Ordinært Sameiermøte

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

TIRSDAG 14. MAI 2013 KL. 18.30



Sameiet Lilleborg DLG

Til sameierne:

Det innkalles til ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne.

Tid: Tirsdag 14. mai 2013 kl. 18.30.

Sted: Soria Moria.

SAKSLISTE

--- o ---

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
1.4 Opptak av navnefortegnelse
1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Valg av revisor

6. Innkomne saker

7. Valg

Oslo, 3. mai 2013
Sameiet Lilleborg DLG

STYRET

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære sameiermøte den 14. mai.2013:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2012 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2012, balanse pr. 31.12.2012 og budsjett for 2013 følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på sameiermøtet.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2012, som viser et overskudd på kr 385.440,- anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2013 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Forslag til godtgjørelse til styret for det forløpne år framlegges på sameiermøtet. Styret gis fullmakt til å godkjenne faktura fra revisor.

Sak 5: Valg av revisor

Styret foreslår valg av ny revisor RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen.

Sak 6: Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Sak 7: Valg

7.1 Innstilling av 3 styremedlemmer for 2 år

ÅRSBERETNING 2012

SAMEIET LILLEBORG "DET LILLE GRØNNE" (DLG)

STYRETS ARBEID

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Leder	Pål Berg	Innleid styreleder	berg@bd.no
Styremedlem	Pauliene v.d. Dool	A3	pauliene@online.no
Styremedlem	Trine Fossen	A5/A7	trine@alfaomega.no
Styremedlem	Eirik Erstad	B1	e.erstad@gmail.com
Styremedlem	Svein O. Thoresen	B2	svein.o.thoresen@live.no
Styremedlem	Ingvild Sundrønning	B3	ingvi-su@online.no
Styremedlem	Willy Østvold	B4	willy.ostvold@gmail.com
Styremedlem	Mona M. Kaarbø Hedén	B5	mona.heden@bibits.no
Styremedlem	Jan B. Ommundsen	B6	j.b.ommundsen@ils.uio.no
Styremedlem	Jan Winther	C2	jan.winther@nes.online.no
Styremedlem	André Placht	Næring	andre@placht.no

Asbjørn Lundberg har hatt observasjonsstatus og møtt på styremøtene for Næring.

Styret består av 7 menn og 4 kvinner. Man er kjent med de regler som gjelder og arbeider for å ha størst mulig likestilling i styret.

Styremøter

Styret har avholdt 10 styremøter i løpet av styreperioden.

Hovedfunksjonen i DLG-styret er å sikre den ordinære driften samt forvaltningen av fellesområdene.

Fundament for styrearbeidet:
- Vedtekter for Sameiet Lilleborg "Det lille grønne"
- Ordensregler vedtatt på sameiemøtet 2008

FØLGENDE ARBEIDSGRUPPER ER SATT OPP:

1. **Drift av videokameraer og sikkerhet på Lilleborg**
2. **Avtaler knyttet til driften og DLG**
3. **HMS-gruppen**
4. **ENØK-prosjektgruppen**
5. **Garasjeplassfordeling-gruppen**

Organisering og formål med arbeidsgruppene

- Gruppene skal sikre jevnere arbeidsbelastning mellom representantene i DLG-styret
- De skal sikre at mer arbeid utføres mellom styremøtene
- Arbeidsgruppene vil dermed medføre færre styremøter
- DLG-styret vil alltid ha hovedansvaret
- Arbeidsgruppene skal ikke ha en intern leder
- Retningslinjer og gruppenes oppgaver gis av DLG-styret

Saker DLG-styret har arbeidet med i 2012

- **Avklaring om næringsseksjonenes andel av felleskostnadene**
  Styret er i forhandlinger med Brødrene Placht AS som representeres av Advokatfirma Wiersholm, Mellbye & Bech AS. Det er håp om at endelig avklaring av denne saken vil være ferdig før årsmøtet.

- **Enøktiltak**
  Det er gjennomført enøktiltak. Lysarmaturene i garasjeanleggene er skiftet ut, og det er også installert tidsstyring på anlegget. Med den oversikt styret har i dag ser strømforbruket å være redusert med ca. 50 %.

- **Garasjefordeling**
  Garasjegruppen har hatt flere møter med NCC, men har ennå ikke kommet frem til en endelig løsning. Garasjegruppen har kartlagt hvordan hver enkelt beboer er fornøyd med sin garasjeplass, og har dette som utgangspunkt i sine forhandlinger med NCC.

- **A2**
  Styret har hatt løpende diskusjon med Brødrene Placht AS. Bygget er beregnet ferdig i august 2013.

