



Årsmøte 2022

Sameiet Lilleborg B1

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lilleborg B1

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:

Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2990>

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. Valg av møteleder.
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til nye husordensregler for Sameiet Lilleborg B1
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lilleborg B1

Sak 1

Valg av møteleder.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning (forretningsfører) leder det digitale årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 2990 Sameiet Lilleborg B1 - Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

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

Jon-Anders Tunold og Camilla Schumann Østgaard signerer protokollen.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat avregnes mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat avregnes mot egenkapital.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 iht. budsjett for 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 6

Forslag til nye husordensregler for Sameiet Lilleborg B1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets nåværende husordensregler er 20 år gamle og noe antikvariske. Styret har derfor revidert disse og foreslår med dette et sett med noe mer moderne og tidsriktige husordensregler.

De nye husordensreglene finner du på side 18 i årsrapporten.

Forslag til vedtak

De nye husordensreglene vedtas.

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cenk Köceoglu, Ivan Bjørndalsgate 24
- Sigrid Rivertz Bjønnæs, Ivan Bjørndalsgate 26
- Turid Carlsen Solås, Ivan Bjørndalsgate 24

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Steinar Vikebakk, Ivan Bjørndalsgate 24
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Jacobsen	Ivan Bjørndals Gate 24
Styremedlem	Thomas Schumann Østgaard	Ivan Bjørndals Gate 26
Styremedlem	Anne Marie Hovden	Ivan Bjørndals Gate 22
Styremedlem	Marcia Del Rocio Mestanza Manzano	Ivan Bjørndals Gate 26
Styremedlem	Kjell Steinar Vikebakk	Ivan Bjørndals Gate 24
Varamedlem	Elizabeth Reine	Ivan Bjørndals Gate 24

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Lilleborg B1

Sameiet består av 57 seksjoner.

Sameiet Lilleborg B1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984459920, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Ivan Bjørndals Gate 22
 Ivan Bjørndals Gate 24
 Ivan Bjørndals Gate 26

Gårds- og bruksnummer:
 224 377

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Lilleborg B1 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. Sameiets revisor er RSM NORGE AS.

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Styret har avholdt **10** styremøter. Møtene har vært avholdt privat og uten særlige utgifter. Det har vært avholdt en styremiddag for nye og avgåtte styremedlemmer.

Følgende saker har vært de mest sentrale det siste året:

1. VEDLIKEHOLD

Som orientert om tidligere gjennomførte OBOS Prosjekt våren 2019 en tilstandsvurdering av gården. Resultatet av denne vurderingen er en vedlikeholdsplan for gården. Denne inneholder en oversikt over behovene for nødvendig vedlikehold med forslag til prioritering av tiltak som bør utføres fra 2020 og frem til og med 2023. Styret har valgt å følge anbefalingene som ble gitt i vedlikeholdsplanen slik at vi sikrer opprettholdelse av en god standard på bygningen.

OBOS prosjekt uttrykte at «bygningmassen fremstod på befaringene i generelt god stand alderen tatt i betraktning, men deler av bygningsdelene bærer preg av manglende vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år.»

De virkelig store og kostbare tiltakene for sameiet finner sted nå i 2022 med ny utvendig overflatebehandling av vinduer og balkongdører samt overflatebehandling av trekledning. Nedenfor er vedlikeholdstiltakene 2021 og 2022 beskrevet i noe mer detalj.

Rørspyling i eierseksjonene

1-3. september 2021 ble det gjennomført spyling av rørene i hver eierseksjon av firmaet NRC Gravco. I noen få tilfelle kunne dette ikke gjennomføres, da enten badekar eller dusjkabinett var plassert over sluk. Det var også 4 leiligheter hvor ingen var hjemme, til tross for grundig informasjon fra styret med tilbud om å levere nøkkel hos et styremedlem hvis man var forhindret fra å være til stede selv. I alle øvrige leiligheter ble spylingen gjennomført og alt funnet i orden.

Ventilasjonsrens i eierseksjonene

Firma Power Clean gjennomførte 11.-14.10.2021 rens av ventilasjonsanlegget i eierseksjonene i B1. Det ble ikke påvist skader, defekter eller andre uregelmessigheter ved ventilasjonsanlegget.

Vi gjør oppmerksom på at leilighetene er avhengig av friskluft fra spalteventiler i vinduer og luker på yttervegg og ventiler inne i boligen til utluftning. Så lenge ventiler og ventilasjonskanalene inne i leiligheten ikke brukes på den måten de er ment for, blir luftsirkulasjonen dårligere i leiligheten.

