



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 26.05.2025

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, 13.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986960066

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		4 720 465	4 786 948
Sum inntekter		4 720 465	4 786 948
Kostnader			
Lønnskostnad		557 664	456 400
Annen driftskostnad		5 428 497	3 989 523
Sum kostnader		5 986 161	4 445 923
Driftsresultat		-1 265 696	341 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		191 534	119 002
Sum finansinntekter		191 534	119 002
Annen finanskostnad		1 855	
Sum finanskostnader		1 855	0
Netto finans		189 678	119 002
Resultat før skattekostnad		-1 076 017	460 027
Årsresultat		-1 076 017	460 027
Totalresultat		-1 076 017	460 027
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 076 017	460 027
Sum overføringer og disponeringer		-1 076 017	460 027



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		644	253 634
Andre fordringer		187 278	10 296
Sum fordringer		187 922	263 930
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 469 059	4 876 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 469 059	4 876 061
Sum omløpsmidler		4 656 982	5 139 991
SUM EIENDELER		4 656 982	5 139 991

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			
Annen egenkapital		3 771 755	4 847 772
Sum opptjent egenkapital		3 771 755	4 847 772
Sum egenkapital		3 771 755	4 847 772
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		861 563	291 658
Skyldige offentlige avgifter		529	
Annen kortsiktig gjeld		23 135	560
Sum kortsiktig gjeld		885 227	292 218
Sum gjeld		885 227	292 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 656 982	5 139 991



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 547641

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 26.05.2025

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, 12.07.2025



Organisasjonsnr: 986 960 066
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 720 465	4 786 948
Sum inntekter		4 720 465	4 786 948
Kostnader			
Lønnskostnad		557 664	456 400
Annen driftskostnad		5 428 497	3 989 523
Sum kostnader		5 986 161	4 445 923
Driftsresultat		-1 265 696	341 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		191 534	119 002
Sum finansinntekter		191 534	119 002
Annen finanskostnad		1 855	
Sum finanskostnader		1 855	0
Netto finans		189 678	119 002
Resultat før skattekostnad		-1 076 017	460 027
Årsresultat		-1 076 017	460 027
Totalresultat		-1 076 017	460 027
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 076 017	460 027
Sum overføringer og disponeringer		-1 076 017	460 027



Organisasjonsnr: 986 960 066
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		644	253 634
Andre fordringer		187 278	10 296
Sum fordringer		187 922	263 930
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 469 059	4 876 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 469 059	4 876 061
Sum omløpsmidler		4 656 982	5 139 991
SUM EIENDELER		4 656 982	5 139 991
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 771 755	4 847 772
Sum opptjent egenkapital		3 771 755	4 847 772



Sum egenkapital	3 771 755	4 847 772
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	861 563	291 658
Skyldige offentlige avgifter	529	
Annen kortsiktig gjeld	23 135	560
Sum kortsiktig gjeld	885 227	292 218
Sum gjeld	885 227	292 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 656 982	5 139 991



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

0.75

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført 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

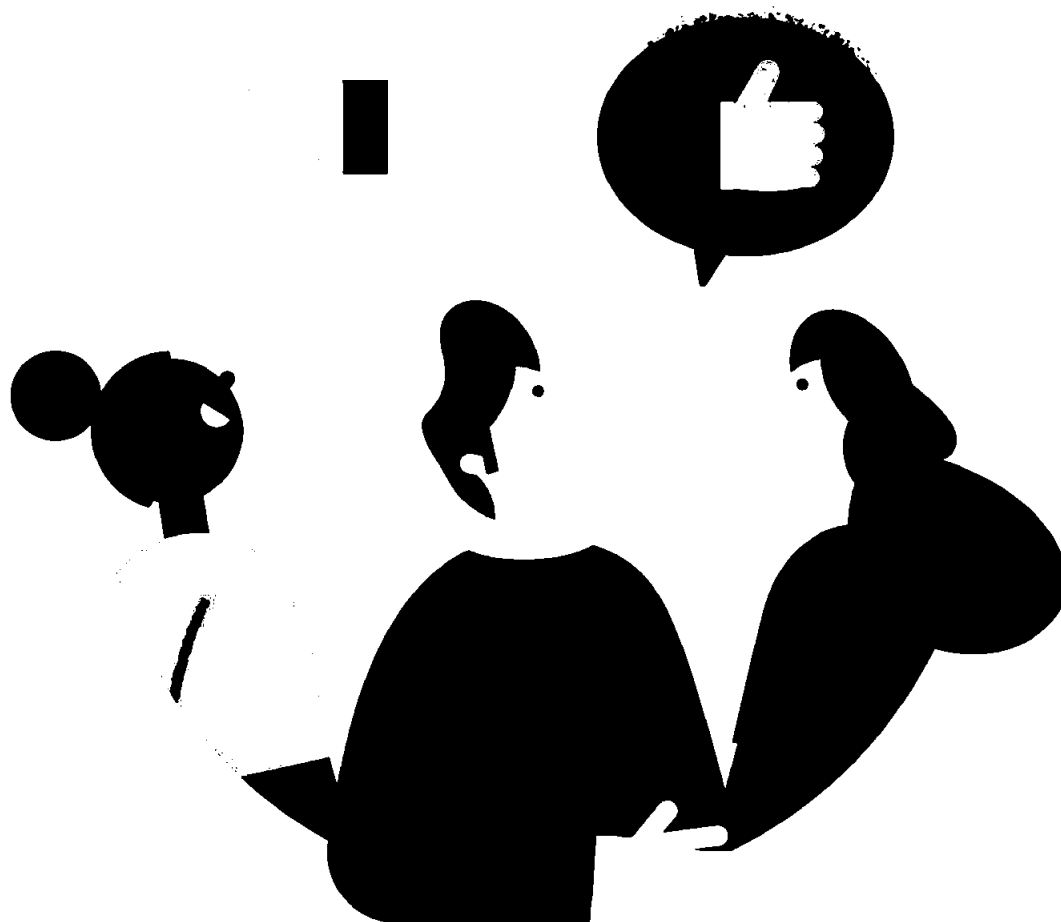
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Sameiermøte 2025

5040 SE Lilleborg Det Lille Grønne





Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

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

Velkommen til sameiermøte, 26. mai 2025 kl. 18 i Sagene samfunnshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. 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.



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Innkalling til ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne
avholdes 26. mai 2025 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 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. FORSLAG TIL BEHANDLING

- A) Forslag til vedtektsendringer
- B) Sikkerhet i garasjen
- C) Bedre sikring av garasjen K1 og K2
- D) Fornyelse av fontenen
- E) Informasjon om feil fakturering av felleskostnader
- F) Fulle igjen hjulgroper på p-plasser

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 6–8 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomite for 2 år

Oslo, 07.05.2025
Styret i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

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	Hege Johansen Aas	Ivan Bjørndals gate 2
Styremedlem	Erik Pedersen	Ivan Bjørndals gate 6
Styremedlem	Ole Kristian Rønning*	Ivan Bjørndals gate 23 B
Styremedlem	Nina Hauki-Stenman	Ivan Bjørndals gate 13 A
Styremedlem	Desiree Snilsberg	Brattvollveien 157

* meldte seg ut av styret 11.2.2025 ved melding til Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene.

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 og på Vibbo under *Nabolaget*. Her finner du oversikt over nyttig informasjon.