- **Innbrudd**
  Det har vært flere innbrudd, både en leilighet, i biler, boder og næringslokaler. Til tross for videoovervåkningen, har man ikke kunnet identifisere gjerningsmenn. NOKAS, som har vaktrunder 2 ganger hver natt samt de berørte beboerne, har varslet om forholdene.

  NB! Styret vil presisere følgende: Enhver som kjører ut og inn av garasjen plikter å kontrollere at garasjeporten er lukket før man kjører videre. Dette er den sikreste måten å forhindre at vedkommende kommer inn i garasjen.

- **Utbygging C1**
  Styret har løpende tatt opp med NCC de problemer og ulemper som anleggsarbeidene medfører for beboerne.

- **Drift og vedlikehold av anlegget**
  Det er foretatt vanlig drifts- og vedlikeholdsarbeid på anlegget.

- **Søppelproblem**
  Det har vært en del rotteplager ved at søppelbrønnene har vært fulle. Det er satt opp ekstra brønner, samt at det er satt ut rottefeller.

- **Oppdatering av lekeapparater**
  Styret har inngått avtale med Lek & Sikkerhet om oppgradering av lekeplassene mellom B3 og B4 og utenfor C2.

Forbedret fortausforhold
For å lette fremkommeligheten for barnevogner, rullestoler o.l. vil NCC senke fortaukantene på 7 steder på området når C1 er ferdig og innflyttet.

- **Dugnad**
  I 2012 har det vært avholdt 2 dugnader.

- **Ytre miljø**
  Virksomhetene påvirker ikke det ytre miljø.

Styret takker alle sameiere og beboere for et godt samarbeid og for fellesinnsats for å skape gode og trygge naboforhold.

REGNSKAP FOR 2012

Styret mener at vedlagte årsregnskap gir et godt bilde av sameiets finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2013.

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 385 440,-.

Årsregnskapet for 2012 er satt opp med forutsetning om fortsatt drift, og vi bekrefter at denne forutsetningen fortsatt er til stede. DLG har ingen utgifter til forskning og utvikling.

Vi foreslår at årets resultat, slik det kommer fram i resultatregnskapet, overføres til balansen og legges til egenkapitalen.

Inntekter
Inntektene var i 2012 kr 2 849 321,-, litt høyere enn budsjettert.

Kostnader
Bokførte driftskostnader var ifølge regnskapet for 2011 totalt kr 2 519 120,- - noe lavere enn budsjettert.

Vi er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Inntektsutvikling
Beboernes og næringsdrivendes innbetaling av felleskostnader er, praktisk talt, vår eneste inntektskilde. Alt annet er marginalt. DLG-styret har budsjettert med uendrede felleskostnader for 2013, kr 500/mnd./enhet, med forbehold om revurdering pr 1. juli om den økonomiske situasjonen skulle tilsi det.

Som for 2012 er budsjetteringen forsiktig fordi vi har uløste tvister.

Strømutgifter
Verken kraftprisen, nettleien eller avgiftene lar seg påvirke, men mengden vi bruker kan vi imidlertid påvirke, og det arbeides fremdeles med enøk-gjennomgang som ser lovende ut for årene fremover.

Annet
Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 186 354,-.

Forøvrig viser vi til de enkelte tallene i den vedlagte oversikten.

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generelt lav prisstigning.

Oslo, den 9. april 2013

I styret for Sameiet Lilleborg "Det lille grønne"

Pål Berg

Pauliene v.d. Dool

Trine Fossen

Eirik Erstad

Ingvild Sundrønning

Willy Østvold

Mona M. Kaarbø Hedén

Jan B. Ommundsen

Svein O. Thoresen

André Placht

Jan Winther

Sameiet Det Lille Grønne **2012**

Resultatregnskap

Driftsinntekter	**Note**	**Regnskap 2012**	**Budsjett 2012**	**Regnskap 2011**	**Budsjett 2013**
Husleieinntekter	2	2 849 321	2 786 000	2 714 015	2 786 000
Andre inntekter	3	7 443	6 000	5 171	6 000
Sum driftsinntekter		**2 856 764**	**2 792 000**	**2 719 186**	**2 792 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader m.m.	4	447 399	440 000	436 864	441 190
Revisjonshonorar	5	8 351	5 900	4 250	4 660
Forretningsførerhonorar		44 232	44 500	43 620	33 700
Andre honorar	6	10 094	45 000	53 839	
Forsikringspremier		58 494	80 000	67 401	65 000
Energikostnader		279 187	600 000	502 471	350 000
Andre driftskostn. eiendom	7	883 478	695 000	694 355	851 055
Driftskostnader administrasjon	8	26 022	50 650	40 023	36 041
Reparasjoner og vedlikehold	9	710 284	600 000	1 039 826	779 500
Andre kostnader	10	51 578	40 000	40 804	44 500
Sum driftskostnader		**2 519 120**	**2 601 050**	**2 923 454**	**2 605 646**
Driftsresultat		**337 645**	**190 950**	**-204 268**	**186 354**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		47 795	0	47 975	
Resultat av finansposter		**47 795**	**0**	**47 975**	**0**
Årsresultat		**385 440**	**190 950**	**-156 293**	**186 354**