Maling av oppganger

Det er snart et år siden vi slutførte oppussingen av våre 3 oppganger. Noe senere ble ytterdørene malt. Styret er i hovedsak godt fornøyd med valg av leverandør og arbeidsutførelse. Oppgangene har fått et nødvendig løft og fremstår i dag innbydende for oss som ferdes her daglig og for besøkende. Spesielt er vi fornøyd med gummilista som ligger som en fuge mellom vegg og trapp. Den ble spesialbehandlet og malt grå. Leverandør ga ingen garanti, men etter snart et år ser det ut som om behandlingen holder godt.

Nytt postkasseanlegg

Nytt postkasseanlegg ble montert i forkant av malearbeidet. Anlegget har definitivt satt sitt positive preg på inngangspartiet. Styret synes det har vært hyggelig med mange positive tilbakemeldinger for valg og utført arbeid. Nytt var det også at navneskifte kunne skje via en app, som styret disponerer. Ønskede endringer kan skje raskere via melding til styret. Det er kjekt å se at postkasseanlegget er uten klistrelapper og «hjemmelagde navnelapper».

Vi har startet utskifting av batterier. Disse er i boksen på innsiden av hver dør og er en nødvendig strømkilde for at appen kan benyttes. Styret er skuffet over batteriets levetid, noe som er kommunisert til leverandør.

Vedlikeholdstiltak 2022

Rådgivningsfirmaet OPAK bistår styret med prosjektadministrasjon av vedlikeholdsarbeidet som skjer nå i 2022. Til å gjennomføre vedlikeholdsarbeidet har vi valgt malermester og entreprenørfirma Lars E. Strand. Firmaet leverte tilbud til en fornuftig pris. Firmaet har gode referanser, blant annet fra sameiene B3 og B6 her på Lilleborg.

Vedlikeholdstiltakene er omfattende. Nedenfor er beskrevet noe av arbeidet som utføres våren 2022:

- Alle trefasader, brystninger, vinduer, dører og utvendige himlinger skal overflatebehandles og males
- Skifte av råteskadet treverk. Dette gjelder spesielt terrassene i 5. etasje.
- Pussing og maling av alt balkong- og terrasserekkverk.
- Sjekk og utbedring av alle terrassetremmer i 5. etasje, herunder rens mellom terrassetremmer og membran samt utbedring av tremmeunderlag.
- Balkongene i 4. etasje skal behandles med mål om å lede overflatevann ut i takrenner, som festes rundt balkongens ytterramme. Dagens løsning fører ikke nok vann til oppsatt avløpsrør. Relativt store mengder vann drypper/renner til balkongeiere i 3. etasje. Skifte membran i 4. etasje kan bli ett av løsningselementene.
- Finne en god løsning på håndtering av overvann på tak over inngangspartier. Rense alle utspring og tak over karnapper for grønske og eventuelt male opp.

Målet er at alle tiltak beskrevet ovenfor skal være ferdigstilt i månedsskiftet mai/juni i år.

Vedlikehold av heiser er ikke tatt med i vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS Prosjekt. Pr. i dag har sameiet en serviceavtale for heisene. Styret bestilte imidlertid en befaring fra Heiskonsulenten høsten 2019 og i rapporten fra dem understrekes det at heisene generelt er godt ivaretatt, men, i og med at heisene nå har nådd en alder av 20 år vil vi måtte regne med en større oppgradering av disse om ikke så altfor mange år.

2. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Kravene til HMS er bestemt av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i sameiet, også kalt HMS-forskriften eller Internkontrollforskriften. Det vil si at sameiet plikter å verne om liv, helse og materielle verdier, men også til å skape et trygt og godt miljø. HMS-rutinene i B1 er tilpasset behovene i vårt sameie.

Styret har jobbet systematisk med HMS gjennom hele perioden. Vi har en egen HMS-plan som er elektronisk lagret i styrerommet til OBOS og som jevnlig følges og oppdateres.

