



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 439 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLEBORG B3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 589 904	1 527 275
Sum inntekter		1 589 904	1 527 275
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 302 031	3 646 477
Sum kostnader		1 416 131	3 760 577
Driftsresultat		173 773	-2 233 302
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 396	20 806
Sum finansinntekter		22 396	20 806
Annen finanskostnad		154 593	97 913
Sum finanskostnader		154 593	97 913
Netto finans		-132 196	-77 106
Resultat før skattekostnad		41 577	-2 310 409
Årsresultat		41 577	-2 310 409
Totalresultat		41 577	-2 310 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 577	-2 310 409
Sum overføringer og disponeringer		41 577	-2 310 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		387 352	350 595
Sum varige driftsmidler		387 352	350 595
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		387 352	350 595
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 061	
Andre fordringer		39 743	36 607
Sum fordringer		46 804	36 607
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 090	147 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 090	147 778
Sum omløpsmidler		322 894	184 385
SUM EIENDELER		710 246	534 979

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 581 586	1 623 163
Sum opptjent egenkapital		-1 581 586	-1 623 163
Sum egenkapital		-1 581 586	-1 623 163
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 116 536	1 863 250
Sum annen langsiktig gjeld		2 116 536	1 863 250
Sum langsiktig gjeld		2 116 536	1 863 250
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		850	16 184
Leverandørgjeld		145 140	259 950
Annen kortsiktig gjeld		29 306	18 758
Sum kortsiktig gjeld		175 296	294 892
Sum gjeld		2 291 832	2 158 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		710 246	534 979



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542219

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 439 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLEBORG B3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 985 439 664
SAMEIET LILLEBORG B3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 589 904	1 527 275
Sum inntekter		1 589 904	1 527 275
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 302 031	3 646 477
Sum kostnader		1 416 131	3 760 577
Driftsresultat		173 773	-2 233 302
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 396	20 806
Sum finansinntekter		22 396	20 806
Annen finanskostnad		154 593	97 913
Sum finanskostnader		154 593	97 913
Netto finans		-132 196	-77 106
Resultat før skattekostnad		41 577	-2 310 409
Årsresultat		41 577	-2 310 409
Totalresultat		41 577	-2 310 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 577	-2 310 409
Sum overføringer og disponeringer		41 577	-2 310 409



Organisasjonsnr: 985 439 664
SAMEIET LILLEBORG B3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		387 352	350 595
Sum varige driftsmidler		387 352	350 595

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		387 352	350 595
--------------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		7 061	
Andre fordringer		39 743	36 607
Sum fordringer		46 804	36 607

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 090	147 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		276 090	147 778

Sum omløpsmidler		322 894	184 385
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		710 246	534 979
----------------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 581 586	1 623 163
Sum opptjent egenkapital	-1 581 586	-1 623 163
Sum egenkapital	-1 581 586	-1 623 163
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 116 536	1 863 250
Sum annen langsiktig gjeld	2 116 536	1 863 250
Sum langsiktig gjeld	2 116 536	1 863 250
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	850	16 184
Leverandørgjeld	145 140	259 950
Annen kortsiktig gjeld	29 306	18 758
Sum kortsiktig gjeld	175 296	294 892
Sum gjeld	2 291 832	2 158 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	710 246	534 979



Organisasjonsnr: 985 439 664
SAMEIET LILLEBORG B3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2945

SAMEIET LILLEBORG B3



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLEBORG B3

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 5. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2945>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LILLEBORG B3



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ivar Kvale er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kjersti Hovden er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2945 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivar Kvale

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Jacobsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jo Brenden



Annen informasjon om sameiet

FORRETNINGSFØRER

Forretningsførselen er utført OBOS. Deres digitale plattformer (Styrommet og Vibbo) er styret fornøyd med og gjør styrearbeid enklere og mer effektivt, også i kommunikasjonen med og fra seksjonseiere i B3.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 33 seksjoner hvorav 1 er næring. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 439 664. Sameiet ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer 224 - 379. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsameie.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet B3 har ingen egen vaktmester. Vaktmestertjenesten for Det Lille Grønne utføres av Rudolfsens Vaktmesterservice. Alle henvendelser vedrørende vaktmestertjenestene for Det Lille Grønne skal foregå gjennom sameiets styre eller styret i Det Lille Grønne. Styret utfører utvalgte enkle vaktmestertjenester for å holde kostnadene nede. Dette gjelder blant annet bytte av lyspærer i oppgangene og smøring av dørlåser.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Sameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha et internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: *Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Hva gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.* Etter å ha gått over til OBOS sitt digitale styrom (Styrommet.no) har vi lagt inn HMS rutinene digitalt, slik at styret enklere kan følge opp periodiske forhold og sjekker.

