppstart..

§ 7. Utleie

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

Ved salg eller fremleie må forretningsfører underrettes omgående.

Ved utleie/fremleie har leietakeren det samme ansvar og de samme plikter som eierne.

§ 8. Husdyr

Det forutsettes at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige naboer på noen som helst måte. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at hunder må holdes i bånd.

§ 9. Opplysningsplikt

Seksjonseiere er ansvarlige for at leietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

NAVNESEDDEL TIL BRUK VED SAMEIERMØTET

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Seksjonsnr./leil.nr.:

På sameiermøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ... er eier av seksjon nr.

Jeg kan ikke møte på sameiermøtet til Sameiet _____, dato _____ og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg og med stemmerett i saker som er inntatt i sakslisten.

Oslo, den

Underskrift