Styret mener at vi ivaretar HMS-ansvaret på en god måte. Siste året har vi bl.a. revidert gårdens branninstruks, og vi vil i nær fremtid reparere nødlys i noen av oppgangene. I tillegg gjennomførte styret i fjor radonmåling i de nederste etasjene. Analysen fra disse målingene viser at alle leilighetene ligger under grenseverdien på 100 bcq/m³ hvor man bør gjøre tiltak. Høyeste måleverdi var 84 bcq/m³ i en av leilighetene, noe som fortsatt er godt innenfor, men vi ble anbefalt å måle på nytt etter 2-3 år. Resultatene av målingen viste at vi ligger godt innenfor de akseptable grenseverdiene for radonforekomst.

Styret gjennomførte en HMS-runde i gården i månedsskiftet januar/februar. Vi kan si oss tilfreds med at vi registrerte få mangler/feil. Nedenfor er en oversikt over noen forhold vi mener det er viktig at seksjonseiere kjenner til:

Skadedyr - skjeggkre

Skjeggkre har blitt en gjenganger i styrets årsrapporter. Den siste tiden har styret forsøkt å fjerne skjeggkre i våre boder og fellesarealer. Dette har vi gjort ved å sette ut skjeggkrefeller med åte. Selv om vi benytter skjeggkrefeller med åte oppdaget vi heldigvis få skjeggkre.

Sykler, barnevogner og ulikt utstyr i fellesområdene

Under HMS-runden oppdaget vi et par steder at sykler, barnevogner og ulikt fritidsutstyr var hensatt i oppgangene. Oppgangene er rømningsveier. Det er derfor viktig at oppgangene ikke benyttes til noen som helst oppbevaring av fritidsutstyr og annet.

3. UNLOC-DØRÅPNER VIA APP

Styret er godt fornøyd med at vi har fått et smart app-alternativ til nøkler og brikker for å låse seg inn i oppgangene, og tilsvarende tilgang til garasje- og bod-områdene i K1 og K2. At løsningen kan kombineres med den mer gammeldags måten (nøkkel og brikke) var viktig og nødvendig for å ivareta alle beboerne sine interesser. Det er beboer sin avgjørelse om samme løsning skal brukes på inngangsdøren til egen leilighet. Styret har ingen kjennskap til hvor mange som har iverksatt en slik løsning.

4. INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERE OG BEBOERE

Styret har gjennom styreperioden i hovedsak benyttet **Vibbo.no** for å informere om styrets arbeid og om saker vi mener seksjonseiere og beboere vil ha nytte av å kjenne til. Vi mener å ha gjort god erfaring med bruk av denne digitale kommunikasjonsplattformen og registrerer at langt de fleste av sameiets seksjonseiere og beboere nå benytter vibbo.no.

På Vibbo.no kan seksjonseiere også oppdatere informasjon om e-postadresse og telefonnummer mm. Alle seksjonseiere har full tilgang til Vibbo.no, leietakere vil ha noe begrenset tilgang.

Styret vil kun unntaksvis trykke ut og distribuere skriftlig informasjon til seksjonseiere og beboere fremover. Spesielt viktig informasjon vil legges ut både på vibbo.no og settes opp på oppslagstavlene i oppgangene.

Ros til beboerne i Lilleborg B1

Styret vil gi honnør til alle i sameiet som bidrar til å holde fellesarealer pene og ryddige.

5. ØKONOMI

Sameiet tok opp et lån i OBOS banken på kr. 840 000 våren 2021 for å finansiere maling og oppussing av oppgangene. Det er videre planlagt å låne ytterligere kr. 2 800 000 for å utføre nødvendig vedlikeholdsarbeid på tak og balkonger som beskrevet over.

Vedlikeholdstiltakene i 2022 vil overskride budsjett for vedlikeholdstiltak. Dette skyldes blant annet at styret planlegger å få utført så mye som mulig samtidig med at vi har stillas på den siden av blokka som vender ut mot Akerselva. Dersom vi velger å fordele dette arbeidet over flere år, vil det medføre ekstrakostnader i det stillas må settes opp og tas ned for hver gang vedlikeholdsarbeider skal gjennomføres.

Styret anbefaler at det planlegges for et vedlikeholdsbudsjett for å ivareta fremtidige utgifter knyttet til nødvendig vedlikehold av bygget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 2 355 502.

Andre inntekter består i hovedsak av en innbetaling fra sameiets forsikringsselskap.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 754 355.

Kostnadene i DLG var lavere enn budsjett. Konsulenthonorar er høyere enn budsjett.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 421 260 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 844 379.

Likviditeten til sameiet er således tilfredsstillende.

