Ordinært Sameiermøte

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

TIRSDAG 13. MAI 2014 KL. 18.30



Sameiet Lilleborg DLG

Til sameierne:

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

Tid: Tirsdag 13. mai 2014 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, 29. april 2014
Sameiet Lilleborg DLG

STYRET

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære sameiermøte den 13. mai.2014:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2013 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2013, balanse pr. 31.12.2013 og budsjett for 2014 følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på sameiermøtet.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2013, som viser et overskudd på kr 352.792,- 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 2014 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 gjenvalg av ny revisor RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen.

Sak 6: Andre saker

6.1 Endring av vedtekter

Styrets innstilling:
Forslag til nye vedtekter følger vedlagt.

På årsmøtet vil det informeres om ytterligere et forslag til vedtektsendring vedr. styresammensetning

6.2 Styreinstruks

Styrets innstilling:
Forslag til ny styreinstruks følger vedlagt

6.3 Endring av ordensregler

Styrets innstilling:
Forslag til nye ordensregler følger vedlagt.

6.4 Innkomne saker

Styret har mottatt to saker fra sameiere i B1 og B2. Den ene saken er løst via de nye styreinstruksene. Den andre saken vil styret ta opp direkte med den det gjelder.

Sak 7: Valg

7.1 Innstilling av 6 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av valgkomité

ÅRSBERETNING 2013

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	Terje Dybvik	C1	uxtedy@ous-hf.no
Styremedlem	Jan Winther	C2	jan.winther@nes.online.no
Styremedlem	Asbjørn Lundberg	Næring	asbjorn.lundberg@gmail.com

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. **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 2013

- **Avklaring om næringsseksjonenes andel av felleskostnadene**
  Gjennom arbeidet med endring av vedtekter er denne saken blitt behandlet der.

- **Garasjefordeling**
  Etter flere års forhandlinger med NCC ble det enighet om hvor mange fullverdige parkeringsplasser som garasjeanlegget har. Garasjeanlegget består av 368 ordinære parkeringsplasser, 22 gjesteparkeringsplasser og 13 plasser som NCC vil forsøke å selge som ekstraplasser til annen bruk enn parkering. Omrokkeringen av parkeringsplassene skjedde i juli 2013.

  Det er kommet noen protester på saksbehandlingen og innsigelser på fordeling av plasser.

- **Vedtektsendringer**
  Området er nå ferdigstilt ved at C1 ble innflyttet sommeren 2013. Som følge av dette samt endringene i antall garasjeplasser, måtte vedtektene uansett endres. Det ble nedsatt en redaksjonskomite som skulle gå igjennom vedtektene for å gi en innstilling som er sendt de enkelte bolig- og næringssameiene for godkjenning. Forslag til vedtektsendring skal behandles på årsmøtet 2014.

- **A6**
  Styret har sluttet seg til bydelsutvalget og byrådets omregulering av A6 til friområde. NCC har påklaget omgjøringsvedtaket.

- **El-billading**
  Styret arbeidet med å kartlegge behovet for el-billadere herunder om behovet vil innebære en oppgradering av kapasiteten på det elektriske anlegget.

- **A2**
  Styret har hatt løpende diskusjon med Brødrene Placht AS. Bygget er beregnet ferdig i mai 2014. Foreløpig skal deler av bygget leies ut til Kolonihagen som skal ha sitt bakeri i bygget.

- **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 uvedkommende kommer inn i garasjen.

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

- **Oppdatering av lekeapparater**
  Lekeapparatene mellom B3 og B4 og utenfor C2 er oppgradert.

- **Dugnad**
  I 2013 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 2013

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 352 792.

Årsregnskapet for 2013 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 2013 kr 3 032 034, litt høyere enn budsjettert.

Kostnader
Bokførte driftskostnader var ifølge regnskapet for 2013 totalt kr 2 715 327 - noe lavere enn budsjettert.

Vi er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2014

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 2014, med forbehold om revurdering pr 1. juli om den økonomiske situasjonen skulle tilsi det.