Du kan også sende e-post til styret på: lilleborgdlg@styrerommet.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. 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 14 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
- Informere om garasjerydding før vårdugnad
- Avholde vårdugnad, inkl. garasjerydding

Mai–juni:

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

Juli–september:

- Merking av sykler 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 høstdugnader for å rydde på fellesområdet på Lilleborg og i garasjen. Det var svært god deltakelse på høstdugnaden 2024 og vårdugnaden 2025. Spesielt hyggelig har det vært at mange barn deltok i begge dugnadene. Det har vært servering fra Villa Tivoli og kafeen på Lilleborg torg, og styret ser på dugnadene som et viktig sosialt tiltak for beboerne på Lilleborg.

Julegrantenningen første søndag i advent er en fin tradisjon der mange deltar. Denne gangen var det rekordstor oppslutning. Vi hadde også denne gangen besøk av koret *Dagsangerne på Sagene*.



Uteområdet

Det har vært gjennomført befaringer på uteområdet med vaktmester og Hageform sommeren og høsten 2024. Dette avstedkom konkrete utbedringstiltak som ble gjennomført.

Snøbrøyting og vintervedlikehold

Mye snø og skiftende værforhold har gjort vintervedlikeholdet av gate og fortauer krevende. Det er brøytet og fullstrødd i sesongen 2024–25. Styret har hatt tett dialog med leverandør av brøytingen gjennom vinteren, blant annet om hvor snøen skal deponeres på området.

Gater og fortauer har blitt feid og vasket.

Ny badstue og scene

Lilleborg Elvebadstue ferdigstilte ny badstue sommeren 2024. Badstuen er designet, bygget og drevet av beboere på Lilleborg. Den nye badstua har elektrisk badstuovn.

Ny scene ved siden av badstuen ble ferdigstilt i juni 2024. Det er imidlertid ønskelig å få på plass en tak-konstruksjon til scenen også, og styret har vedtatt en kostnadsramme for dette.

Fontenen på Lilleborg torg

Fontenen på torget hadde behov for fornyelse, som meddelt i årsberetningen i fjor. 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. Våren 2025 har det vært noen tilfeller av tiltetting slik at vann har flommet over, og det har vært nødvendig å tilkalle firma for å løse problemet. Styret vurderer mulige tiltak mot dette.

Oppgradering av uteareal – A6

Styret oppgraderte A6-området etter vedtak i sameiermøtet mht. overflate oppgradering, landskapsrom og overvannshåndtering. Med basis i forslag fra beboere hentet styret inn prosjekteringstilbud fra landskapsarkitekt Trifolia AS. Styret viser til at oppgradering av uteareal – plenen foran A3 som ble vedtatt i sameiermøtet i 2023 er gjennomført i 2024.

Lekeplassene på Lilleborg

Styret har mottatt innspill om at lekeplassene bør oppgraderes. Styret slutter seg til at det er behov for vedlikehold eller bytte av utstyr og tar sikte på å gjennomføre konkrete tiltak.

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. Kontakt i styret for hagelaget er Nina Hauki-Stenman.

Varmekabel utbedring

Defekte varmekabler foran garasjeporten til K1 og i trappeløp mellom B2 og B3 er utbedret. Det er også anlagt foran K1 «Sidedør ut mot torg». Det er bestilt utvidelse av varmekabel-arealet foran K2-portene. I tillegg står det periodevis mye vann i gateløpet – som vurderes utbedret med avløp og/eller varmekabler.



Søppelhåndtering og skadedyrbekjempelse

Det er gjennom 2024 konstatert at rotter tar seg inn i de to søppelskurene mellom byggene B1/B2/B6 og B3/B4 og B5. Det er gjort fysiske tiltak i søppelskurene for å forebygge mot dette. Avtale med Rentokil er utvidet til å omfatte søppelskurene og garasjeanlegget. I tillegg ble det inngått avtale med en frittstående konsulent for å redusere rotteproblemet i søppelskuret B3/B4/B5. Renovasjonsetaten har også på forespørsel i flere runder skiftet ut avfallsbeholdere fordi rotter og mus har gnaget seg adkomst via karmen/lokk og undersider. Tiltakene har virket og problemene har blitt ryddet opp i. Informasjon er sendt berørte beboere og plakater med retningslinjer er satt opp, slik at dette ikke skal oppstå igjen.

Tagging

Tagging bør fjernes noenlunde raskt. Styret har hatt dialog med sameiene og blitt enig om at DLG påtar seg ansvaret for å fjerne tagging på overflater som er eksponert for allmennheten i gateløpet Ivan Bjørndals gate og på egen mur langs elveløpet. Styret legger til grunn at oppfølgingen blir raskere hvis DLG har ansvaret for dette i stedet for at hvert enkelt sameie skal håndtere problemet. Kostnaden dekkes av DLG, også kostnaden knyttet til fjerning av tagging på eiendommer tilhørende DLGs sameiere.

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 og Anticimex for skadedyrbekjempelse
- Aimo Park for håndtering av parkering
- Avarn Security AS for sikkerhet på området (vaktrunder i garasjeanleggene)
- 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 brannverniltak i garasjeanlegget.

Styrets HMS-plan og dokumentasjon av arbeidet, jf. kravene i internkontrollforskriften § 5, er lagt inn på «Styrommet», 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 gjennomføres av Lekeplassinspektøren A/S.

Ivan Bjørndals gate og 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 unødige mye trafikk, har styret fått montert en ny bom som lukker seg automatisk.

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

Skilt med forbud mot tomgangskjøring er satt opp.

Tilrettelegging for syklist

Sykkel er et rimelig og miljøvennlig transportmiddel. Det forventes at bruken vil øke i årene fremover – spesielt elektriske og elektriske transportsykler. 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). 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.

Innebygd sykkelparkering i K1

Høsten 2024 ble innebygd sykkelparkering i et eget sykkelhus i K1 etablert. Årsavgift for å benytte seg av sykkelhuset ble satt til 1000 kroner. Sykkelhuset har dessverre blitt utsatt for innbrudd og tyveri av sykler. Styret har iverksatt noen sikringstiltak, og vurderer flere, jf. saker om sikkerhet i garasjelegget til behandling på sameiermøtet.

Etablering av sykkelvaskstasjon

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 har blitt tatt i bruk til ny sykkelvaskstasjon og til erstatning for en av parkeringsplassene som måtte flyttes ved etablering av det nye, innvendige sykkelhuset i K1.

Sykkelvaskstasjonen kan benyttes av alle beboere på Lilleborg.

El-bil ladeanlegg

Lilleborg har et av landets største el-bil ladeanlegg. Ved utgangen av april 2025 er det installert 197 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 henvisst til over).

Fakturering skjer til den som til enhver tid er registrert som eier med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og tilhørende ladestasjon.

Garasjelegget – øvrige forhold

Vinterstid blir det periodevis stående mye vann i K1-garasjen. 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. I tillegg har det vært noen påkjørsler i garasjeporten som har blitt utbedret.

Den årlige vasken av garasjelegget ble gjennomført i mai i år.

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 forbindelse med høstdugnaden. Utenom de syklene som sto uten gyldig oblat i SP1, SP2 og SP3 og dermed ble fjernet, ble 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 garasjen 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 ble godkjent og styret har iverksatt tiltak for utbedring med ekstern leverandør. Oppsamlingsinnretning for vanninnsig gjennom gulvet i K1 er montert på fire steder i regi av entreprenørfirma Gast AS.