BRANNSIKKERHET

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

Styret har en oppdatert liste over leilighetsnummer, navn på eier(e), e-post og telefonnummer, og som oppdateres fortløpende av OBOS ved seksjonseierskifter ved at megler rapporterer inn nye seksjonseiere til vår forretningsfører. Vi har derved mulighet til komme i kontakt med eier(ne) via e-post- eller SMS-tjenesten i Styrommet.no/Vibbo (OBOS).



Pipefeiling ble utført i november 2014, og i den forbindelse ble beboerne i de fire toppleilighetene pålagt å påse at sotlukene ikke var tildekket. En stige for å nå takluke/røykgassluke i nr.14 er montert. Denne er sikret ved en kodelås, som alle i styret har koden til. Pipeløp og ildsteder vil få nytt tilsyn i 2025.

Branninstruks henger ved oppslagstavlene. Merk at møteplass ved en eventuell brann er på torget ved fontenen. Se også under VEDLIKEHOLD om rens av ventilasjonsanlegg og rengjøring av fettfilter.

Mange har gassgrill. Husk at det er ulovlig å oppbevare gassbeholdere og biobrensel i kjellerboder og leiligheter da oppbevaring må skje der det er utlufting slik som på balkong.

KABEL-TV

Telenor har vært leverandør av kabel-TV tjenester (tidligere levert av Canal Digital), og sameiet har hatt en felles grunnpakke med liten dekoder og digitale TV-kanaler. 31. mars 2025 opphørte avtalen, og sameiet har fra 1. april avtale med OBOS Oppnet.

INTERNETT

Sameiet har fra 1. april 2025 avtale med OBOS om internett.

STRØM

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra NorgesEnergi AS.

MEDLEMSKAP

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

FORSIKRING

Sameiets eiendommer var gjennom hele 2019 fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med polisenummer 79444868. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen, dersom endringene er godkjent av styret i henhold til vedtektene. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseiere straks melde skaden til forretningsfører via styreleder.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret. Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.



STYRETS ARBEID I ÅRSMØTEPERIODEN

Det har vært avholdt 4 ordinære styremøter i perioden og i tillegg til møtene fortløpende behandling av enkeltsaker ved bruk av e-post, telefon og SMS.

Det ble avholdt ordinært årsmøte fra 13. mai til 16. mai (digitalt).

I tillegg til ordinære løpende forvaltnings- og driftsoppgaver, vil styret orientere om følgende aktiviteter spesifikt og overordnet:

VEDLIKEHOLD

Rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter ble utført i februar 2020. Styret vil minne om at mangelfull rengjøring av fettfilter i kjøkkenventilator kan medføre fare for brann. Filteret kan vaskes i oppvaskmaskinen. Hvor ofte det er behov kan variere avhengig av en families matlagingsvaner, men minimum hver 3.måned er anbefalt.

Heisene i begge oppgangene har et callinganlegg som var basert på fasttelefoni til og med juni 2022. Etter tilbud fra Kone ble det installert ny GSM-løsning som ble tatt i bruk fra juli 2022.

Balkongene ble oppgradert i 2023 og har etter det tette himlinger og nye gulv.

Aase Byggadministrasjon AS utarbeidet i 2009 en vedlikeholdsplan for sameiet B3. Etter en befaring av Aase i desember 2014 ble vedlikeholdsplanen oppdatert. En slik vedlikeholdsplan gjør det lettere for styret å følge opp behovet for og planlegge vedlikeholdet for de kommende årene. I snitt vil de årlige utgiftene til vedlikehold for sameiet ligge på mellom NOK 160.000 og 200.000.

Sameiet har avtale med Rene Rom as om trappevask og gangarealer.

B-sameiene på Lilleborg har inngått avtale med firma Nortekk AS om årlig taksjekk og vedlikehold, for på den måten å redusere kostnader til dette.

Vedlikehold av heis og eventuelle feil utføres av firmaet KONE. Heiskontroll gjøres av Oslo kommune annet hvert år.

FUKT, LUKT, MUS, SKJEGGKRE OG SØLVKRE

Viktig! Ikke oppbevar matvarer/dyrefor i kjelleren.

Sølv- og skjeggkre ble sporadisk observert av enkelte beboere i perioden 2017-2019, men det har ikke vært tilbakemeldinger om dette i senere. Skjeggkre kommer normalt inn i bygg med emballasje som for eksempel bølgepapp. Tiltak i den enkelte leilighet er seksjonseier selv ansvarlig for.

FORSIKRINGSSAKER

Det har ikke vært skader på sameiet som har utløst behov for forsikringserstatning.

GARASJEPLASSER

Alle beboere som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget fikk i 2019 mulighet til å bestille ladepunkt for el-/hybridbil på egen plass. Ordningen og anlegget virker å fungere tilfredsstillende og administreres av Det lille grønne v/ EL-bilgruppen.

