



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 960 066
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 786 948	4 756 509
Sum inntekter		4 786 948	4 756 509
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	457 915
Annen driftskostnad		3 989 523	3 339 853
Sum kostnader		4 445 923	3 797 768
Driftsresultat		341 025	958 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		119 002	31 179
Sum finansinntekter		119 002	31 179
Annen finanskostnad			60
Sum finanskostnader		0	60
Netto finans		119 002	31 119
Resultat før skattekostnad		460 027	989 860
Årsresultat		460 027	989 860
Totalresultat		460 027	989 860
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		460 027	989 860
Sum overføringer og disponeringer		460 027	989 860



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		253 634	9 971
Andre fordringer		10 296	-34 029
Sum fordringer		263 930	-24 058
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 876 061	4 646 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 876 061	4 646 585
Sum omløpsmidler		5 139 991	4 622 528
SUM EIENDELER		5 139 991	4 622 528

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 847 772	4 387 746
Sum opptjent egenkapital		4 847 772	4 387 746
Sum egenkapital		4 847 772	4 387 746
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		291 658	209 737
Annen kortsiktig gjeld		560	25 045
Sum kortsiktig gjeld		292 218	234 782
Sum gjeld		292 218	234 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 139 991	4 622 528



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517251

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 960 066
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 986 960 066
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 786 948	4 756 509
Sum inntekter		4 786 948	4 756 509
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	457 915
Annen driftskostnad		3 989 523	3 339 853
Sum kostnader		4 445 923	3 797 768
Driftsresultat		341 025	958 741
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		119 002	31 179
Sum finansinntekter		119 002	31 179
Annen finanskostnad			60
Sum finanskostnader		0	60
Netto finans		119 002	31 119
Resultat før skattekostnad		460 027	989 860
Årsresultat		460 027	989 860
Totalresultat		460 027	989 860
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		460 027	989 860
Sum overføringer og disponeringer		460 027	989 860



Organisasjonsnr: 986 960 066
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		253 634	9 971
Andre fordringer		10 296	-34 029
Sum fordringer		263 930	-24 058
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 876 061	4 646 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 876 061	4 646 585
Sum omløpsmidler		5 139 991	4 622 528
SUM EIENDELER		5 139 991	4 622 528
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 847 772	4 387 746
Sum opptjent egenkapital		4 847 772	4 387 746



Sum egenkapital	4 847 772	4 387 746
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	291 658	209 737
Annen kortsiktig gjeld	560	25 045
Sum kortsiktig gjeld	292 218	234 782
Sum gjeld	292 218	234 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 139 991	4 622 528



Organisasjonsnr: 986 960 066
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balansført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

4

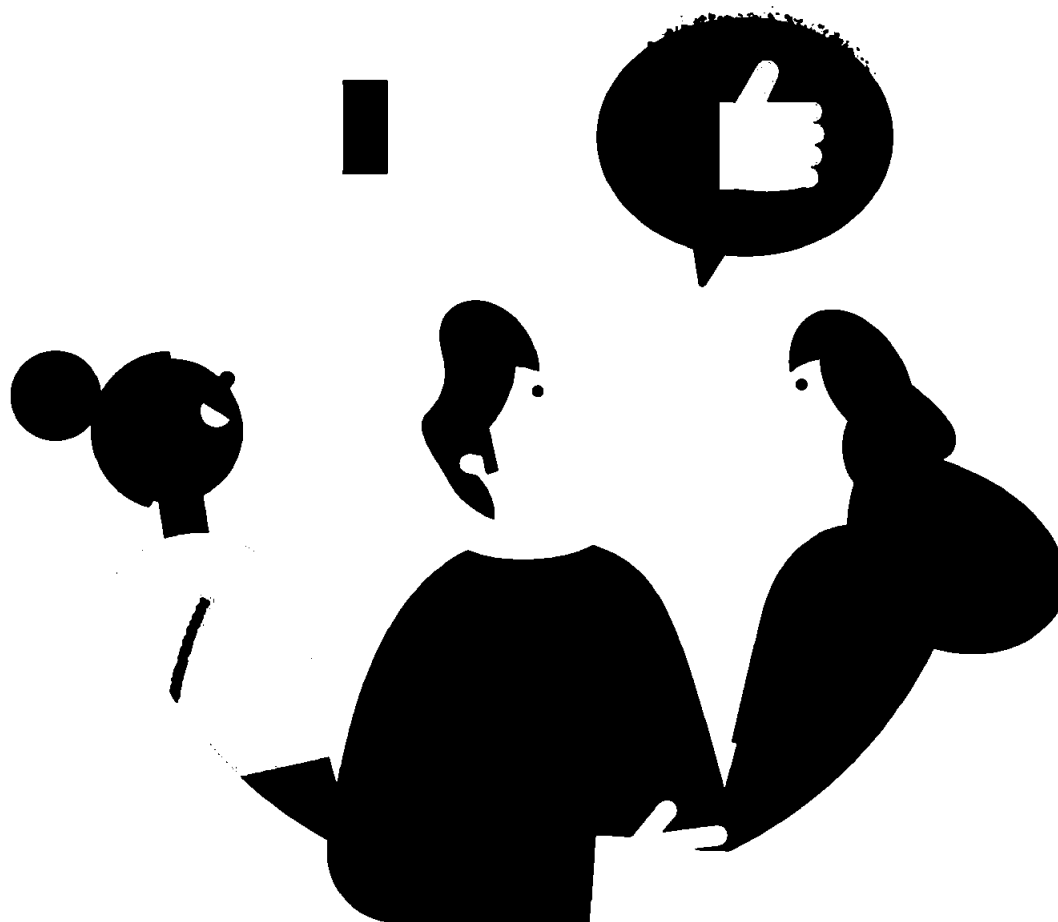
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Sameiermøte 2024