Skifte av armaturer

Styret har gjort en kartlegging og innhentet tilbud fra fire leverandører på skifte av armaturer i K1 og K2-garasjen til moderne LED-armaturer. Arbeidet med å bytte armaturer gikk bra, og det var godt samarbeid med seksjonseierne rundt flytting av biler mens arbeidet pågikk. Det var Sæther Elektriske som utførte arbeidet.

I Ivan Bjørndals gate er fire defekte gatelykter skiftet.

Vibbo nabolag

Styret har etablert Vibbo nabolag som kommunikasjonskanal for Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne. Styret håper at dette kan bidra til å forbedre kommunikasjonen med beboerne på Lilleborg og forenkle tilgangen til informasjon om Lilleborg. Styret oppfordrer beboerne på Lilleborg til å gå inn på sin profil i Vibbo og aktivere varslinger for nabolaget som tar over for Lilleborger.no.



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3 771 755.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Styret antar at strømkostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2024.

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 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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 sameiet 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. 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: OOLDG-HSMJ0-GOFDL-ZZG00-DH3C7-20NL3



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 468 360	3 468 360	3 468 000	3 468 000
Ladeinntekter EL-bil		424 185	582 823	450 000	450 000
Andre inntekter	3	827 920	735 765	350 000	450 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 720 465	4 786 948	4 268 000	4 368 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-117 664	-56 400	-62 000	-67 000
Styrehonorar	5	-440 000	-400 000	-440 000	-440 000
Revisjonshonorar	6	-11 188	-14 902	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-73 395	-69 798	-73 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-69 657	-40 936	-85 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-3 198 233	-1 956 955	-3 216 000	-2 112 000
Forsikringer		-77 905	-49 505	-55 000	-93 000
Energi/fyring		-679 636	-758 891	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 783	-8 835	-12 000	-10 000
Andre driftskostnader	9	-1 312 702	-1 089 703	-1 136 000	-2 262 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 986 161	-4 445 923	-5 788 000	-5 810 000
DRIFTSRESULTAT		-1 265 696	341 025	-1 520 000	-1 442 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	191 534	119 002	0	85 000
Finanskostnader	11	-1 855	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		189 678	119 002	0	85 000
ÅRSRESULTAT		-1 076 017	460 027	-1 520 000	-1 357 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	460 027		
Fra opptjent egenkapital		-1 076 017	0		



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		644	253 634
Forskuddsbetalte kostnader		43 072	10 296
Andre kortsiktige fordringer	12	144 206	0
Driftskonto OBOS-banken		5 402	724 392
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	140
Sparekonto OBOS-banken		2 338 324	2 132 120
Sparekonto OBOS-banken II		2 125 333	2 019 409
SUM OMLØPSMIDLER		4 656 982	5 139 991
SUM EIENDELER		4 656 982	5 139 991
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 771 755	4 847 772
SUM EGENKAPITAL		3 771 755	4 847 772
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 270	700
Leverandørgjeld		861 563	291 658
Skyldige offentlige avgifter	13	529	0
Annen kortsiktig gjeld	14	20 865	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		885 227	292 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 656 982	5 139 991
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025

Styret i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Mona Lunde Martinsen	Anders Øren
Tor Hugo Hauge	Erik Pedersen
Roar Holtedahl	Desiree Anette Snilsberg
Sigrid Rivertz Bjønnæs	Bjørnd Arild Flåten
Nina M. Hauki-Stenman	Hege Johansen Aas



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

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.

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 felleseiendom	2 077 992
felleskostnader garasjeeiendom	1 390 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 468 360

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Ørediff	1
Parkering via Aimo park	775 260
Utleie sykkelparkering	52 659
SUM ANDRE INNETEKTER	827 920

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-45 000
Påløpte feriepenger	-3 750
Arbeidsgiveravgift	-68 914
SUM PERSONALKOSTNADER	-117 664

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 440 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 063, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 188.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 023
Skaara Arkitekter	-43 591
Statikk AS	-14 043
SUM KONSULENTHONORAR	-69 657

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-424 506
Drift/vedlikehold VVS	-62 418
Drift/vedlikehold elektro	-671 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 620 006
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 749
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-348 711
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-600
Kostnader dugnader	-37 620
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 198 233

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-20 700
Container	-26 607
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 309
Vaktmestertjenester	-354 964
Vakthold	-353 717
Renhold ved firmaer	-40 079
Snørydding	-324 393
Andre fremmede tjenester	-93 280
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 063
Andre kontorkostnader	-15 153
Bank- og kortgebyr	-2 407
Velferdskostnader	-18 930
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 312 702



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 290
Renter av NIBORKonto i OBOS-banken	105 924
Renter av sparekonto i OBOS-banken	82 281
Andre renteinntekter	39
SUM FINANSINNTEKTER	191 534

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 855
SUM FINANSKOSTNADER	-1 855

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter Tertial 3-2024	144 206
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	144 206

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-529
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-529

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenge	-3 750
Avsatt lønn 2024	-17 115
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 865



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Oslo, 7. mai 2025
Styret i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Mona Lunde Martinsen

Anders Øren

Sigrid Rivertz Bjønnæs

Bjørn Arild Flåten

Tor Hugo Hauge

Roar Holtedahl

Erik Pedersen

Hege Johansen Aas

Nina Hauki-Stenman

Desiree Snilsberg



GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår at godtgjørelse til styret settes til 440 000 kroner. Styret foretar fordeling av godtgjørelsen.

FORSLAG TIL BEHANDLING

Forslag A dreier seg om vedtektsendringer og krever derfor kvalifisert flertall på 2/3 for å bli vedtatt. De øvrige forslagene krever simpelt flertall (over halvparten av stemmene).

Sak A: Forslag til vedtektsendringer

Forslagsstiller: Styret.

Saksfremstilling

Styret foreslår noen vedtektsendringer til behandling på ordinært sameiermøte 2025. En direkte foranledning til forslaget er at ved etablering av sykkelhus, ble tre ordinære p-plasser innlemmet i dette, mens to gjesteparkeringsplasser ble omdisponert til ordinære p-plasser. Denne endringen må reflekteres i vedtektene.

Styret foreslår samtidig at det ryddes i en del bestemmelser, dvs. at en del unødvendige eller uhensiktsmessige bestemmelser strykes, feil rettes opp og det gjøres enkelte språklige endringer uten betydning for det materielle innholdet. Spesielt viktig er det å få vedtektsfestet hvordan sameieandelene beregnes.

Vedlagt er vedtektene der forslag til endringer er vist i endringsmodus. I det følgende beskrives endringene i de relevante paragrafer.

Til alle relevante paragrafer

Det foreslås at alle ledd nummereres i paragrafer som inneholder mer enn ett ledd.

Til § 1 Navn og formål

Siste ledd lyder: «Etter ordinært sameiermøte vil styret sende ut de gjeldende vedtekter på e-post med et følgeskriv sammen med protokollen, samt legge dette tilgjengelig på lilleborger.no» Leddet foreslås strøket. Begrunnelse: Det anses unødvendig å sende ut vedtektene årlig hvis det ikke har vært endringer. Vedtektene skal etter vanlig praksis være tilgjengelig for alle på nett.

