

Ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleborg B3 avholdes:

Dato : Tirsdag 9. april 2019

Tid : kl. 20:00

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



AGENDA

- Innkalling
- Styrets beretning 2018
- Regnskap 2018
- Budsjett 2019
- Vedtekter
- Innkomne forslag
- Valg

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2019

Ordinært årsmøte i Sameiet Lilleborg B3, avholdes tirsdag 9. april 2019, 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 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdatering av husordensregler vedrørende verandakasser
- B) Oppdatering av husordensregler vedrørende utleie

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 19. mars 2019

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 2018

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	Anette Møller	Ivan Bjørndalsgt. 16
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.

FORRETNINGSFØRER

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

Sameiet Lilleborg B3 v/ Regnskapspartner1, Maridalsveien 91, 0461 Oslo

Sameiets revisor for 2018 er RSM Norge 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. Hva gjelder 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 da oppbevaring må skje der det er utlufting slik som på balkong.

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 sitt fiberoptiske nett og det er derfor anledning til å anskaffe 100/100 Mbit internett-tilkobling fra dem. Se <http://www.homenet.no> for mer informasjon.

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 2018 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 ny 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 6 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 og SMS 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.

Bjerkan 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, SKJEGGKRE OG SØLVKRE

Viktig! Ikke oppbevar matvarer/dyrefor i kjelleren.

Sølv- og skjeggkre har vært sporadisk observert av enkelte beboere. Både sølv- og skjeggkre i seg selv er ufarlige iht. oppdatert informasjon fra Folkehelseinstituttet, men kan oppleves som sjenerende. Alle B-sameiene opplever problemet i varierende grad. Fukt i garasje/kjeller har blitt pekt på som årsak til sølvkre. Skjeggkre kommer normalt inn i bygg med emballasje som for eksempel bølgepapp. Bygningstekniske forhold gjør at «krypene» kommer opp i boligmassen gjennom rør og kanaler, samt inngangsterskler fra fellesområdene.

Grunnet påvist skjeggkre i en enkelt leilighet i forbindelse med et eierskifte høsten 2017 (som styret ble informert om høsten 2018) så har styret etter råd fra skadedyrskonsulent gjennomført systematisk undersøkende tiltak nå i vinter. Resultatene fra undersøkelsen viser at forekomsten av både sølv- og skjeggkre er såpass sporadisk at styret på det nåværende tidspunkt ikke har grunnlag for å anbefale å gjennomføre andre tiltak enn å fortsette med jevnlig målinger for å se om situasjonen endrer seg. Tiltak i den enkelte leilighet er seksjonseier selv ansvarlig for.

FORSIKRINGSSAKER

Ingen nye forsikringssaker i denne perioden.

GARASJEPLASSER

Alle beboere som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget har mulighet til å bestille ladepunkt for el-/hybridbil på egen plass.

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)

Merk at det har vært rapportert fra beboere at vannlekkasje inn i IP44-stikkontakt på vegg ute på balkong har medført til at jordfeilbryter i sikringsskapet har blitt utløst. Stikket må i så fall byttes. Dette er sameiers ansvar.

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://www.lilleborger.no/b3/wordpress/wp-content/uploads/2019/03/01_-Rutine_for_HMS-arbeid.pdf

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 - Lilleborgs 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 holdt uendret for 2019, mens DLG-utgiften ble økt med 100 kroner for å dekke utbygging av infrastruktur for ladepunkter.

Se informasjon om planlagt vedlikehold og utbedringer for 2019 under «VEDLIKEHOLD».

STYREHONORAR

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

REGNSKAPET FOR 2018

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 2018 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Årets resultat på kr -61 036,- (underskudd) som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene var i 2018 kr 1 133 802,-. Iht. budsjett.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2018 totalt kr 1 073 177 som er kr 39 232,- mer enn budsjettet. Dette skyldes primært høyere strømpriser i høst og vinter, økte kostnader til renhold (ca 20%) og høyere kostnad til heisvedlikehold.

Når det gjelder de ekstraordinære finanskostnadene under «8170 Annen finanskostnad» på kr 133 764, så skyldes dette B3 sin andel av gjeld fra DLG, grunnet låneopptak til utbygging av el-bil infrastruktur. DLG eies som kjent etter andel av A-, B- og C-sameiene på Lilleborg. Siste avdraget på dette lånet skal ifølge forretningsfører for DLG betales den 30.12.2020.