5040 SE Lilleborg Det Lille Grønne





Til sameierne i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne og alle seksjonseiere på Lilleborg

Velkommen til sameiermøte, 29. mai 2024 kl. 18 i Sagene samfunnshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og bli kjent med det styret som skal forvalte Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

- Alle bolig- og næringsseksjonseiere samt to representanter for hver næringseier har rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i DLG-sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett.
- Representant for eierseksjonssameie (A3, A5/A7, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1 og C2) og næringseiendom (A1, A2, A4 og C3) har stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. eierseksjonssameie og næringseiendom, dvs. totalt kan det avgis 14 stemmer.
- Sameierne har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne
avholdes 29. mai 2024 kl. 18 i Sagene samfunnshus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. FORSLAG TIL BEHANDLING

- A) Forslag om realisering av parkeringsplass 272 og 273 i K2 og frigjort areal i K1
- B) Flytting av parkeringsplasser for å etablere sikrere sykkelparkering
- C) Rett til utleie av parkeringsplass i DLGs garasjeanlegg

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 15.05.2024

Styret i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne



ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Lunde Martinsen	Elisabeth Grannemans vei 46, Lørenskog
Styremedlem	Anders Øren	Ivan Bjørndals gate 3
Styremedlem	Sigrid Rivertz Bjønnæs	Ivan Bjørndals gate 26
Styremedlem	Bjørn Arild Flåten	Ivan Bjørndals gate 10
Styremedlem	Tor Hugo Hauge	Ivan Bjørndals gate 5
Styremedlem	Roar Holtedahl	Ivan Bjørndals gate 18
Styremedlem	Kjersti Hovden	Ivan Bjørndals gate 16
Styremedlem	Hege Johansen Aas	Ivan Bjørndals gate 2
Styremedlem	Erik Pedersen	Ivan Bjørndals gate 6
Styremedlem	Ole Kristian Rønning	Ivan Bjørndals gate 23B
Styremedlem	Kiki Brinch Skaara	Ivan Bjørndals gate 13 B
Styremedlem	Desiree Snilsberg	Brattvollveien 157

Valgkomiteen

Anders Øren	Ivan Bjørndals gate 3
Morten Jacobsen	Ivan Bjørndals gate 24

Kontaktinformasjon

Web og e-post

Du kan finne informasjon om Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne på www.lilleborger.no.

Her finner du oversikt over nyttig informasjon.

Du kan også sende e-post til styret på: lilleborgdlg@styrommet.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 960 066, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

DLG-styret har ansvaret for forvaltning av garasjeanlegget og utomhus fellesområde. Rammer for arbeidet er sameiets vedtekter, ordensregler, styreinstruks samt vedtak på sameiermøter. Styret har avholdt 12 styremøter i styreperioden, i tillegg til en rekke befaringer der en eller flere av styremedlemmene har deltatt.

Årshjul

Styrets årshjul for faste driftsoppgaver og andre tiltak er:

Januar–mars:

- Snørydding og strøing på Lilleborgområdet
- Ta ned juletre og julebelysningen
- Filterbytte ventilasjon i garasjen (kvartalsvis)

April:

- Rens av utvendige sluk og feiing av uteområde
- Vask av garasjeanleggene K1 og K2
- Merking av gjenstander og informere om garasjerydding før vårdugnad
- Avholde vårdugnad, inkl. garasjerydding

Mai–juni:

- Klargjøre fontenen og utemøbler på området
- Beplanting og stell av grøntareal – klart til 17. mai
- Bekjempelse av skadedyr
- Vernerunde HMS
- Kontrollere tilstand skilderhus

Juli–september:

- Merking av sykler og gjenstander og informere om sykkel- og garasjerydding før høstdugnaden
- Avholde høstdugnad i september/oktober
- Stenge fontenen før frosten kommer (september/oktober)
- Årskontroll sprinkleranlegg i garasjen

Oktober–desember:

- Årlig kontroll av slokkeutstyret i garasjen
- Juletre og julebelysning i gaten.
- Arrangere julegrantenning første søndag i advent.

Arrangementer

DLG har arrangert vår- og høstdugnad. Det har vært godt frammøte på disse arrangementene, som er populære sosiale tiltak. Julegrantenningen første søndag i advent er en fin tradisjon der mange deltar. Nytt denne gangen var at vi hadde besøk av koret *Dagsangerne på Sagene*.