Til § 2 Hva DLG-sameiet omfatter

- Nummererte overskrifter (2.1-2.4) foreslås strøket. Det er ikke vanlig med denne type overskrifter i paragrafer.
- Annet ledd foreslås endret fra «Felleseiendommen består av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv.» til «Felleseiendommen består i tillegg av installasjoner og løsøre på eiendommen: gatelys, utemøbler, lekeapparater mv.» Begrunnelse: Det følger av første ledd at tomtearealet er omfattet. Det vesentlige i annet ledd er å slå fast at DLG eier og har ansvaret for installasjoner og løsøre.



- Til fjerde ledd: Ved etablering av sykkelhus i K1 ble tre p-plasser innlemmet i sykkelhuset. Disse plassene ble erstattet av to gjesteparkeringsplasser og en frigjort plass som tidligere ble disponert av Telenor. Tall for antall ordinære p-plasser er derfor fortsatt 368. To p-plasser som eies av DLG, og som ingen faktureres for, er da holdt utenfor. Fire av de ordinære p-plassene er for tiden innebygd i bod som disponeres av Næring. Antall gjesteparkeringsplasser er altså redusert med to, og dette tallet oppdateres derfor i fjerde ledd. Antall totale plasser reduseres følgelig også med to.
- Setningen «Nærmere omtale av ansvarsforståelse i relasjon til DLG- og DLG sameiernes eiendommer er nærmere omtalt i §12, 4. og 5. ledd.» forslås strøket. Formuleringen er unødvendig.
- I tabell som viser sameierne, gjøres noen språklige endringer knyttet til angivelse av husnummer, og sum andeler i høyre kolonne korrigeres. I tillegg erstattes begrepene «Boligsameie» og «Bolig/-næringsssameie» med «Eierseksjonssameie» som er det begrepet som nå brukes i eierseksjonsloven. En eierseksjon kan være boligseksjon eller næringsseksjon.
- Siste ledd lyder: «Videre er eierandelene for eierseksjonssameierne tillagt en avrundet forholdsmessig andel av gjesteplassene og plassene disponer til innelukket sykkelparkering, basert på antall boligseksjoner i eierseksjonssameierne.» Dette foreslås strøket. Begrunnelse: Et slikt tillegg er ikke tatt inn i eierandelene som gjengis i § 2. Bestemmelsen brukes ikke til fakturering av dekning felleskostnader, jf. § 13 tredje ledd.
- I sjette og sjuende ledd er eierandel for henholdsvis felleseiendommen og garasjeeiendommen definert. Men det er ikke fastlagt hvordan samlet eierandel beregnes. Samlet eierandel har blant annet betydning ved fordeling av DLGs årsoverskudd på sameierne. Samlet eierandel i DLG bør fremgå av vedtektene. Det må betegnes som en lapsus at dette ikke fremgår av dagens vedtekter. Styret foreslår at samlet eierandel i sameiet beregnes ved at eierandel i felleseiendommen vektet med x prosent og eierandel i garasjeeiendommen vektet med 100-x prosent. Se nytt åttende ledd der det er satt inn henholdsvis 70 og 30 prosent som et eksempel. Styret vil komme tilbake på sameiermøtet med et forslag til tall etter at praksis som er lagt til grunn så langt ved utarbeidelse av årsoppgjørene i sameiene, er kartlagt nærmere.

Til § 3 Bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen

- Annet ledd lyder: «Ingen av sameierne har rett til å begrense de andre sameiernes bruk av de deler av felleseiendommen som ligger rundt deres eiendom eller andre steder. Unntaket er tinglyste rettigheter til utearealer for næringseierne og næringsseksjonene, samt øvrige tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder rett til anlegg og vedlikehold av ledninger, rett for naboeiendom Sandakerveien 52 til adkomst og varslingsplikt til SFT ved graving.» Dette foreslås erstattet med: «Ingen sameiere har rett til å begrense andres bruk av felleseiendommen, med mindre slik begrensning følger av tinglyste rettigheter.» Begrunnelse: Ny formulering er kortere, men endrer ikke det materielle innholdet i bestemmelsen.

- Paragrafen har følgende bestemmelse: «Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til boligsameiene, samt av gjester til næring i ordinær kontortid og [...]» Denne foreslås endret til «Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til eierseksjoner (boligseksjoner eller næringsseksjoner) og [...]». Begrunnelse: Som tidligere nevnt er det eierseksjoner som er det riktige begrepet som skal benyttes i denne sammenheng. Formuleringen om «i ordinær kontortid» anses upraktisk og forslås ikke videreført.
- I formulering om sykkelparkering i femte ledd tilføyes «i sykkelrom» for å fange opp etableringen av et slikt, og det gjøres for øvrig noen få språklige endringer i paragrafen.

Til § 4 Rettslig rådighet for tildelt bod, garasje plass og X-plass

- Det foreslås noen språklige endringer og presiseringer i paragrafen, blant annet knyttet til vilkår for å disponere HC-plass.
- Siste ledd lyder: «Ved inngang til nytt år skal styret om nødvendig endre kostnadsfordelingen iht. prinsippene i §13, for berørte sameiere, basert på salg godkjent før 1. desember. Enhver endring og ny gjeldende totaloversikt kunngjøres av styret senest innen 31. januar. Innkreving av bidrag til fellesutgiftene baseres på gjeldende bruksrett til p-plassene iht. denne kunngjøringen, for hele kalenderåret.» Dette foreslås endret til: «Ved overdragelse av parkeringsplass fra en sameier til en annen skal styret endre kostnadsfordelingen etter § 13 og § 14 uten ugrunnet opphold etter at styret fikk melding om overdragelsen.» Begrunnelse: Tidligere bestemmelse er firkantet og medfører at det kan gå over et år før innkreving av fellesutgifter korrigeres etter et salg av bruksrett til p-plass. Det er risiko for at partene ikke er kjent med regelen eller forstår konsekvensene, noe som kan gi opphav til tvist. Forslag til ny bestemmelse legger opp til at fellesutgifter skal korrigeres uten ugrunnet opphold. Det er en enklere og mer rimelig bestemmelse, og vil avverge tvister.

Til § 6 Styret

- Første ledd tredje punktum lyder: «Ingen av sameiene kan ha mer enn ett ordinært medlem i styret.» Dette foreslås endret til: «Ingen av eierseksjonssameiene kan ha mer enn ett medlem i styret.» Begrunnelse: Eierseksjonssameiene (ikke sameiene) er begrepet som brukes gjennomgående i vedtektene. Ordet «ordinært» foreslås strøket. Dette er en materiell endring som innebærer at dersom styreleder er fra et eierseksjonssameie, så kan dette eierseksjonssameiet ikke i tillegg ha et styremedlem.

Til § 8 Styrets arbeid

- Første ledd annet og tredje punktum lyder: «Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter



vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.» Bestemmelsene foreslås strøket siden de anses å være unødvendige, og til dels er dekket av tredje ledd.