Revisors honorar for regnskapsåret 2018 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 31.12.18 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 2019 lagt til grunn samme forbruk som for 2018.

Renovasjon, vann og avløp/kommunale avgifter:

Det er budsjettet med en gjennomsnittlig prisøkning på 8% på renovasjon og vann/avløp.

Renhold:

Det er budsjettet opp ift forbruk i 2018.

Kabel TV:

Det er budsjettet på samme nivå som i 2018.

Heiskostnader:

Det er budsjettet ned ift forbruk i 2018.

Honorar revisjon:

Det er budsjettet med en prisøkning på 3%.

Honorar regnskap/forretningsførsel:

Det er budsjettet med en prisøkning på 3%.

Forsikringspremier:

Det er budsjettet med en prisøkning på 3%

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning på 2,5 – 3,0 % og 12-måneders KPI er av SSB beregnet til 3,0% pr februar 2019¹.

¹ <https://www.ssb.no/kpi>

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2019 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2019.

Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2019)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

I postene reparasjoner og vedlikehold er det beregnet kr 100 000,- til rens av ventilasjonskanaler/overtrykkssystem mot garasje og videre balkongutbedringer.

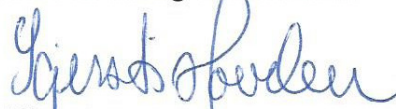
Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 56 244,- (overskudd).

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

Oslo, 19. mars 2019

Styret i Lilleborg B3 Sameiet


Kjell Omdal Erichsen /s/


Kjersti Hovden /s/


Ivar Kvale /s/


Torstein Jensen /s/


Kristina Overn Krohn /s/

Årsregnskap 2018 for Sameiet Lilleborg B3

Organisasjonsnr. 985439664

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

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 133 802	1 050 722
Sum driftsinntekter		1 133 802	1 050 722
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	79 870	79 870
Annen driftskostnad	3	993 307	1 081 020
Sum driftskostnader		1 073 177	1 160 890
DRIFTSRESULTAT		60 625	(110 168)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 018	2 399
Annen finansinntekt		9 377	9 375
Sum finansinntekter		12 395	11 774
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		292	388
Annen finanskostnad		133 764	47
Sum finanskostnader		134 056	435
NETTO FINANSPOSTER		(121 661)	11 339
 ÅRSRESULTAT		 (61 036)	 (98 829)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	(61 036)	(98 829)
SUM OVERF. OG DISP.		(61 036)	(98 829)

Balanse pr. 31.12.2018

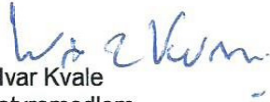
	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	272 753	254 593
Sum fordringer		272 753	254 593
Bankinnskudd, kontanter o.l.		629 715	604 522
SUM OMLØPSMIDLER		902 468	859 115
SUM EIENDELER		902 468	859 115
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	594 639	655 675
Sum opptjent egenkapital		594 639	655 675
SUM EGENKAPITAL		594 639	655 675
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		127 132	124 617
Skyldig offentlige avgifter		0	39 920
Annen kortsiktig gjeld		180 697	38 903
SUM KORTSIKTIG GJELD		307 829	203 440
SUM GJELD		307 829	203 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		902 468	859 115

Oslo 19.3.2019


 Kjell Omdal Erichsen
 styreleder


 Kjersti Hovden
 styremedlem


 Torstein Jensen
 styremedlem


 Ivar Kvale
 styremedlem


 Kristina Overn Krohn
 styremedlem

Noter 2018

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Inntektsføring

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

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	2018
Annet	- 370	70
Fellesutgifter	846 122	871 932
Leieinntekt DLG	204 600	261 800
Sum	1 050 722	1 133 802

Note 2 - Lønnskostnad

Noter 2018

Lønnskostnader består av:

	2017	2018
Styrehonorar	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Sum	79 870	79 870

Note 3 - Annen driftskostnad

De viktigste postene består av:

	2017	2018
Renovasjon	192 255	206 447
Strøm	33 969	52 350
Renhold	50 233	58 374
Kabel TV	80 256	84 246
Brannalarm	190 219	4 625
Kostnader sameiet DLG	225 060	261 360
Heiskostnader	93 196	65 258
Reparasjon og vedl bygn	95 097	120 396
Honorar forretningsførsel	49 788	39 876
Forsikring	57 712	59 886
Andre poster	13 235	40 489
Sum	1 081 020	993 307