Uteområdet

Det har vært foretatt to befaringer på uteområdet med vaktmester og Hageform sommeren og høsten 2023. Dette avstedkom konkrete utbedringstiltak som ble gjennomført.

Innkjøp av utstyr til uteområdet

DLG har i 2023 gått til innkjøp av et sykkelstativ, fire benker og ett benkebord til uteområdene. Benkene er plassert rundt på området til erstatning for gamle utslitte benker, mens benkebordet er plassert utenfor C2. Sykkelstativet er montert på torget mellom A2 og A3. Montering ble foretatt av Norsk Forankring AS. Leverandør er Vestre AS. Plantekasser for beboerne er innkjøpt og plassert på trafoplassen.

Snøbrøyting og vintervedlikehold

Mye snø og skiftende værforhold har gjort vintervedlikeholdet av gate og fortauer krevende. Det er brøytet 13 ganger og fullstrødd 5 ganger i sesongen 2023–24. Spesielt mildværet som kom 3. februar, skapte utfordrende forhold på Lilleborg, og i hele Oslo, med is og håkke som resultat. Vår kontraktspartner prøvde ved en anledning å skrape hovedveien med isskjær, uten at det ble særlig bedre. Mye snø ble en periode liggende på vei, fortau og plen i svingen ved A6.

Styret har evaluert kvaliteten på tjenesten. Hvor store problemene blir ved mildvær avhenger av hvor grundig det er skrapet tidligere. Etter styrets vurdering er det klart rom for forbedringer, noe vi har tatt opp med leverandør av tjenesten.

Gater og fortauer ble feid og vasket 2. april.

Oppgradering av uteareal – plenen foran A3

Ekstraordinært sameiermøte om oppgradering av området som betegnes A6, ble avholdt 18.9.2023. Vedtaket var at styret gis fullmakt til å iverksette tilbudet fra anleggsgartner S. Johannessen AS i henhold til kostnadsrammen. I løpet av mars og april 2024 ble gammel jord gravd opp og kjørt bort. Ny jord, ny plen og heller er lagt sammen med noe beplantning. Arbeidet ble ferdigstilt i mai. Hageform AS får ansvaret for videre skjøtsel.

Reparasjon av utrast mur mot Akerselva

Utrast mur mot Akerselva ved C2 ble reparert i slutten av juni 2023. I den forbindelse måtte noen trær fjernes. Arbeidet ble utført av firmaet Norva24 Gravco AS. DLG-styret ga informasjon om tiltaket til berørte myndigheter og leverte sluttrapport til Statsforvalteren.

Ny badstue og scene

Lilleborg Elvebadstue har presentert og fått godkjent planer for etablering av ny badstue. Mobil badstue er erstattet av en større fast badstue, inkl. garderobe. Ny badstue er under ferdigstillelse.

Styrets vurdering, etter innspill fra Næring, var at ny badstue mest hensiktsmessig ble plassert på et område som overlappet med eksisterende scene. Styret konkluderte med at dagens scene, der plattingen var i dårlig forfatning og uansett burde byttes ut, blir erstattet med en ny scene som formmessig står i stil med ny badstue. Ny scene blir etter planen ferdigstilt til 1. juni 2024.

Fontenen på Lilleborg torg

Fontenen på torget hadde behov for fornyelse. Den ble rensset for grønske, og det ble fjernet steiner og gammel grus. Det ble lagt ny grus uten steiner bortsett fra to flate steinheller. Arbeidet er utført av Koteng/Hagespesialisten AS som også har ansvar for skjøtsel av fontenen.

Lilleborg hagelag

Lilleborg Hagelag ble startet av beboere i 2023 med støtte fra DLG og Sagene bydel. Alle beboere på Lilleborg er velkomne i hagelaget. Det er etablert plantekasser ved trafoen, i bakken ved Ivan Bjørndals gate 1.

Varmekabel utbedring

Det er konstatert defekte varmekabler foran garasjeporten til K1 og i trappeløp mellom B2 og B3. Det anses videre å være behov for å utvide arealet med varmekabler foran K2-portene og K1-garasjeinngangsdørene. I tillegg står det periodevis mye vann i gateløpet – som bør utbedres med avløp og/eller varmekabler. Styret vil jobbe med å konkretisere forespørsel, innhente tilbud og engasjere entreprenør for å utbedre dette.

Søppelhåndtering og skadedyrbekjempelse

Det er gjennom vinteren konstatert at rotter tar seg inn i søppelskur mellom byggene B1/B2/B6. Det er gjort fysiske tiltak i søppelskuret for å forebygge mot dette. Avtale med Rentokil er utvidet til å omfatte søppelskurene og garasjeanlegget. Informasjon er sendt berørte beboere og plakater med retningslinjer satt opp.