Til § 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

- Første ledd lyder: «Styret er ansvarlig for at eiendommene holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å holde eiendommen forsvarlig ved like. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres minimum hvert 5. år og fremlegges på etterfølgende ordinære sameiermøte for godkjenning.» Det foreslås å stryke annet og tredje punktum. Begrunnelse: Vedlikeholdsprogrammet er vanskelig å fastlegge for flere år, og det har ikke vært praktisert å fremlegge en plan for sameiermøtet. Styret bør redegjøre for gjennomført vedlikehold og ev. planer hvert år i årsberetningen, men dette trenger ikke vedtektsfestes.
- Tredje strekpunkt foreslås strøket: «Bodområder i K1 og K2 som disponeres av Sameiet Lilleborg B1.» Begrunnelse: Bodområder for B1 (og øvrige B-sameier) er dekket av første strekpunkt.
- Nest siste ledd lyder: «Formålet med uteområdene som ikke er tinglyst til eksklusiv bruksrett for næringssameiere eller seksjonseiere er å sikre ferdsel, rekreasjon og et trivelig miljø for beboerne, gjester og de næringsdrivende. DLG har ansvar for egne eiendomsgrenser og for å bevare og sikre området utforming, iht. gjeldende reguleringsplan, på vegne av sameierne. DLG har ansvar for drift og vedlikehold av disse uteområdene.» Leddet foreslås strøket. Begrunnelse: Dels er dette dekket av formålsbestemmelsen i § 1 tredje ledd og dels er det tale om unødvendige formuleringer uten noen rettslig substans.

Til § 13 Fordeling av kostnader

- Tredje ledd bokstav g strykes siden det aktuelle lånet som omtales er nedbetalt.

Til § 14 Betaling av felleskostnader

- Annet ledd annet og tredje punktum lyder: «Hver sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et å-konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av DLG- styret slik at det samlede å-konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.» Dette foreslås endret til: «Hver sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale sin andel av felleskostnadene.» Begrunnelse: Dagens formulering står i motstrid til § 13 tredje ledd. Videre innebærer bestemmelsen i siste punktum en lite fleksibel fordeling av inntekter og utgifter over tid.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til vedtektsendringer. Styret gis fullmakt til å korrigere trykkfeil og gjøre eventuelle typografiske endringer. Endringene trer i kraft straks. Nye vedtekter vedlegges protokollen.



Sak B: Sikkerhet i garasjen

Forslagsstiller: Styret i B6

Det er registrert et stort antall med tyverier, skadeverk og opphold av uvedkommende i garasjeanlegget K1 og K2.

En mest mulig total oversikt over disse forholdene (type forhold/tid/sted) bør settes opp for de tre siste årene.

Styret i B6 foreslår at styret i DLG engasjerer en utenforstående instans/konsulent som kan gjøre en analyse og fremlegge en total vurdering av hvilke tiltak som kan bidra til færre hendelser i garasjeanlegget.

Styrets innstilling: Styret har allerede fått gjennomført en slik analyse av Securitas og denne vil presenteres på sameiermøtet.

Styrets forslag til vedtak: Saken tas til etterretning.

Sak C: Bedre sikring av garasjen K1 og K2

Forslagsstillere: Initiativgruppen for en tryggere garasje ved Espen Svendsen Friestad (B5), Gaute Arneson Storbråten (A5/A7), Harald Haugerud Guttormsgaard (C2), Kjetil Harbo (B5), Sverre Heum Frisch (B6) og Svein Arild Pettersen (B4)

For å hindre fremtidige innbrudd og sykkeltyverier, samt øke sikkerheten for beboerne, foreslår vi følgende tiltak:

1. Bedre adgangskontroll

- Kartlegge hvem som har tilgang til garasjen via Unlock-systemet.
- Strengere kontroll med utdeling av nøkler og tilgangskoder.

2. Bedre oversikt over hendelser

- Styret i DLG må føre en egen logg der beboere kan rapportere hendelser. Dette for å sikre at tiltakene en utfører har effekt.

3. Vakthold

- Inngå avtale med et vaktelskap som tar regelmessige runder, eventuelt med hundepatrulje.

4. Videoovervåkning

- Installere overvåkningskameraer for å dokumentere hendelser og identifisere gjerningspersoner.



- Kontinuerlig evaluering av sikkerhetstiltak basert på overvåkningsbilder. Når en vet hvordan uvedkommende kommer seg inn i garasjen er det mulig å stoppe denne muligheten.

5. Sikrere inngangsparti

- Bygge om inngangene til "sluser", slik at det kreves to dører for å komme inn i garasjen. Dette vil forbedre skallsikringen for garasjen.

Konklusjon: Det er uakseptabelt at beboerne i sameiet skal leve med en utrygg garasje. Tyveri, hærverk og situasjoner som kan oppfattes truende, kan ikke fortsette. Vi ønsker at årsmøtet instruerer styret i å ta tak i denne problematikken og gjennomføre de foreslåtte tiltakene. Dersom det er ønske om det, kan en egen arbeidsgruppe opprettes, bestående av beboere med kompetanse innen politi og sikkerhet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet instruerer styret i å gjennomføre punktene 1-4. Videre skal styret utrede muligheten for å gjennomføre punkt 5. Styret bør finne plass innenfor eksisterende økonomiske rammer. Hvis ikke har styret fullmakt til å vurdere en økning av de faste utgiftene for å sikre garasjen.

Styrets innstilling: Styret i DLG ønsker å gjennomføre relevante sikkerhetstiltak og vil jobbe videre med forslaget til initiativgruppen og forslaget til Securitas.

Initiativgruppen har blitt invitert til deltakelse i analysen fra Securitas, ref. sak C og vil bli involvert i den videre i prosessen. Første versjon av analysen fra Securitas er til informasjon vedlagt denne innkallingen. Endelig versjon presenteres i sameiermøtet etter den formelle delen av møtet er gjennomført.

Styrets forslag til vedtak: Sameiermøtet gir styret fullmakt til å jobbe videre med saken og gjennomføre relevante tiltak.

Sak D: Fornyelse av fontenen

Forslagsstiller: Næring

Vi ønsker at fornyelse/utbedring av fontenen på torget blir løftet opp som et kommende satsningsområde. Den er hovedattraksjonen på torget, men trenger en fornyelse. Skisser legges frem for sameiermøtet.

Styrets innstilling: Saken tas frem til sameiermøtet for å få innspill på forslaget fra sameiene.

Styrets forslag til vedtak: Saken tas til etterretning.

Sak E: Informasjon om feil fakturering av felleskostnader

Styret har på forespørsel, i mai 2025, mottatt fra forretningsfører detaljerte oversikter over innbetalte felleskostnader for de enkelte sameierne. Ved en gjennomgang av fakturerte beløp sammenlignet med hva de rettmessig skal være i henhold til vedtektene, er det



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

oppdaget feil i faktureringen til (1) sameierne (til bygg) A2, A4 og C3 ved Brdr. Placht AS, (2) Sameiet Lilleborg A5/A7 og (3) Sameiet C1 Lilleborg. Styret vil korrigere faktureringen som videreføres, med virkning for innkreving fra og med 1. juni 2025. Dette vil innebære en økning på henholdsvis 2870, 210 og 420 kroner per måned for de tre omtalte sameierne.

Styret vil vurdere om det er grunnlag for etterfakturering, inntil tre år, av for lavt innbetalte beløp tidligere, både om det er rettslig grunnlag for det og om det etter en rimelighetsvurdering er ønskelig. Styret vil komme tilbake med en vurdering til sameierne av dette spørsmålet.

Styrets forslag til vedtak: Saken tas til etterretning.

Sak F: Fylle igjen hjulgroper på p-plasser

Forslagsstiller: Evy Sandberg

Min garasje plass (nr 132) og flere på samme rekke har med årene fått store groper. Jeg tok det opp med styreleder i c1 for 2 år siden, men har ikke hørt noe.