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 årsmøtet 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 3,1 millioner til større vedlikehold som blant annet omfatter overflatebehandling og maling av alle trefasader, brystninger, vinduer, dører og utvendige himlinger, skraping og maling av alt balkong- og terrasserekkverk samt vedlikeholdsarbeid på balkonger og terrasser.

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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe større energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lilleborg B1.

Lån

Sameiet har lån i OBOS Banken. For opplysninger om lånebetingelser, opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Lilleborg B1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lilleborg B1s årsregnskap som viser et underskudd på kr 421 260. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 sameiet 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 31. mars 2022
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET LILLEBORG B1
ORG.NR. 984 459 920, KUNDENR. 2990

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 280 072	2 053 932	2 280 000	2 453 000
Andre inntekter	3	75 430	5 985	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 355 502	2 059 917	2 280 000	2 453 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-7 575	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-75 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	0	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-98 875	-96 138	-99 000	-101 400
Konsulenthonorar	7	-109 332	-25 100	-3 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 144 813	-174 536	-1 101 000	-3 496 000
Forsikringer		-109 753	-98 830	-108 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-351 960	-347 540	-351 200	-360 700
Kostnader sameie	14	-359 116	-556 440	-560 000	-560 000
Energi/fyring		-81 177	-51 059	-75 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 926	-171 928	-175 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-184 928	-176 803	-146 500	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 754 355	-1 780 948	-2 740 800	-5 208 200
DRIFTSRESULTAT		-398 853	278 969	-460 800	-2 755 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 143	15 519	1 000	16 000
Finanskostnader	12	-36 550	-1 787	-31 000	-110 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 407	13 732	-30 000	-94 400
ÅRSRESULTAT		-421 260	292 701	-490 800	-2 849 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	292 701		
Fra opptjent egenkapital		-421 260	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	335 534	143 082
SUM ANLEGGSMIDLER		335 534	143 082
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	13 259
Forskuddsbetalte kostnader		94 783	90 220
Driftskonto OBOS-banken		818 751	604 316
SUM OMLØPSMIDLER		913 534	707 796
SUM EIENDELER		1 249 068	850 878
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		398 234	819 495
SUM EGENKAPITAL		398 234	819 495
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	781 679	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		781 679	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 229	17 363
Leverandørgjeld		52 755	2 322
Påløpte renter		171	0
Annen kortsiktig gjeld		0	11 697
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 155	31 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 249 068	850 878
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 064 251	1 358 239

Oslo, 9. mars 2022
Styret i Sameiet Lilleborg B1

Morten Jacobsen/s/

Thomas Schumann Østgaard/s/

Anne Marie Hovden/s/

Marcia D. R. M. Manzano/s/

Kjell Steinar Vikebakk/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad B1	1 732 872
DLG Felleskostnader	478 800
DLG Infrastruktur el-bil	68 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 280 072

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikring	75 430
SUM ANDRE INNETEKTER	75 430

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 8 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-9 781
OPAK AS	-96 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 583
SUM KONSULENTHONORAR	-109 332

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-754 666
Drift/vedlikehold VVS	-78 358
Drift/vedlikehold elektro	-18 733
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-531
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 497
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 528
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 144 813

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-195 418
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-156 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-351 960

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 423
Vaktmestertjenester	-49 388
Renhold ved firmaer	-118 933
Andre fremmede tjenester	-1 267
Kontor- og datarekvisita	-639
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 300
Andre kontorkostnader	-1 080
Porto	-819
Bank- og kortgebyr	-3 080
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 928

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	183
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 503
Andre renteinntekter	1 457
SUM FINANSINTEKTER	14 143

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 221
Andre rentekostnader	-6 329
SUM FINANSKOSTNADER	-36 550

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-840 000	
Nedbetalt tidligere	840 000	
Nedbetalt i år	-781 679	
		-781 679
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-781 679

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 13,8 % deler av SE Lilleborg Det lille grønne (DLG).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i DLG. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i DLG og utgjør kr 1 064 251.

Selskapets andel i DLG vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Beløpet nettoføres f.o.m. i år.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i DLG er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Kostnader sameie med kr 359 116 består av sameiets andel av er justert for sameiets andel av egenkapital i fellesanlegg i SE Lilleborg Det Lille Grønne per 31.12.21. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets akonto fakturering, som er justert for sameiets andel av egenkapital i fellesanlegg i SE Lilleborg Det Lille Grønne per 31.12.21. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets årsregnskap for fjoråret.

Innkomne forslag.