Note 4 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 1.1.	655 675	655 675
Årets resultat	-61 036	-61 036
Egenkapital 31.12.	594 639	594 639

Note 5 - Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer består av:

	2017	2018
Andre omløpsmidler DLG	144 460	157 044
Forskuddsbetalte kostnader	110 133	115 709
Sum	254 593	272 753

Til generalforsamlingen i Sameiet Lilleborg B3

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretningwww.rsmnorge.no**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Lilleborg B3s årsregnskap som viser et underskudd på kr 61 036. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**AUDIT | TAX | CONSULTING**

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. mars 2019
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 77.16.xxx.xxx

2019-03-22 09:02:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: L6P41-JDCWU-63E/JT-A00QC-50CS2-OA82F

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Sameiet Lilleborg B3

Budsjett 2019

Konto*	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter		
3600 - Leieinntekt fast eiendom	871 932	871 932
3620 - Annen leieinntekt DLG	261 800	301 400
3990 - Annen driftsrelatert inntekt	261 800	261 800
Sum driftsinntekter	1 133 732	1 173 332
Driftskostnader		
5330 - Godtgjørelse til styre	-70 000	-70 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	-9 870	-9 870
Sum lønnskostnader	-79 870	-79 870
6300 - Leie lokale	-1 250	-1 250
6320 - Renovasjon, vann, avløp o.l.	-207 635	-224 246
6340 - Lys, varme	-34 000	-50 000
6360 - Renhold	-47 147	-60 000
6390 - Annen kostnad lokaler	-10 000	-5 000
6391 - Kabel-TV & Internett	-86 619	-86 619
6392 - Brannalarm	-10 000	-10 000
6393 - Kostnader Sameiet DLG	-261 360	-301 400
6394 - Heiskostnader	-95 992	-75 000
6550 - Driftsmateriale	-1 000	-1 000
6552 - Programvare	-5 000	-5 000
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	-150 000	-100 000
6701 - Honorar revisjon	-6 180	-6 365
6705 - Honorar regnskap	-41 851	-43 106
6790 - Annen fremmed tjeneste		
6810 - Data/EDB-kostnad		
6811 - Trykksak	-7 000	-7 000
6941 - Porto		
7400 - Kontingent, fradragsberettiget	-1 550	-1 550
7430 - Gave, ikke fradragsberettiget		
7500 - Forsikringspremie	-58 661	-60 421
7700 - Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	-5 000	-5 000
7770 - Bank og kortgebyrer	-2 700	-2 700
7790 - Annen kostnad, fradragsberettiget	-1 000	-1 000
Sum driftskostnader	-1 033 945	-1 046 658
8050 - Annen renteinntekt		
8070 - Annen finansinntekt	1 300	9 000
8150 - Annen rentekostnad		
Sum finans	1 300	9 000
Årsresultat	21 217	55 804

INNKOMNE SAKER

SAK A

OPPDATERING AV HUSORDENSREGLER VEDR. VERANDAKASSER

FORSLAGSSTILLER: B3-styret

Verandakasser som henger på utsiden av balkongrekkverk utgjør en potensiell HMS-risiko ved at det er fare for at disse kan falle ned og gjøre skade. Det er behov for å oppdatere husordensreglene for å redusere denne risikoen.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Det foreslås å endre nåværende formulering under § 5 *Balkonger og terrasser*.

«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.»

foreslås erstattet med

«Verandakasser til blomster skal være tette, slik at vanning ikke sjenerer naboene under. For å unngå skade skal verandakasser plasseres på innsiden av balkongens rekkverk».

INNKOMNE SAKER

SAK B

OPPDATERING AV HUSORDENSREGLER VEDR. UMLEIE

FORSLAGSSTILLER: B3-styret

For å sikre at alle beboere mottar viktig informasjon er det nødvendig at styret har tilgang til oppdatert kontaktinformasjon til alle beboere, også leietakere.

FORSLAG TIL VEDTAK

Det foreslås å føye til en setning under nåværende §7 *Husordensregler*:

«Ved utleie plikter sameier umiddelbart å opplyse styret om leietakers kontaktinformasjon».

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