Jeg har et forslag som jeg ønsker behandlet på årsmøtet: "Tette med asfalt eller lignende der det er groper i underlaget på parkeringsplassene".

Styrets innstilling: Styret har innhentet tilbud på utbedringer da det etter en befaring i garasjeanlegget ble identifisert 12 berørte p-plasser (fordypringer målt inntil 2,5cm. dype). Pris for asfaltering i tilbudet var på kr. 22 300 inkl. mva, per p-plass (inkl. rigg m/vifteanlegg). Totalpris for 12 p-plasser utgjør følgelig kr. 267 500 inkl. mva.

Styret ønsker å vurdere saken videre før det konkluderes.

Styrets forslag til vedtak: Styret kommer tilbake til sameiermøtet med forslag til ev. tiltak.



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

VALG AV TILLITSVALGTE

Styremedlemmer som er på valg:

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 Erik Pedersen, Ivan Bjørndals gate 6
Styremedlem Desiree Snilsberg, Brattvollveien 157
Eventuelle styremedlemmer fra A5/A7 og fra B3

A. Valg av 6-8 styremedlemmer for to år

Sameierne vil presentere sine kandidater på møtet.

B. Valg av valgkomité

Valg av to kandidater til valgkomité for 2 år. Valgkomitéen avgir kun innstilling i de år styreleder er på valg.



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

VEDLEGG

Vedlegg til sak A: Forslag til endring av vedtekter i endringsmodus

VEDEKTER for SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE Org. Nr. 986 960 066

Vedtatt på ordinært sameiermøte 31. mai 2021

Endringsforslag til sameiermøte 26. mai 2025

§ 1 Navn og formål

(1) Sameiets navn er Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, heretter kalt DLG.

(2) Eierseksjonssameiene benevnt Lilleborg A3, A5/A7, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1 og C2 og eiere av næringsseiendommene benevnt Lilleborg A1, A2, A4 og C3, heretter kalt sameierne, eier i fellesskap Felleseiendommen og Garasjeeiendommen definert i § 2 i tingsrettslig sameie.

(3) Formålet med DLG-sameiet er å forvalte felleseiendommen og garasjeeiendommen på området Lilleborg til beste for sameiene, i tråd med disse vedtekter, Ssameieloven og den til enhver tid gjeldende reguleringsplan.

Etter ordinært sameiermøte vil styret sende ut de gjeldende vedtekter på e-post med et følgeskriv sammen med protokollen, samt legge dette tilgjengelig på lilleborger.no

Commented [A1]: Det er ikke nødvendig å ha bestemmelse om hvordan vedtektene tilgjengeliggjøres.

§ 2 Hva DLG-sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

(1) Felleseiendommen består av utearealet 0301-224/341 (Oslo-Gnr/Bnr) og veiparsell 0301-222/213 (del av Ivan Bjørndals gate fra Treschow's gate frem til bro over Akerselva), i Oslo kommune. Arealet ligger rundt og mellom eierseksjonssameiene og næringsseiendommene på A-, B- og C-feltet på området Lilleborg.

Felleseiendommen består av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv. i tillegg av installasjoner og løsøre på eiendommen: gatelys, utemøbler, lekeapparater mv.

2.2 Garasjeeiendommen

(2) Garasjeeiendommen består av 0301-524/1 i Oslo kommune og er felles garasjeanlegg beliggende under B-feltet på området Lilleborg.

Garasjeeiendommen består av 368 ordinære parkeringsplasser 2220 gjesteparkeringsplasser, 13 parkeringsplasser for motorsykler og tilleggsboder på parkeringsplassområdet (heretter benevnt x-plasser), til sammen 403401 plasser og 234 boder med tilhørende adkomstareal. Videre inngår trappeopp ganger (inkl. heissjakter) i garasjeetasjene.

Sensitivity: Internal



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

2.3 Grenseoppgang og ansvarsdeling mellom DLG og sameierne

(3) Eiendomsgrensene mellom DLG og sameierne er gitt av det som er tinglyst i grunnboken, ref.

<https://seeiendom.no>.

Nærmere omtale av ansvarsforståelse i relasjon til DLG- og DLG-sameiernes eiendommer er nærmere omtalt i §42, 4- og 5-ledd.

Commented [A2]: Uklar og unødvendig formulering.

2.4 Sameierne

(4) Følgende Lilleborg-eierseksjonssameier er sameiere:

Eierseksjonssameie i Oslo	Type	Sameieandel Felleseiendom
A3 0301-224/384 Ivan Bjørndals gate 11, 13, 15 og 17	Boligsameie	37/419413
A5/A7 0301-224/8 Ivan Bjørndals gate 19, 21 og 23	Bolig-/næringssameie	23/419413
B1 0301-224/377 Ivan Bjørndals gate 22-26+34, 22, 24, 26 og 34	Bolig-/næringssameie	57/419413
B2 0301-224/378 Ivan Bjørndals gate 18-20+32, 18, 20 og 32	Bolig-/næringssameie	33/419413
B3 0301-224/379 Ivan Bjørndals gate 14-16+30, 14, 16 og 30	Bolig-/næringssameie	33/419413
B4 0301-224/380 Ivan Bjørndals gate 40-42+28, 10, 12 og 28	Bolig-/næringssameie	31/419413
B5 0301-224/381 Ivan Bjørndals gate 2-42 og 4	Boligsameie	52/419413
B6 0301-224/382 Ivan Bjørndals gate 6-86 og 8	Boligsameie	32/419413
C1 0301-224/403 Ivan Bjørndals gate 1-31 og 3	Bolig-næringssameie	56/419413
C2 0301-224/401 Ivan Bjørndals gate 5-75 og 7	Boligsameie	51/419413

(5) Følgende næringseiendommer er sameiere:

Eiendom	Type	Sameieandel Felleseiendom
A1 0301-224/385 Ivan Bjørndals gate 27	Næringseiendom	1/419413
A2 0301-224/386 Ivan Bjørndals gate 25	Næringseiendom	4/419413
A4 0301-224/399 Ivan Bjørndals gate 9	Næringseiendom	2/419413
C3 0301-224/387 Sandakerveien 54	Næringseiendom	1/419413

(6) Eierandelene for felleseiendommen er basert på antall seksjoner i det enkelte eierseksjonssameiet og særskilt fastsatte andeler for næringseiendommene.

Commented [A3]: Sameieandelene i de to tabellene over summerer seg til 413, ikke 419.

(7) Eierandelene for garasjeeiendommen er basert på antall p-plasser den enkelte sameier disponerer. Dette er ivare tatt i dokumentet «DLG Grunnbok parkering», som DLG-styret står ansvarlig for og publiserer på



sameiets nettside.

(8) Samlet eierandel i sameiet beregnes ved at eierandel i felleseiendommen vektet med 70 prosent og eierandel i garasjeeiendommen vektet med 30 prosent.

Commented [A4]: Andelene 70 og 30 er foreløpig satt inn. Må sjekkes nærmere mot praksis.

Videre er eierandelene for eierseksjonssameierne tillagt en avrundet forholdsmessig andel av gjesteplassene og plassene disponere til innelukket sykkelparkering, basert på antall boligseksjoner i eierseksjonssameierne.