Strømutgifter
Verken kraftprisen, nettleien eller avgiftene lar seg påvirke, men mengden vi bruker kan vi imidlertid påvirke. Enøktiltaket i garasjeanlegget har gitt betydelig redusert strømforbruk.

Annet
Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 36 354.
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 29. april 2014

I styret for Sameiet Lilleborg "Det lille grønne"

Pål Berg (sign.)	Pauliene v.d. Dool (sign.)	Trine Fossen (sign.)
Eirik Erstad (sign.)	Ingvild Sundrønning (sign.)	Willy Østvold (sign.)
Mona M. Kaarbø Hedén (sign.)	Jan B. Ommundsen (sign.)	Svein O. Thoresen (sign.)
Asbjørn Lundberg (sign.)	Jan Winther (sign.)	Terje Dybvik (sign.)

Sameiet Det Lille Grønne 2013

Resultatregnskap

Driftsinntekter	**Note**	**Regnskap 2013**	**Regnskap 2012**	**Budsjett 2013**	**Budsjett 2014**
Husleieinntekter	2	3 017 738	2 849 321	2 786 000	2 586 000
Andre inntekter	3	14 296	7 443	6 000	6 000
Sum driftsinntekter		**3 032 034**	**2 856 764**	**2 792 000**	**2 592 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader m.m.	4	359 998	447 399	441 190	441 190
Revisjonshonorar	5	14 250	8 351	4 660	4 660
Forretningsførerhonorar		44 704	44 232	33 700	33 700
Andre honorar	6	140 336	10 094	0	0
Forsikringspremier		53 478	58 494	65 000	65 000
Energikostnader	7	280 092	279 187	350 000	350 000
Andre driftskostn. eiendom	8	932 771	883 478	851 055	851 055
Driftskostnader administrasjon	9	6 866	26 022	36 041	36 041
Reparasjoner og vedlikehold	10	774 366	710 284	779 500	729 500
Andre kostnader	11	108 466	51 578	44 500	44 500
Sum driftskostnader		**2 715 327**	**2 519 120**	**2 605 646**	**2 555 646**
Driftsresultat		**316 708**	**337 645**	**186 354**	**36 354**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		39 379	47 795	0	0
Finanskostnader	12	3 294	0	0	0
Resultat av finansposter		**36 085**	**47 795**	**0**	**0**
Årsresultat		**352 792**	**385 440**	**186 354**	**36 354**

Sameiet Det Lille Grønne **2013**

Balanse

Eiendeler	Note	2013	2012
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	13	1 113 542	296 550
Bankinnskudd	14	1 723 077	2 362 560
Sum omløpsmidler		**2 836 619**	**2 659 110**
Sum eiendeler		**2 836 619**	**2 659 110**
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Egenkapital		2 326 879	2 326 879
Årets resultat		352 792	
Sum egenkapital	**15**	**2 679 672**	**2 326 879**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd husleie		8 434	49 856
Leverandørgjeld		90 638	159 117
Annen kortsiktig gjeld	16	57 875	123 258
Sum kortsiktig gjeld		**156 947**	**332 231**
Sum gjeld og egenkapital		**2 836 619**	**2 659 110**

Oslo, 29. april 2014

Pål Berg /S/ Styreleder	Mona K. Hedén /S/ Styremedlem	Eirik Erstad /S/ Styremedlem
Willy Østvold /S/ Styremedlem	Svein O.Thoresen /S/ Styremedlem	Ingvild Sundrønning /S Styremedlem
Jan B. Ommundsen /S/ Styremedlem	Trine Fossen /S/ Styremedlem	Pauliene v.d. Dool /S/ Styremedlem
Asbjørn Lundberg /S/ Styremedlem	Jan Winther /S/ Styremedlem	Terje Dybvik /S/ Styremedlem

Sameiet Det Lille Grønne

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2013

Pr. dato: 31/12-2013 Periode: 1 - 12

Tekst	Hittil i år	Hittil i fjor

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

Anleggsmidler

Etter at boligselskapets boliger er oppført, er rehabiliteringer og vedlikehold av anleggsmidler utgiftsført.