Faste avtaler

For tiden har sameiet faste avtaler med følgende aktører:

- Hageform har ansvar for all skjøtsel av grøntområder og beplantning.
- Koteng/Hageselskapet har ansvar for fontenen.
- Gårdreform har ansvar for snørydding og strøing av gate, fortau og gangveier om vinteren og feiing, spyling og fjerning av grus og veistøv om våren. I tillegg foretar de garasjevask hver vår.
- Vaktmester Rudolfsen har ukentlig oppsyn med området og sørger i samråd med ledelsen i DLG for at små og store reparasjoner og vedlikehold foretas.
- Rentokil skadedyrbekjempelse
- Aimo Park for håndtering av parkering
- Avarn Security AS for sikkerhet på området
- Norva24 Gravco rens av sluk, tømning av kummer og oljeavskiller
- Olaf Johansens Eff. AS, vedlikeholdsavtale for ventilasjon i garasjeanlegg

HMS

Styret er opptatt av å skape et trygt og hyggelig uteområde for beboere, besøkende og næringsdrivende. Etter internkontrollforskriften er styret forpliktet til å gjennomføre systematiske tiltak som skal sikre at sameiets drift og aktiviteter planlegges, organiseres, utføres, sikres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Konkret dreier HMS-arbeidet seg blant annet om trafiksikkerhet i Ivan Bjørndals gate, kontroll av lekeapparater og sikkerhets- og brannverntiltak i garasjeanlegget.

Styrets HMS-plan og dokumentasjon av arbeidet, jf. kravene i internkontrollforskriften § 5, er lagt inn på «Styrerommet», en nettportal for styrearbeidet som forretningsfører tilbyr.

HMS-planen oppdateres etter behov. HMS internkontroll er utført. I tillegg til styreleder har styremedlem Erik Pedersen ansvar for HMS-ansvaret.

Vernerunde sammen med vaktmester, og en gjennomgang av brannvernutstyret i garasjen er gjennomført. Den årlige kontrollen av lekeapparatene ved Lekeplassinspektøren A/S er gjennomført.

Nærmere om trafikksikkerhet

Det ble etablert to fartsdumper på området høsten 2023, en i bakken ved B5 og en mellom A4 og C2, dvs. like før lekeplassen ved Akerselva.

Det skal ikke være biltrafikk på Lilleborg torg, med mindre det er nødvendig for leveranser til de næringsdrivende eller i forbindelse med flytting. Følgelig er det montert bom for å komme inn på torget. Siden denne ofte har blitt stående åpen, noe som har medført unødig mye trafikk, har styret fått montert en ny bom som lukker seg automatisk.

Fotgjengerovergang ved Lilleborg torg ble malt på nytt.

Styret har tatt kontakt med Utdanningsetaten i Oslo kommune om trafikksikkerhet i forbindelse med nye Bentsebrua skole.

Tilrettelegging for syklist

Sykkel er et rimelig og miljøvennlig transportmiddel. Det forventes at bruken vil øke i årene fremover – spesielt elektriske og elektriske transportsyklar. Styret legger stor vekt på å tilrettelegge for syklist. Sykkelundersøkelsen utført av DLG blant beboerne i 2021 pekte på flere konkrete tiltak som nå er i ferd med å realiseres.

Styret har videreført tilbudet med innendørs sykkelparkering i parkeringskjeller K1 i stativer på tre forskjellige steder (SP1/2/3). Avgiften ble våren 2023 satt ned fra 450 til 350 kroner per sykkel. Ved betalt avgift merkes hver sykkel med oblat i årets farge. Formålet med organisert sykkelparkering er å sørge for at sykkelparkering foregår innenfor definerte arealer, at beboerne får mulighet for fastlåsing til stativ. I tillegg gir dette insentiv til at sykler som ikke er i bruk, ikke blir hensatt eller forlatt.

Sykkelvaskestasjon i garasjen

I sykkelundersøkelsen ble etablering av innendørs sykkelvaskestasjon løftet fram som et prioritert tiltak. Leverandør er valgt og priset tilbud innhentet. Sykkelvaskestasjonen vil bli satt opp så snart plassering er bestemt - fortrinnsvis i tilknytning til det nye «tyverisikre» sykkelhuset.

Innebygd sykkelparkering – «tyverisikkert» sykkelhus i K1

Innebygd sykkelparkering fremkom som et behov i sykkelundersøkelsen. Det bør tilrettelegges for parkering av transportsyklar, og mange etterspør oppbevaring som er minst mulig utsatt for tyverier. Styret jobber med et slikt tiltak. Se nærmere omtale i egen sak til sameiermøtet.

Ei-bil ladeanlegg

Lilleborg har et av landets største ei-bil ladeanlegg. Ved utgangen av april 2024 er det installert 180 ladestasjoner. Utfyllende informasjon om ladeanlegget og rutiner for dette ligger på <http://www.lilleborger.no>, fanen *Elbil*. Ladestasjon kan bestilles ved å sende e-post til elbil@lilleborger.no (skjema finner du på nettstedet henvist til over).

Fakturering skjer til den som til enhver tid er registrert som eier med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og tilhørende ladestasjon. Forretningsførers oppfølging av fakturering av strømforbruk på ladestasjoner har i perioder vært noe haltende. Det har både dreid seg om for sen fakturering og at det ble lagt inn forfallsdatoer som medførte at faktura ble sendt på papir i stedet for eFaktura og påfølgende purring rett etter utfaktureringen. Styret beklager det bryderi dette har ført til for de enkelte seksjonseiere eller leietakere. Styret har fulgt opp overfor forretningsfører for å få på plass bedre rutiner og kvalitetssikring av faktureringen.