Forslag til nye husordensregler for Sameiet Lilleborg B1

Sameiets nåværende husordensregler er 20 år gamle og noe antikvariske. Styret har derfor revidert disse og foreslår med dette et sett med noe mer moderne og tidsriktige husordensregler.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår de nye husordensreglene vedtatt ifm. årsmøtet i sameiet 2022.

HUSORDENSREGLER

for Sameiet Lilleborg B1

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av eiendomsseksjoner (bruksenheten) og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private selskap/fester skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Musikkinstrumenter, radio, stereoanlegg eller lignende må aldri brukes i den grad at det sjenerer naboene. Oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel må ikke benyttes etter kl. 23.00. Støy i forbindelse med oppussing/innflytting (banking og drilling) må ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 07.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboerne av leilighetene over, under og ved siden av. Det må ikke spilles for åpne vinduer eller så høyt at det sjenerer naboer. Barn skal ikke leke i trappegangene.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker eller private gjenstander skal ikke hensettes i oppganger, kjellerganger, plen eller lekeområder. Det henvises til egne plasser for sykler og barnevogner på fellesområdene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Inngangsdørene og dørene til kjellerbodene skal holdes låst hele døgnet. Uten samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, markiser, flaggstenger, antenne etc.

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen. Mat og organisk avfall skal ikke oppbevares på verandaer eller terrasser.

Tomteområdet med vekster og beplantning skal vernes. Sandkasser og øvrige lekeplasser skal ikke være oppholdsplass for husdyr og skal holdes fritt for ekskrementer. Sjenerende ballspill og fritidsaktiviteter bør ikke forekomme.

Verandakasser til blomster skal være tette, slik at vanning ikke sjenerer naboene under. Det er ikke tillatt å riste tøy fra verandaer/vinduer og trappeopp ganger. Benyttes det grill skal denne være elektrisk eller gå på gass.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt. Dersom det søles i oppgangene eller fellesarealene må vedkommende beboer straks selv sørge for rengjøring.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander og organisk avfall som kaffegrut, matfett etc. eller kaffegrut, skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektriker- og rørleggerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Skader som beboerne selv ikke kan utbedre, skal uten unødig opphold meldes til styret. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr, som heiser etc.

§ 6 Vedlikehold

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og er erstatningspliktig for enhver skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre, som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. De er også ansvarlige for at leietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, overholder husordensregler.

§ 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 skal forretningsfører og styret underrettes omgående. Ved fremleie eller utleie har leietakerne det samme ansvar og de samme plikter som eierne.

§ 8. Navneskilt

Det påligger sameierne å ha navn på både postkasse og ringetablå. Eiere av utleieleiligheter skal også merke i samsvar med dette. Styret er behjelpelig med dette.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske eller gass i kjellerboder. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Valg av nytt styre:

Leder	Morten Jacobsen	Ivan Bjørndals Gate 24
Styremedlem	Anne Marie Hovden	Ivan Bjørndals Gate 22
Styremedlem	Turid Carlsen Solås	Ivan Bjørndals Gate 24
Styremedlem	Cenk Köceoglu	Ivan Bjørndals Gate 24
Styremedlem	Sigrid Rivertz Bjønnæs	Ivan Bjørndals Gate 26
Varamedlem	Kjell Steinar Vikebakk	Ivan Bjørndals Gate 24

Annen informasjon om sameiet

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.

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.

Vaktmester/renhold

Rudolfsens vaktmestertjeneste AS leverer vaktmestertjenester.
Bjerkan Renhold AS leverer renholdstjenester

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87766561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyr i egen seksjon. Mens det er sameiet ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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

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 19.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.04.22

Selskapsnummer: 2990 **Selskapsnavn:** Sameiet Lilleborg B1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder.

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning (forretningsfører) leder det digitale årsmøtet.

For

Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Jon-Anders Tunold og Camilla Schumann Østgaard signerer protokollen.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat avregnes mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

For

Mot

Sak 6 Forslag til nye husordensregler for Sameiet Lilleborg B1

De nye husordensreglene vedtas.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (3 skal velges)

Cenk Köceoglu, Ivan Bjørndalsgate 24

Sigrid Rivertz Bjønnæs, Ivan Bjørndalsgate 26

Turid Carlsen Solås, Ivan Bjørndalsgate 24

Varamedlem (1 skal velges)

Kjell Steinar Vikebakk, Ivan Bjørndalsgate 24

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.