Driftsinntekter

Resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet, når tjenesten utført.

Note 2 Husleieinntekter		
Innbetalte fellesutgifter	2 706 000	2 706 000
Garasjeleie- og parkering	311 738	143 321
Sum husleieinntekter	**3 017 738**	**2 849 321**
Note 3 Andre driftsinntekter		
Nøkkelsalg	13 500	7 443
Andre driftsinntekter	796	0
Sum andre driftsinntekter	**14 296**	**7 443**
Note 4 Lønnskostnader		
Lønn til fast ansatte	5 500	5 500
Påløpte feriepenger	561	561
Styre- og møtehonorar	309 450	386 050
Arbeidsgiveravgift	44 408	55 209
Arbeidsgiveravgift feriepenger	79	79
Sum lønnskostnader	**359 998**	**447 399**
Antall ansatte og antall årsverk:		
Selskapet har 1 deltidsansatt, oppfyller ikke krav til obligatorisk tjenestepensjon.		
Note 5 Revisjonshonorar		
Revisjonshonorar	14 250	8 351
Sum revisjonshonorar	**14 250**	**8 351**
Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.		
Note 6 Andre honorarer		
Juridisk honorar (BDA)	126 750	10 094
Teknisk honorar	13 586	0
Andre honorar	**140 336**	**10 094**

Note 7 Energikostnader		
Strøm	278 430	279 187
Andre energikostnader	1 663	0
Energikostnader	**280 092**	**279 187**
Note 8 Andre driftskostn. eiendom		
Faste kostn innl vakmestertj	264 600	264 520
Tillegstj vaktmesterfirma	7 813	5 625
Vakthold	282 703	254 520
Trappevask v/byrå	0	0
Annet renhold v/byrå	12 531	113 125
Skadedyrutryddelse	4 550	4 375
Snøbrøyting og strøing	167 624	137 350
Conntainer leie/tømming	47 964	49 223
Avgifter radio/ TV anlegg (negativt tall)	17 335	0
Lyspærer,lysrør, sikringer etc	0	1 105
Nøkler, låser, navnskilt o.l	47 093	3 275
Vertøy og redskaper	28 916	3 092
Driftsmateriell	17 297	9 858
Brannalarm	0	788
Andre driftskontnader, eiendom	69 015	38 832
Sum andre driftskostn. eiendom	**932 771**	**883 478**
Note 9 Driftskostn. adm.		
Trykksaker, kopiering	0	17 285
Møter	0	141
Datakommunikasjon	6 046	5 109
Porto	258	2 573
Annen kostnad transportmiddel	0	388
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	202	526
Ikke fradragsberettigede gaver	360	0
Sum driftskostn. adm.	**6 866**	**26 022**
Note 10 Rep. og vedlikehold		
Vedlikehold og rep. bygning	0	69 110
Rørleggerarbeid	11 095	0
Elektrikerarbeid	80 582	220 725
Annet matrial.kj for rep/ved.h	7 339	0
Vaskerianlegg	10 318	0
Garasjeport/inngangsdører	71 324	71 353
Porttelefon	39 297	0
Ventilasjonsanlegg	20 242	36 975
Brannvernsutstyr	6 852	5 894
Egenandel forsikring	0	10 000
Gartnerarbeid - grøntanlegg	282 322	269 240
Veier og parkeringsplasser	3 775	26 988
Sports/lekeplasser	84 863	0
Vedlikehold garasje	87 500	0
Annet rep. og vedlikeh	68 859	0
Sum rep. og vedlikehold	**774 366**	**710 284**
Note 11 Andre kostnader		
Møtekostnad for styret	24 516	12 084
Kostnader gen.fors/årsmøter	5 350	0
Kostnader fellesarrangementer	62 164	35 054
Bank og kortgebyr	660	3 520
Andre kostnader	5 312	920
Omkostninger ifm. inkasso	10 465	0
Sum andre kostnader	**108 466**	**51 578**
Note 12 Finanskostnader		
Morarenter	3 294	0
Sum finanskostnader	**3 294**	**0**