Garasjelegget – øvrige forhold

Vinterstid blir det periodevis stående mye vann i K1-garasje. Styret konsulterte noen år tilbake i tid ekstern RIB - på oppdrag fra sameiermøtet - om fysiske tiltak ad dette. Konklusjonen i rapporten som ble forelagt konkluderte med uforholdsmessig høye kostnader å skulle løse dette. Vannsuging med egnet maskinutstyr anses som eneste realistiske virkemiddel. Dette vil bli bestilt ved behov.

Problemer med portene har jevnlig krevd styret og vaktmesters oppmerksomhet. Slitasjedeler har blitt skiftet ut.

Den årlige vasken av garasjelegget ble gjennomført 16. og 18. april i år. I år ble begge garasjeplan vasket, dette i motsetning til i fjor der nedre garasjeplan kun ble feid.

Frigjøring av areal i K1 – sanering av telefonsentral

Et areal i øvre garasjeplan (K1), mellom gjesteparkering og inngang til B4, har vært disponert av Telenor som sentral for fasttelefoni. Ettersom sentralen ikke lenger var i bruk, tok styret kontakt med Telenor og utstyret ble fjernet. Det frigjorte arealet tilhører DLG og er planlagt brukt til sykkelvaskstasjon og til erstatning for parkeringsplass som må flyttes ved etablering av sykkelrom.

Garasjerydding og sykkelrydding

I tilknytning til dugnader blir det gjennomført rydding i garasjelegget. Gjenstander skal ikke oppbevares på fellesareal, med unntak av sykler på sykkelstativene. Egen parkeringsplass skal ikke brukes til oppbevaring av andre gjenstander enn kjøretøy, sykkel og annet fremkomstmiddel, med unntak av tilbehør som kan kobles til disse, f.eks. bilhjul, skiboks, sykkelstativ og sykkel-tilhenger, jf. § 5 i sameiets ordensregler.

Sykkelrydding av forlatte sykler, både ute og i garasjeanleggene, ble gjennomført i november. Utenom de syklene som sto uten gyldig oblat i SP1, SP2 og SP3 og dermed ble fjernet, ble 12–15 sykler som sto ute, fjernet av DLG. Sykler som fjernes blir mellomlagret for en kortere periode før de blir permanent avhendet til gjenbruk.

Vanninnsig i K1 garasje og tilliggende kjellerboder

Styret konstaterer at det er særskilt problematisk med vannansamling ovenfra og ned i samt vannansamling på gulvet inntil kjellerboder ved p-plass 53 i K1. Styret sendte i mars 2024 inn en dispensasjonssøknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) for tillatelse til å føre vann i rør vertikalt ned gjennom K2 og ut under K2-dekket. Søknaden er ikke behandlet i PBE, per utgangen av april. Oppsamlingsinnretning for vanninnsig gjennom taket i K1 er montert.

Innspill til tiltak på naboeiendom

Styret har – sammen med sameiene B4, B5, C1 og C2 – i juli 2023 svart på nabovarsel om byggeplaner i Sandakerveien 56 L, reguleringssak 202217080. Vi støttet Plan- og

bygningsetatens vurdering av det reviderte planinitiativet som var fremmet. Det vil si at vi er positive til en omregulering av bygning Laboremus til boligformål, men fraråder planen om bebyggelse nord for denne bygningen.

Oppfølging av saker fra ordinært sameiermøte 2023

Utomhus/A6/overvann

Vedtak i 2023: Styret er positiv til oppgradering av A6-området mht. overflate oppgradering, landskapsrom og overvannshåndtering. Styret har mottatt en rekke forslag fra beboere. Styret har med basis i dette hentet inn prosjekteringstilbud fra landskapsarkitekt Trifolia AS. Styret sikter mot å kunne legge fram et forslag til kostnadsramme på ekstraordinært sameiermøte.

Styrets effektivisering: Styret viser til omtale ovenfor om *Oppgradering av uteareal – plenen foran A3*; sameiermøtets vedtak i 2023 er dermed gjennomført.

Gjesteparkering vs sykkelparkering

Vedtak i 2023: Styret er positiv til og vil utrede plassering av sykkelparkering nærmere. Dette er også i samsvar med sykkelundersøkelsen som ble gjennomført i 2021. Et alternativ til å bruke gjesteparkeringsplasser er å bruke området under B4, til venstre når man kjører inn i K1. Her kan det ligge til rette for et bedre tyverisikret, større område til parkering av transportsykler og andre sykler.

Styrets oppfølging: Styret viser til omtale ovenfor med overskrift *Innebygd sykkelparkering*. Tiltaket er en oppfølging av sameiermøtets vedtak. Siden styrets forslag til løsning krever flytting av tre parkeringsplasser, fremmer styret egen sak om dette, se sak B under saker til behandling.

Skilting og fartsdump

Styrets effektivisering: Skilting var gjort før forrige sameiermøte. To fartsdumper er satt opp høsten 2023.