Commented [A5]: Det stemmer ikke. Det er enklere om basispris, jf. § 13 tredje ledd, dekker felleseiendommen + felles fasiliteter i garasjeeiendommen (gjesteparkering, sykkelparkering, sykkelvask).

§ 3 Bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen

(1) Felleseiendommen kan benyttes av seksjons- og næringseierne som uteplass og rekreasjonsområde.

Ingen sameiere har rett til å begrense andres bruk av felleseiendommen, med mindre slik begrensning følger av tinglyste rettigheter. Ingen av sameierne har rett til å begrense de andre sameiernes bruk av de deler av felleseiendommen som ligger rundt deres eiendom eller andre steder. Unntaket er tinglyste rettigheter til utearealer for næringseierne og næringseksjonene, samt øvrige tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder rett til anlegg og vedlikehold av ledninger, rett for naboeiendom Sandakerveien 52 til adkomst og varslingsplikt til SFT ved graving.

Commented [A6]: Det foreslås ingen materielle endringer, men en kortere formulering. Slås sammen med første ledd slik at dette blir annet punktum.

(2) Kjøllerbedene Bodene i garasjeeiendommen er tildelt seksjonseiere.

(3) Parkeringsplassene i garasjeeiendommen består av ordinære plasser og gjesteplasser.

Ordinære plasser disponeres av seksjons- og næringseiere med eksklusiv bruksrett til den enkelte plass.

Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til boligsameierne, samt av gjester til næring i ordinære kontortidseiersseksjoner (boligseksjoner eller næringsseksjoner) og i henhold til den til enhver tid gjeldende ordning for bruk av disse.

Commented [A7]: Slås sammen til ett ledd.

(4) Ladestasjon for el-bil kan anlegges på egen plass i henhold til retningslinjer fastsatt av styret i DLG. Feilaktig eller ureglementert ladeanlegg kan fjernes for beboers regning. Øvrige el-anlegg/installasjoner mv på parkeringsplass tillates kun etter avtale med DLG. Dersom DLG pålegger endring av parkeringsplass, dekker DLG flyttekostnader for ladestasjon. Ladestasjon eies av den enkelte seksjonseier som har bruksrett til parkeringsplass.

(5) Sykler skal bare parkeres på oppmerkede felt for sykkelparkering, i sykkelrom, eller på egen garasje parkeringsplass.

(6) Styret kan vedta ordensregler for bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen, herunder sanksjoner ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene for kjøretøy og sykler.

(7) Dersom felleseiendommen eller garasjeeiendommen benyttes i strid med vedtektene eller ordensreglene, kan DLG-styret besørge borttauing/fjerning for eiers regning og risiko og dessuten illegge gebyr.

§ 4 Rettslig rådighet for tildelt bod, garasjeplass og X-plass

(1) Seksjons- og næringseiere kan leie ut tildelt bruksrett til parkeringsplass og x-plass, men kun til øvrige



seksjons- og næringseiere eller deres leietagere.

(2) Sameier/seksjonseier/Seksjons- og næringseiere plikter å bytte plass som er tilpasset forflytningshemmede. Rett og varighet til å disponere HC-plass følger vedtøktene om parkeringsstillatelse for forflytningshemmede som er gitt av bostedskommunen med hjemmel i vegtrafikkloven og forskrift om parkeringsstillatelse for forflytningshemmede. Kommunalt innvilgningsbevis med tidsangivelse må følge søknaden. DLG tilviser HC-plass.

(3) Tildelte boder og parkeringsplasser følger eierseksjonen eller næringseiendommen, og kan ikke omfordeles av DLG, med unntak av disponering av HC-plasser, if. annet ledd. Dette er ikke til hinder for at eierseksjonssameiene selv omfordeler mellom egne seksjonseiere, eller at seksjonseiere på eget grunnlag inngår avtale om salg, bytte eller lignende med andre seksjonseiere eller næringssameiere.

(4) Seksjonseiere med tildelt bruksrett til parkeringsplass kan kun overdra denne til andre seksjonseiere som ikke har bruksrett til p-plass fra før.

(5) Seksjonseiere som har ervervet x-plass, kan overdra denne til andre seksjonseiere i eierseksjonssameier på Lilleborg. Tilsvarende kan næringseiere som har kjøpt slike arealer overdra arealet til andre næringseiere. For øvrig følger arealet den aktuelle seksjonen/næringseiendommen ved overdragelse av denne, og tidligere eier kan ikke beholde arealet etter fraflytting fra Lilleborg.

(6) Avtale om overdragelse må være iht. DLG sine vedtekter, de berørte eierseksjonssameienes vedtekter samt de til enhver tid gjeldende ordensregler. En avtale om endring av bruksrett må meldes til ~~berørt(e)~~ eierseksjonssameie-styre(~~er~~) berørte eierseksjonssameier, styret i DLG og forretningsfører. Avtale om omfordeling av garasjeplass skal godkjennes av DLG for å være gyldig. Det kreves saklig grunn for å nekte godkjenning.

~~Ved inngang til nytt år skal styret om nødvendig endre kostnadsfordelingen iht. prinsippene i §13, for berørte sameiere, basert på salg godkjent før 1. desember. Enhver endring og ny gjeldende totaloversikt kunngjøres av styret senest innen 31. januar. Innkreving av bidrag til fellesutgiftene baseres på gjeldende bruksrett til plassene iht. denne kunngjøringen, for hele kalenderåret.~~

(7) Ved overdragelse av parkeringsplass fra en sameier til en annen skal styret endre kostnadsfordelingen etter § 13 og § 14 uten ugrunnet opphold etter at styret fikk melding om overdragelsen.

Commented [A8]: Dette er en temmelig firkantet bestemmelse som innebærer at kostnadsfordelingen oppdateres kun en gang per år. Risikerer dermed å betale for p-plass til DLG i over ett år etter salg. Potensielt en konfliktskapende regel. Kostnadsfordelingen bør oppdateres så snart det er praktisk mulig, se forslag til ny formulering.

§ 5 Rettslig rådgighet for sameieandeler

(1) En DLG-sameier kan ikke selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel.

(2) Sameier har ikke rett til å kreve DLG-sameiet oppløst.

§ 6 Styret

(1) DLG-sameiets styre består av 5–11 ordinære medlemmer, og en styreleder. Styremedlemmer og leder velges av sameiermøtet, valgperioden er to år. Ingen av sameiene eierseksjonssameiene kan ha mer enn ett ~~ordinært~~ medlem i styret. Minst ett medlem skal representere næringssameiene næringseiendommene A1, A2, A4 og C3.

Commented [A9]: Dersom et sameie har styreleder, bør det ikke i tillegg ha et styremedlem.

(2) Styrelederen velges separat av sameiermøtet. For øvrig konstituerer styret seg selv. Dersom styreleder fratrer før perioden er over, utpeker styret en fungerende styreleder som sitter frem til neste sameiermøte.



(3) En valgkomite foreslår styreleder. Valgkomiteen består av tre medlemmer; to representanter fra bolig-/bolig-næringssameiene og en fra næringseierne, og velges av DLG sitt sameiermøte.

§ 7 Signatur og representasjon

(1) Styret representerer sameierne og forplikter sameiere i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Styrets leder og ett av styrets medlemmer har sammen signaturrett.