Sameiet Det Lille Grønne **2012**

Balanse

Eiendeler	Note	2012	2011
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	11	296 550	291 820
Kontanter og bankinnskudd	12	2 362 560	2 781 731
Sum omløpsmidler		**2 659 110**	**3 073 552**
Sum eiendeler		**2 659 110**	**3 073 552**
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Egenkapital		1 941 439	1 941 439
Årets resultat (Overskudd)		385 440	
Sum egenkapital	**13**	**2 326 879**	**1 941 439**
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd husleie		49 856	47 484
Leverandørgjeld		159 117	944 657
Annen kortsiktig gjeld		123 258	139 972
Sum kortsiktig gjeld	**14**	**332 231**	**1 132 113**
Sum gjeld og egenkapital		**2 659 110**	**3 073 552**

Oslo, den 9. april 2013

I styret for Sameiet Lilleborg "Det Lille Grønne"

Pål Berg /s/

Trine Fossen /s/ **Ingvild Sundrønninf /s/** **Willy Østvold /s/**

Mona M. Kaarbø Hedén /s/ **Svein O. Thoresen /s/** **Jan Winter /s/**

Sameiet Det Lille Grønne

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2012

Pr. dato: 31/12-2012 Periode: 1 - 12

Tekst	2012	2011

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og forskrift om årsoppgjør for boligsameier, boligbyggelag og boligselskap.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Anleggsmidler

Etter at boligselskapets boliger er oppført, er investeringer, påkostninger, rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført. Salg av anleggsmidler inntektsføres i sin helhet.

Driftsinntekter resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført.

Note 2 Husleieinntekter		
Innbetalte fellesutgifter	2 706 000	2 570 700
Garasjeleie- og parkering	143 321	143 315
Sum husleieinntekter	**2 849 321**	**2 714 015**
Note 3 Andre driftsinntekter		
Nøkkelsalg	7 443	5 171
Sum andre driftsinntekter	**7 443**	**5 171**
Note 4 Lønnskostnader		
Lønn til fast ansatte	5 500	0
Påløpte feriepenger	561	0
Fordel andre skattepl.ford	0	87 219
Motkonto diverse fordeler	0	87 219
Styre- og møtehonorar	386 050	372 100
Arbeidsgiveravgift	55 209	64 764
Arbeidsgiveravgift feriepenger	79	0
Sum lønnskostnader	**447 399**	**436 864**
Selskapet har verken fast ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP)		
Note 5 Revisjonshonorar		
Revisjonshonorar	8 351	4 250
Sum revisjonshonorar	**8 351**	**4 250**
Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.		

Note 6 Andre honorarer		
Juridisk honorar (BDA)	10 094	0
Juridisk honorar andre	0	25 635
Teknisk honorar	0	27 350
Andre tjenester/honorarer	0	854
Andre honorar	**10 094**	**53 839**
Note 7 Andre driftskostn. eiendom		
Faste kostn innl vakmestertj	264 520	252 000
Tillegstj vaktmesterfirma	5 625	19 332
Flaggheising	0	12 350
Vakthold	254 520	228 684
Annet renhold v/byrå	113 125	0
Skadedyrutryddelse	4 375	0
Snøbrøyting og strøing	137 350	99 565
Containerleie/tømming	49 223	36 623
Lyspærer, lysrør, sikringer etc	1 105	24 984
Nøkler, låser, navneskilt etc	3 275	6 715
Verktøy og redskaper	3 092	0
Driftsmateriell	9 858	11 683
Brannalarm	788	625
Andre driftskontnader, eiendom	38 832	1 795
Sum andre driftskostn. eiendom	**883 478**	**694 356**
Note 8 Driftskostn. adm.		
Data/EDB kostnader	0	6 050
Trykksaker, kopiering	17 285	26 593
Møter	141	0
Datakommunikasjon	5 109	4 250
Porto	2 573	2 372
Annen kostnad transportmiddel	388	0
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	526	0
Fradragsberettigede gaver	0	758
Sum driftskostn. adm.	**26 022**	**40 023**
Note 9 Rep. og vedlikehold		
Vedlikehold og rep. bygning	69 110	7 416
Elektrikerarbeid	220 725	667 615
Garasjeport/inngangsdører	71 353	26 058
Porttelefon	0	3 079
Ventilasjonsanlegg	36 975	66 930
Heiser	0	33 218
Brannvernutstyr	5 894	3 875
Egenandel forsikring	10 000	0
Gartnerarbeid, grøntanlegg	269 240	165 323
Veier og parkeringsplasser	26 988	0
Sport/lekeplasser	0	17 563
Vedlikehold garasje	0	48 750
Sum rep. og vedlikehold	**710 285**	**1 039 827**
Note 10 Andre kostnader		
Møtekostnad for styret	8 514	12 872
Kostnader gen.fors/årsmøter	29 451	4 500
Kostnader fellesarrangementer	9 173	16 376
Bank og kortgebyr	3 520	1 533
Andre kostnader	920	5 524
Sum andre kostnader	**51 578**	**40 804**
Note 11 Kortsiktige fordringer		
Kunderestanse	296 550	226 800
Andre fordringer	0	36 455
Periodisering heis kostnader	0	28 565
Sum kortsiktige fordringer	**296 550**	**291 820**