Trafikkregulering i Ivan Bjørndals gate

Vedtak i 2023: Styret i DLG inngår en dialog med skolens ledelse/ andre relevante instanser (kommune e.l.) vedr. trafikkavviklingen knyttet til skolens periferi og vurderer ytterligere tiltak som flere fartsdumper, målrettet skilting, tilpassede parkeringsbestemmelser, tiltak mot tomgangskjøring etc. enn hva som er tatt i bruk pt. Tiltak vurderes og iverksettes i god tid før skolen åpnes høsten 2024.

Styrets effektivisering: To nye fartsdumper er på plass. Skilt med forbud mot tomgangskjøring er satt opp. Styret har tatt kontakt med Utdanningsetaten i Oslo kommune om trafiksikkerhet i forbindelse med nye Bentsebrua skole.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 847 773.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Strømkostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at strømkostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Lilleborg Det Lille Grønne.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BDSZO-SNIL6-FQH5O-GKMC5-QWHFH-DWTUD



SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE ORG.NR. 986 960 066, KUNDENR. 5040

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 468 360	3 836 360	3 468 000	3 468 000
Innbetalinger		0	7 916	0	0
Ladeinntekter EL-bil	3	582 823	449 572	450 000	450 000
Andre inntekter	3	735 765	462 662	350 000	350 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 786 948	4 756 509	4 268 000	4 268 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-56 000	-62 000
Styrehonorar	5	-400 000	-401 515	-400 000	-440 000
Revisjonshonorar	6	-14 902	-27 381	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-69 798	-67 105	-70 000	-73 000
Konsulenthonorar	7	-40 936	-129 203	-85 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-1 956 955	-947 133	-2 766 000	-3 216 000
Forsikringer		-49 505	-52 916	-56 000	-55 000
Energi/fyring		-758 891	-852 036	-850 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-8 835	-11 467	-12 000	-12 000
Andre driftskostnader	9	-1 089 703	-1 252 612	-1 125 000	-1 136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 445 923	-3 797 768	-5 429 000	-5 788 000
DRIFTSRESULTAT		341 025	958 741	-1 161 000	-1 520 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	119 002	31 179	0	0
Finanskostnader		0	-60	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		119 002	31 119	0	0
ÅRSRESULTAT		460 027	989 860	-1 161 000	-1 520 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		460 027	989 860		



SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
ORG.NR. 986 960 066, KUNDENR. 5040

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	216
Kundefordringer		253 634	9 971
Forskuddsbetalte kostnader		10 296	16 106
Andre kortsiktige fordringer		0	-50 351
Driftskonto OBOS-banken		724 392	1 108 529
Skattetrekkkonto OBOS-banken		140	140
Sparekonto OBOS-banken		2 132 120	3 537 916
Sparekonto OBOS-banken II		2 019 409	0
SUM OMLØPSMIDLER		5 139 991	4 622 528
<hr/>			
SUM EIENDELER		5 139 991	4 622 528
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 847 772	4 387 746
SUM EGENKAPITAL		4 847 772	4 387 746

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		700	0
Leverandørgjeld		291 658	209 737
Annen kortsiktig gjeld	11	-140	25 045
SUM KORTSIKTIG GJELD		292 218	234 782

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 139 991	4 622 528
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14. april 2024
Styret i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Mona Lunde Martinsen Anders Øren Sigrid Rivertz Bjønnæs

Bjørn Arild Flåten Tor Hugo Hauge Roar Holtedahl

Kjersti Hovden Hege Johansen Aas Erik Pedersen

Ole Kristian Rønning Kiki Brinch Skaara Desiree Snilsberg

**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. Sameiet har ikke anleggsmidler eller langsiktig gjeld.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 077 992
Parkeringsleie	1 390 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 468 360

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	91 018
Parkeringsleie viderefakturert Aimo Park	581 123
Tilskudd fra Oslo kommune, bydel Sagene	15 000
Nettinnbetalinger	629
Inntektsføring udokumentert post fra inngående balanse 2019	25 045
Sykkelparkering	22 950
SUM ANDRE INNETEKTER	735 765

LADEINNETEKTER EL-BIL

Ladeinntekter El-bil Q4 2022	131 839
Ladeinntekter El-bil 2023	450 984
SUM LADEINNETEKTER EL-BIL	582 823

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

Arbeidsgiveravgift	-56 400
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400
------------------------------	----------------

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 2022/2023, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 700, jf. note 9 om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 902.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 692
--	---------

Trifolia AS, konsulenttenester ved oppgradering av A6	-26 244
---	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-40 936
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 374
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-430 683
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-141 684
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-949 033
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-387 122
---------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-22 058
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 956 955
---------------------------------	-------------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-22 050
Container	-24 659
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 458
Driftsmateriell	-4 199
Lyspærer og sikringer	-790
Vaktmestertjenester	-367 027
Vakthold	-321 825
Renhold ved firmaer	-19 488
Snørydding	-198 935
Andre fremmede tjenester	-67 471
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 379
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 700
Andre kontorkostnader	-1 384
Bankgebyr	-2 327
Velferdskostnader	-7 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 089 703

NOTE: 10**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 135
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 613
Andre renteinntekter	254
SUM FINANSINNETEKTER	119 002

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	140

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår at godtgjørelse til styret settes til 440 000 kroner. Styret har 12 medlemmer.