DUGNADER

Det har vært avholdt to dugnader i regi av Det Lille Grønne i 2024.



GENERELL INFORMASJON

FDV: Alle seksjonseiere oppfordres til å følge føringer for FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold. Skrivet er basert på FDV-informasjon fra NCC som fulgte leilighetene opprinnelig ved innflytting i 2002. For de som ikke har bodd i leiligheten fra begynnelsen av er det verd å merke seg at det kan være foretatt endringer som ikke er i samsvar med informasjonen i FDV-skrivet, for eksempel ved installasjon av ny ventilator. (Se B3s hjemmeside – spørsmål og svar: Der ligger det nyttig informasjon om valg og installasjon av ny ventilator/vifte)

Det har tidligere vært rapportert fra beboere om vannlekkasje inn i IP44-stikkontakt på vegg ute på balkong, og at det har medført til at jordfeilbryter i sikringsskapet har blitt utløst. Det er sameiers ansvar å hindre slik lekkasje.

Både FDV-skrivet, husordensreglene og vedtektene ligger på

<http://www.lilleborger.no/b3/wordpress/wp-content/uploads/2013/03/Lilleborg-FDV-for-beboere.pdf>

<http://www.lilleborger.no/b3/wordpress/wp-content/uploads/2017/09/HusordensreglerB3-april-2017.pdf>

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

Det øvrige HMS- ansvaret for felleseiendommen og garasjeeiendommen ligger hos DLG-styret.

Varmtvannsberedere: Det har vært tilfeller av lekkasje fra varmtvannsberedere og/eller at disse har sluttet å fungere pga. slitasje. Flere seksjonseiere har skiftet beredere i forbindelse med oppussing. De opprinnelige berederne er fra 2002, og har i følge leverandører av disse 10 års garanti. Garantien gjelder derved ikke lenger. Styret vil minne om at det kan være hensiktsmessig å vurdere utskifting før de gamle berederne slutter å virke eller fører til lekkasje i leilighetene. Skader pga. lekkasje står de enkelte seksjonseiere for.

STØY

Støy er et stadig tilbakevendende tema, og kan komme fra naboen, naboblokken, kafegjester eller andre som passerer gjennom området. Det er ikke alltid lett å lokalisere hvor støyen kommer fra internt i blokka. Ved plagsom støy er første bud å ta kontakt med støyens opphav. Hvis dette er vanskelig eller ikke hjelper, ta kontakt med styret, slik at en klage kan formaliseres og følges opp. Vi bor tett her på Lilleborg. Det er ikke lydtett mellom alle boenheter, og lyd som trenger gjennom kan oppleves sjenerende. Noe støy må man akseptere, og noe kan sikkert løses ved å snakke sammen. Beboere oppfordres til å vise hensyn. Det skal være nattero i og utenfor boligen mellom klokken 23.00 og 07.00. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy skal kun foregå hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 07.00 og 19.30 og lørdager kl. 09.30-18.30. Ved oppussing over mer enn 2 dager skal det foreligge nabovarsel i begge oppganger minimum 3 dager i forkant av oppstart. Et «nabovarsel» gir ikke klarsignal for feststøy eller byggestøy utover rimelighetens grenser. Husordensreglene gjelder. Disse henger «i glass og ramme» ved postkassene. Husk at når man bor så tett må man ta hensyn.



STYREBOD

B3 har en egen styrebod som er lokalisert i bod-området i K1. I boden står en industristøvsuger som kan lånes ved behov. Kode til låsen fås ved henvendelse til et av styremedlemmene.

BOMNØKLER

Alle styremedlemmer har nøkler til bommen. Disse lånes ut ved behov. Bommen fikk ny lås i 2021 slik at standard bomnøkkel ikke lenger fungerer.

SKILT PÅ POSTKASSER OG RINGEKLOKKER OG EKSTRA SYSTEMNØKLER

Like og tydelige skilt på postkasser og ringeklokker ser ryddig ut og slik ønsker vi å holde det. Disse og evt ekstra systemnøkler/hovednøkler bestilles via styret og Hemer lås er leverandør. Kun styremedlemmer kan formidle bestilling av hovednøkler.

ØKONOMI

Felleskostnadene består av en andel til DLG og en til B3. B3 sin andel av felleskostnadene ble økt med 7 % fra og med januar 2025. DLG sin andel ble ikke økt. Sameiet har et lån i OBOS-banken på NOK 2.099.571.

STYREHONORAR

Styreonorar på NOK 100.000 fordeles internt av styremedlemmene.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital (som reduksjon av udekket tap). Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 197.597,-..