(2) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 8 Styrets arbeid

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, som definert og omtalt i §§ 2 og 12, og ellers sørge for at forvaltningen av DLG sine anlegg er i samsvar med lov, vedtekter, reguleringsplan og vedtak i sameiermøtet. ~~Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.~~

Commented [A10]: Unødvendig bestemmelse.

Commented [A11]: Unødvendig bestemmelse, jf. tredje ledd første punktum.

(2) Styret holder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen signeres av tilstedeværende styremedlemmer.

(3) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret er vedtaksført når –mer enn halvparten av styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9 Ordinært sameiermøte

(1) Den øverste myndighet i DLG- sameiet utøves av 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 sameiermøte med tale- og forslagsrett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

(2) Hver sameier har en stemme. Navn på stemmeberettiget for den enkelte sameier må forelegges styret senest ved sameiermøtets åpning.

(3) Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen utløper 1. mars. Innen to uker etter fristen skal styret varsle sameierne om innkomne saker. Saker som kommer inn etter fristen, men før innkalling er ferdigstilt, krever alminnelig flertall på sameiermøtet for å tas til behandling.

(4) Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt-angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt femte ledd, kan sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.



(5) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- a. styrets årsberetning
- b. sameiets regnskap
- c. valg av styre og revisor
- d. godtgjørelse for revisor og tillitsvalgte
- e. budsjett for inneværende år

(6) Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til dem som har møterett, senest en uke før ordinært sameiermøte. Innkalling og saksdokumenter kan distribueres elektronisk.

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

(1) Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

(2) Saker av ekstraordinær karakter, herunder omhandlede saker omtalt i § 11 bør normalt behandles på ordinært sameiermøte, jf. § 9. Dersom slike saker likevel skal behandles på ekstraordinært sameiermøte, skal innkalling skje med minst 14 dagers varsel.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

(1) Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver sameier har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, når to avstemningsalternativer gjenstår, avgjøres stemmene ved loddtrekning.

(2) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
- f) Påløst kostnader som utgjør mer enn 5% pst. av årlig innkrevede bidrag til å dekke felleskostnader.

(3) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at bestemte sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 13.
- c) endring av disse vedtekters § 6, første punktum.



(4) Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

(5) Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommene holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellecutgifter til å holde eiendommen forsvarlig ved like. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres minimum hvert 5. år og fremlegges på etterfølgende ordinære sameiermøte for godkjenning.

Commented [A12]: Foreslås strøket. Dette har ikke vært praktisert. Vedlikeholdsprogrammet er vanskelig å fastlegge for flere år. Styret bør redegjøre for gjennomført vedlikehold og ev. planer hvert år i årsberetningen, men dette trenger ikke vedtekstfestes.

(2) For de deler av felleseiendommen som en seksjonseier, næringsseier eller andre har eksklusiv bruksrett til, skal drift og vedlikehold forestås av rettighetshaveren. Dette gjelder blant annet:

- Tilhørende trappopp ganger, heis og bodområder, som ivaretas av respektive eierseksjonssameier.
- Øvrige rom som disponeres eksklusivt av en sameier, som søppelrom.
- Bodområder i K1 og K2 som disponeres av Sameiet Lilleborg B1.
- Betinget eksklusiv bruksrett foran næringsseksjoner i eierseksjonssameiene B1, B2, B3 og B4, under utvendig tak, iht. B4-B4 disse eierseksjonssameienes egne vedtekter.

Commented [A13]: Det er ikke behov for denne bestemmelsen når bodområder er nevnt i første strekpunkt ovenfor?

(3) Dersom en seksjons- eller sameier forsømmer sin plikt til drift eller vedlikehold etter denne bestemmelse på en slik måte at det er til ulempe for øvrige seksjons- eller sameiere, kan styret i DLG, etter skriftlig varsel med en rimelig frist til å rette forholdet, forestå nødvendig drift- og vedlikehold. Alle kostnader DLG får i denne forbindelse, skal dekkes av den seksjons- eller sameier som har forsømt sin plikt.

Formålet med uteområdene som ikke er tinglyst til eksklusiv bruksrett for næringssameiere eller seksjonseiere er å sikre ferdsel, rekreasjon og et trivelig miljø for beboerne, gjester og de næringsdrivende. DLG har ansvar for egne eiendomsgrenser og for å bevare og sikre området utforming, iht. gjeldende reguleringsplan, på vegne av sameiene. DLG har ansvar for drift og vedlikehold av disse uteområdene.

Commented [A14]: Kan strykes, formålet til DLG er nevnt i § 1.

(4) Det underjordiske garasjeanlegget er i K1 garasjeplanet sideveis og vertikalt avgrenset av seksjoner i eierseksjonssameiene B1, B2, B3 og B4. Det respektive eierseksjonssameie har ansvaret for å forebygge og forhindre eventuell vanninntrenging over sine respektive seksjoner, iht. grunnboken. Det er DLG sitt ansvar å forebygge og forhindre eventuell vanninntrenging over garasjeanlegget for øvrig.

§ 13 Fordeling av kostnader

(1) Den som etter § 12 har ansvar for drift og vedlikehold av særskilte arealer, skal og dekke alle kostnader til dette.

(2) Øvrige kostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk. Som felleskostnad anses bl.a.:

- Forsikring.
- Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen.



Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

e.—Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar.

(3) Styret fastsetter for hvert budsjettår en basispris. Det gjøres følgende justeringer i basispris:

- a. Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av en p-plass i garasjeeiendommen betaler basisprisen. Dersom flere seksjoner i et eierseksjonssameie slås sammen, skal denne basisprisen uavkortet videreføres.
- b. Boligseksjonseier uten rett til eksklusiv bruk av p-plass i garasjeeiendommen betaler 70 % av basisprisen.
- c. Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av to p-plasser i garasjeeiendommen betaler 130 % av basisprisen.
- d. Næringsseksjonseier eller næringsseier med rett til p-plass betaler 210 % av basisprisen hvis de har 1 p-plass, og et tillegg på 30 % av basisprisen for hver p-plass utover 1.
- e. Næringsseksjonseier eller næringsseier uten rett til eksklusiv bruk av p-plass i garasjeeiendommen betaler 180 % av basisprisen.
- f. For x-plassene betales det 30 % av basisprisen.
- g. ~~Seksjonseiere med eksklusiv rett til parkering betaler i tillegg kr 100 per måned per p-plass til dekning av lånekostnader til felles infrastruktur for el-bil. Denne bestemmelsen faller bort når lånet er nedbetalt.~~

Commented [TH15]: Lånet er nedbetalt.

§ 14 Betaling av felleskostnader

(1) Innkreving av felleskostnadene skjer overfor hver sameier. Den enkelte sameier krever selv inn kostnader fra sine seksjonseiere. DLG kan av praktiske grunner beslutte innkreving direkte fra den enkelte seksjons- eller næringsseier, eksempelvis for bruk av el-bil ladeanlegg.

(2) Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for DLG sine forpliktelser. Hver sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et å-konto-beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av DLG-styret slik at det samlede å-konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

Commented [A16]: Rar bestemmelse, det skjer ingen avregning av «a konto» innbetalt beløp, det blir enten et overskudd eller underskudd i DLG. Foreslås strøket.

§ 15 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte sameier solidarisk utad. Innad i DLG-sameiet, i regressomgangen, hefter hver enkelt sameier i forhold til sin sameieandel, det vil si et pro-rata ansvar.

§ 16 Forsikring

Felles- og garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.



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 2025 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](mailto: oef@obos.no)