FORSLAG TIL BEHANDLING

Forslagene som fremmes dreier seg om vedtektsendringer og krever derfor kvalifisert flertall på 2/3 for å bli vedtatt.

Sak A: Realisering av parkeringsplass 272 og 273 i K2 og frigjort areal i K1

Forslagsstiller: Styret

Forslag: DLG er blitt hjemmelshaver til parkeringsplass 272 og 273 i K2 etter at sameiet overtok hjemmelen til eiendom og parkeringsanlegg i 2017. Frigjort areal i K1 etter at telefonsentral ble fjernet i 2024 vil bli brukt til sykkelvaskstasjon rokering av p-plass i forbindelse med etablering av sykkelrom i K1, jf. sak B nedenfor.

Et alternativ er å leie ut plassene, men det vil gi en usikker inntekt og medføre administrativt arbeid for styret. Etter styrets vurdering bør plassene realiseres. I begrepet realisering i denne sammenheng kan også innbefatte bytte av plass, for eksempel for å legge til rette for etablering av sykkelparkering, jf. sak B nedenfor. Forutsetningen er at et slikt bytte anses positivt for sameiet.

Vedtak om salg eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, krever 2/3-dels flertall i sameiermøtet, jf. vedtektene § 11 annet ledd bokstav c og d.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å realisere parkeringsplass 272 og 273 i K2 og det frigjorte arealet i K1. Det settes ingen tidsfrist for gjennomføring av dette.

Sak B: Flytting av parkeringsplasser for å etablere sikrere sykkelparkering

Forslagsstiller: Styret

Forslag: Som en oppfølging av sameiermøtets vedtak i 2023 om å etablere et tyverisikrere, større område til parkering av transportsykler og andre sykler, har styret lagt opp til å etablere et innebygd område i K1 mellom gjesteparkeringen og inngang til B4. Styrets løsning krever flytting av tre parkeringsplasser, inkludert flytting av to ladepunkter for el-bil. Forslaget er at de tre plassene erstattes ved at to gjesteparkerings-plasser og deler av frigjort areal i K1 omdannes til parkeringsplasser for de berørte seksjonseierne. Reduksjon av antall gjesteparkeringsplasser vil ikke påvirke sameiebrøkene i DLG.

Forslag til vedtak: Bruksrett til parkeringsplass 28, 29 og 30 overtas av sameiet for å etablere sykkelparkering. Som erstatning får berørte seksjonseiere bruksrett til gjesteparkeringsplass M og N og deler av det frigjorte arealet der telefonsentral stod. Antallet gjesteparkeringsplasser som er oppgitt i vedtektene reduseres med to, fra 22 til 20 i vedtektene § 2, punkt 2.2.

Sak C: Rett til utleie av parkeringsplass i DLGs garasjeanlegg

Forslagsstiller: Marte Drager, C2

Forslag:

Ønsker å fremme forslag om å kunne leie ut parkeringsplass til andre beboere enn de som bor i Ivan Bjørndals gate. Det bygges mye nytt uten/med begrenset parkeringsmuligheter, og det hadde vært fint å kunne leie til dem dersom det ikke er interesse fra beboere i vår gate.

Styrets innstilling:

Forslaget dreier seg om DLGs regelverk for utleie av bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg, K1 og K2. Et eventuelt vedtak i tråd med forslaget krever en vedtektsendring som må vedtas med 2/3-dels flertall.

DLGs vedtekter § 4 første ledd lyder: «Seksjons- og næringseiere kan leie ut tildelt bruksrett til parkeringsplass og x-plass, men kun til øvrige seksjons- og næringseiere eller deres leietagere». Det betyr at det er tillatt å leie ut til de som bor i Ivan Bjørndals gate og til næringseiere og deres leietagere.

Styret har sondert saken og innhentet synspunkter. Argumentasjon for forslaget går langs disse linjer:

«Parkeringsdekningen på Lilleborg er høy – antakelig unik høy i Oslo for denne type boligområder. Langt de fleste leiligheter har bruksrett til parkeringsplass. Det medfører at det er vanskelig å få leid ut parkeringsplass med dagens regler. Derfor er det ønskelig at en større personkrets gis rett til å leie parkeringsplass. Fordelene ved dette er klart større enn ulempene.

For den som har bruksrett til parkeringsplass, er det tale om et formuesgode verdt flere hundre tusen kroner. Å ikke ha mulighet til å få noen inntekt fra en ubrukt parkeringsplass er en inngripende bestemmelse, spesielt siden man fritt kan leie ut egen leilighet. Nytteverdien er betydelig for utleier. Det samme gjelder for leietaker, for eksempel en barnefamilie i nrområdet som er avhengig av bil i dagliglivet. Som forslagsstiller påpeker, det bygges mye nytt i nrområdet uten parkeringsplass. Dessuten er en god del gateparkering sanert i de senere år på grunn av etablering av sykkelstier. I en slik situasjon er det, fra et samfunnsmessig perspektiv, fint om ubrukte parkeringsplasser på Lilleborg tas i bruk. Dagens snevre utleie-regel favoriserer bileierne, og er et dis-insentiv for at personer uten bil ønsker å etablere seg på Lilleborg.