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET LILLEBORG B3
ORG.NR. 985 439 664, KUNDENR. 2945

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 589 904	1 379 256	1 590 000	1 678 000
Andre inntekter		0	148 019	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 589 904	1 527 275	1 590 000	1 678 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-16 906	-13 063	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-79 745	-75 835	-79 000	-83 000
Konsulenthonorar		0	-688	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-210 215	-2 718 532	-205 000	-208 000
Forsikringer		-113 535	-98 387	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	7	-348 808	-303 796	-352 000	-399 200
Kostnader sameie	11	-259 191	-209 834	-325 000	-325 000
Energi/fyring		-32 043	-42 536	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 903	-89 713	-140 680	-90 000
Andre driftskostnader	8	-137 684	-94 094	-84 900	-88 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 416 131	-3 760 577	-1 483 680	-1 512 200
DRIFTSRESULTAT		173 773	-2 233 302	106 320	165 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	22 396	20 806	0	0
Finanskostnader	10	-154 593	-97 913	-141 000	-154 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-132 196	-77 106	-141 000	-154 000
ÅRSRESULTAT		41 577	-2 310 409	-34 680	11 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-687 246		
Udekket tap		0	-1 623 163		
Reduksjon udekket tap		41 577	0		



SAMEIET LILLEBORG B3
ORG.NR. 985 439 664, KUNDENR. 2945

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	387 352	350 595
SUM ANLEGGSMIDLER		387 352	350 595
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 061	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 743	36 607
Driftskonto OBOS-banken		112 304	10 767
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1
Sparekonto OBOS-banken		163 786	137 010
SUM OMLØPSMIDLER		322 894	184 385
SUM EIENDELER		710 246	534 979
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 581 586	-1 623 163
SUM EGENKAPITAL		-1 581 586	-1 623 163
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 116 536	1 863 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 116 536	1 863 250
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 306	18 758
Leverandørgjeld		145 141	259 950
Påløpte renter		850	12 438
Påløpte avdrag		0	3 746
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 297	294 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		710 246	534 979
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	292 218	234 782
Oslo, 22.04.2025			
Styret i Sameiet Lilleborg B3			
Ivar Kvale /s/	Jan Sverre Asmyr /s/	Henriette Fossen Lien /s/	
Kari Jacobsen /s/	Tord Martinsen /s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader B3	1 263 504
Felleskostnader DLG	326 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 589 904

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 357, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 906.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Metallpartner AS- Rehabilitering av balkonger	-70 533
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-70 533
Drift/vedlikehold bygninger	-48 781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-273
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 992
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 636
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-210 215

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-216 888
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-131 377
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-348 808

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-73 236
Andre fremmede tjenester	-601
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 357
Andre kontorkostnader	-1 567
Telefon u/mva	-51 971
Kontingenter	-3 100
Bankgebyr	-2 852
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-137 684

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 088
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	275
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 525
Andre renteinntekter	9 509
SUM FINANSINNTEKTER	22 396

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-154 564
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-154 593

**NOTE: 11****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 7,99% av SE Lilleborg Det lille grønne (DLG).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i XDLG. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i DLG og utgjør kr 292 218.

Selskapets andel i DLG vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i DLG er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Kostnader sameie med kr 259 191 består av sameiets andel av a-konto fakturering, som er justert for sameiets andel av egenkapital i fellesanlegg i SE Lilleborg Det Lille Grønne per 31.12.21.

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024

-2 148 850

Nedbetalt i år

32 314

-2 116 536

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN

-2 116 536

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-1 900 000

Nedbetalt tidligere

36 750

Nedbetalt i år

1 863 250

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN

0



RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Lilleborg B3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lilleborg B3 som viser et underskudd på NOK 29 220. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Vedlegg 1

16 av 21

5

ap

Pennco Dokumentnøkkel: VPIQD-LAQJW-ADN4f-9RVKD-3QTTD-8XSN7

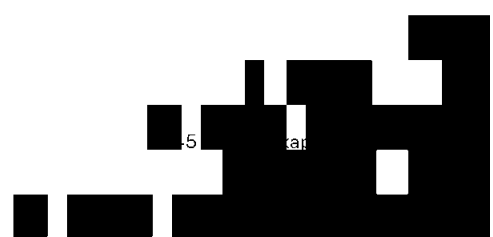


For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Trondheim, 8. mai 2025
RSM Norge

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VPYQD-LAQJW-ADN4f-9R.VKD-3QTTD-8XSN7





PENNEO

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

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

Sivertsen, Fredrik Lundemo

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3093205

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-08 10:19:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VPYQD-LAQJW-ADN4f-9RVKD-3QTTD-8XSN7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](#). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 21



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 5.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.06.25

Selskapsnummer: 2945 Selskapsnavn: SAMEIET LILLEBORG B3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ivar Kvale er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Kjersti Hovden er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ivar Kvale

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kari Jacobsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Jo Brenden



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.