Note 12 Bankkonti

Bankinnskudd	1 066 693	1 513 834
Bankinnskudd 38366	1 294 614	1 267 365
Bankinnskudd for skattetrekk	1 254	533
Sum bankkonti	**2 362 560**	**2 781 731**

Note 13 Egenkapital

Egenkapital	848 906	848 906
Fremtidig vedlikehold	992 533	992 533
Avsetn. Trivselstiltak	100 000	100 000
Egenkapital 1.1.	**1 941 439**	**1 941 439**
Årets resultat	**385 440**	**0**
Sum egenkapital 31.12.	**2 326 879**	**1 941 439**

I sameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som ansees som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Kortsiktig gjeld

Leverandører	159 117	944 657
Skyldig arbeidsgiveravgift	49 650	39 455
Påløpt aga av ferielønn	79	0
Skyldige feriepenger	561	0
Forskudds betalte leier	49 856	47 484
Mellomregning A3	0	10 517
Mellomregning 3	0	90 000
Andre påløpte kostnader	72 969	0
Sum kortsiktig gjeld	**332 231**	**1 132 113**

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg . er eier av seksjon nr .

Sameiet .

Jeg kan ikke møte på sameiermøtet den ../ .. – 20 , og gir med dette

.. fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den .

_____
Underskrift

Brækhus Dege

Brækhus Dege driver hovedsakelig med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene, Brækhus Dege Advokatfirma DA og Brækhus Dege Eiendom AS. Virksomheten har en historie på ca 100 år, og eiendomsjus og eiendomsforvaltning har vært en sentral del fra starten. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og i forhold til deres motparter.

Brækhus Dege Eiendom AS

Brækhus Dege Eiendom AS forvalter i dag ca. 140 boligselskaper med til sammen ca. 7.100 boliger og 15 næringsselskaper tilknyttet eiendomsbransjen hvor både kontorbygg, kjøpesenter, kombinertbygg og utleiegårder er en del av porteføljen. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Dege Advokatfirma. Brækhus Dege Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle områder. Boligselskap forvaltet av Brækhus Dege Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på eiendomsmegler-tjenester i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

Brækhus Dege Advokatfirma DA

Brækhus Dege Advokatfirma er meget kompetent innen fast eiendomsrettsforhold herunder seksjonering, plan og bygningsrett, selskapsorganisering, skatterett med mer. Brækhus Dege Advokatfirma DA er et fullservice advokatkontor som er representert med høy kvalitet på de fleste forretningsjuridiske områder, jf. f.eks. den anerkjente advokatrangeringen Legal 500 hvor vi er topptrerangert innenfor 9 av 13 kategorier. Advokatfirmaet har lang erfaring med å representere både byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Innenfor boligrett nevnes også særskilt vår ukentlige ekspertspalte i Aftenpostens papirutgave samt den som er publisert på nettet. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

Brækhus Dege Consult AS

Brækhus Dege Consult AS leverer regnskapstjenester og bistand innen merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til norske og utenlandske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Dege Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for boligselskapene på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, vaktmestertjenester og revisjon. Boligselskapene får i tillegg rabatt på tjenester fra Brækhus Dege Advokatfirma (pt. 20 %). Beboere i selskaper Brækhus Dege Eiendom AS forvalter får rabatt på telefoni og på meglertjenester.

Brækhus Dege Advokatfirma DA
Dronning Mauds gate 10,
Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90, Fax + 47 22 83 60 60
E-mail: advokat@bd.no

Brækhus Dege Eiendom AS
Dronning Mauds gate 10,
Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 50, Fax + 47 22 83 60 61
E-mail: eiendom@bd.no

Brækhus Dege Advokatfirm DA
avd. Sandvika
Kinoveien 12,
Pb. 216, NO-1300 Sandvika
Tel. + 47 67 80 90 60, Fax + 47 67 80 90 61
E-mail: advokat@bd.no

www.bd.no

Med handlekraft og tydelige råd hjelper vi deg fremover