Hva så med ulempene? Er det risiko for økt kriminalitet? Det bor mange folk på Lilleborg. Mange leiligheter leies ut, inkl. kortidsutleie via plattformer på internett. I tillegg kommer alle som har vaskehjelp og håndverkere på besøk. Det er altså svært mange som har, eller kan få, adgang til garasjeanlegget. De som har et ønske om å begå innbrudd og tyveri i garasjeanlegget, er neppe interessert i å betale over tusenlappen i måneden for å få tilgang. Det er ikke disse som representerer noen nevneverdig økt risiko for kriminelle handlinger. Tvert imot, de som har sin bil i garasjeanlegget er selvsagt også interessert i at anlegget er trygt, og ikke er hjemsoekt av kriminelle.



Uavhengig av forslaget, men basert på det faktum at mange har tilgang til garasjeanlegget, bør det vurderes å installere kameraovervåkning i garasjeanlegget. Dette vil være et tiltak som i langt større grad vil bedre sikkerheten enn å nekte utleie av parkeringsplass.

Oppsummert, å tillate utleie av parkeringsplass til andre i nærområdet gir stor nytte for de det gjelder, mens risikoen for økt kriminalitet ved en regel-endring anses som minimal.»

Et synspunkt *mot* forslaget er:

«Å tillate utleie til andre enn de som bor her fører med seg uønsket trafikk og hendelser. Politiet har erfaring med dette. Mange sliter med at de åpner opp for utleie, og ikke blir kvitt de som medfører trøbbel. De som ønsker å leie ut, vil sikkert ikke være så kresne på hvem de leier ut til, og det er vanskelig å vite hvem man leier ut til også. Dette kan åpne opp for relativt mange som ønsker å leie ut p-plass, noe vi på sikt ikke vil være tjent med. En ting er at de får ubegrenset tilgang til garasjeanlegget men også til alle oppgangene til B-sameiene. Om vi åpner opp for dette bør det settes inn et låsesystem opp til alle B-sameiene, noe som kan bli kostbart.

Å tillate slik utleie er åpenbart et fint økonomisk tilskudd for de som ikke benytter sin p-plass, men dette har jo vært en regel i våre vedtekter siden garasjen ble åpnet, så det er jo ikke noe nytt at det ikke er lov å leie ut p-plass.»

Sist et tilsvarende forslag ble fremmet for sameiermøtet ble det avgitt 7 stemmer for forslaget og 7 stemmer mot, dvs. forslaget falt siden kravet var 2/3-dels flertall.

Ved votering bør forslaget formuleres som en vedtektsendring. Styret foreslår derfor at det viteres over følgende forslag til vedtak:

Vedtektene § 4 første ledd endres til følgende: «Seksjons- og næringseiere kan leie ut tildelt bruksrett til parkeringsplass. Seksjons- og næringseiere kan leie ut tildelt bruksrett til x-plass, men kun til øvrige seksjons- og næringseiere eller deres leietagere.»



VALG AV TILLITSVALGTE

Styremedlemmer som er på valg:

Styreleder Mona Lunde Martinsen, Elisabeth Grannemans vei 46, Lørenskog

Styremedlem Kiki Brinch Skaar, Ivan Bjørndals gate 13B, Oslo (A3)

Styremedlem Roar Holvedahl, Ivan Bjørndals gate 18, Oslo (B2)

Styremedlem Kjersti Hovden, Ivan Bjørndals gate 16, Oslo (B3)

Styremedlem Hege Johansen Aas, Ivan Bjørndals gate 2, Oslo (B5)

A. Valg av styreleder for to år

Val forkant av sameiermøtet 2024 har valgkomiteen gjennomført samtaler med flere styremedlemmer. Basert på samtalene innstiller valgkomiteen Mona Lunde Martinsen som styreleder for styreperioden 2024–2026.

Valgkomiteen har også gjennomført samtale med Lunde Martinsen, og hun har selv sagt seg villig til å stille som styreleder for ytterligere to år.

Øvrige styrerepresentanter til sameiestyret forutsettes utpekt/valgt i det enkelte boligsameie og fra næringsseksjonene som er representert i DLG.

Lilleborg, 24.4.2024

Anders Øren og Morten Jacobsen

B. Valg av 4 styremedlemmer for to år

Sameierne vil presentere sine kandidater på møtet.

Kandidater til valgkomité foreslås på neste ordinære sameiermøte i 2025 siden valgkomitéen kun avgir innstilling i de år styreleder er på valg.



5040 SE Lilleborg Det Lille Grønne

Registreringsblankett for stemmeberettigede på sameiermøtet 2024

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Navn:

Sameier:*

* Skriv navn på eierseksjonssameie (A3, A5/A7, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2) eller næringseiendom (A1, A2, A4, C3).

De som ikke kan møte på sameiermøtet kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Jeg, som representerer sameier

gir herved fullmakt til:

å møte på DLGs sameiermøte 2024 og stemme på vår/mine vegne.

.....
(Sameiers underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Sensitivity: Internal