Note 13 Kortsiktige fordringer

Kunderestanse	1 008 516	296 550
Andre fordringer	67 973	0
Periodisering forsikring	7 640	0
Andre periodiseringer	29 413	0
Sum kortsiktige fordringer	**1 113 542**	**296 550**

Note 14 Bankkonti

Bankinnskudd	404 554	1 066 693
Bankinnskudd 38366	1 317 103	1 294 614
Bankinnskudd for skattetrekk	1 421	1 254
Sum bankkonti	**1 723 077**	**2 362 560**

Note 15 Egenkapital

Aksjekapital AS, Egenkapital,	1 234 346	1 234 346
Fremtidig vedlikehold	992 533	992 533
Avsetn. trivselstiltak	100 000	100 000
Egenkapital 1.1.	**2 326 879**	**2 326 879**
Årets resultat	**352 792**	**0**
Sum egenkapital 31.12.	**2 679 672**	**2 326 879**

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 16 Annen kortsiktig gjeld

Skyldig arbeidsgiveravgift	16 941	49 650
Påløpt aga av ferielønn	79	79
Skyldige feriepenger	561	561
Mellomregning A3	3 741	0
Purregebyrer BDE	62	0
Andre påløpte kostnader	36 491	72 969
Sum annen kortsiktig gjeld	**57 875**	**123 258**

Vedtekter

for

Sameiet Det Lille Grønne

13. mai 2014

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, heretter kalt **DLG-sameiet**.

Eierseksjonssameiene benevnt Lilleborg A3, A5/A7, A6, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1 og C2 og eiere av næringseiendommene benevnt Lilleborg A1, A2, A4 og C3, heretter kalt **sameierne**, eier i fellesskap **Felleseiendommen** og **Garasjeeiendommen** definert i § 2 i tingsrettslig sameie.

Formålet med DLG-sameiet er å forvalte felleseiendommen og garasjeeiendommen på området Lilleborg til beste for sameierne.

§ 2 DLG-sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

Felleseiendommen består av utearealet med gnr. 224 bnr. 341 og veiparsell med gnr 222 bnr 213 (del av Ivan Bjørndals gate fra Treschows gate frem til bro over Akerselva), i Oslo kommune. Arealet ligger rundt og mellom eierseksjonssameiene og næringseiendommene på A-, B- og C-feltet på området Lilleborg, se kart inntatt som vedlegg 1.

2.2 Garasjeeiendommen

Garasjeeiendommen består av gnr 524 bnr 1 i Oslo kommune og er felles garasjeanlegg beliggende under B-feltet på området Lilleborg, se kart inntatt som vedlegg 2.

Garasjeeiendommen består av 368 ordinære parkeringsplasser, 22 gjesteparkeringsplasser, 13 parkeringsplasser for motorsykler og tilleggsboder på parkeringsplassområdet (heretter benevnt x-plasser), til sammen 403 plasser.

2.3 Sameierne

Følgende eierseksjonssameier er sameiere (se vedlegg 3 som grunnlag for eierandeler):

Eierseksjonssameie	**Type**	**Sameieandel Felleseiend.**	**Sameieandel Garasjeeiend.**
A3 gnr. 224 bnr. 384 Ivan Bjørndals-gate 11-17	Boligsameie	37/419	39/403
A5/A7 gnr. 224 bnr. 8 Ivan Bjørndals-gate 19-23	Bolig-/næringssameie	23/419	16/403
B1 gnr. 224 bnr.377 Ivan Bjørndals-gate 22-26+34	Bolig-/næringssameie	57/419	60/403
B2 gnr.224 bnr. 378 Ivan Bjørndals-gate 18-20+32	Bolig-/næringssameie	33/419	35/403
B3 gnr.224 bnr. 379 Ivan Bjørndals-gate 14-16+30	Bolig-/næringssameie	33/419	35/403
B4 gnr. 224 bnr 380 Ivan Bjørndals-gate 10-12+28	Bolig-/næringssameie	31/419	33/403
B5 gnr. 224 bnr. 381 Ivan Bjørndals-gate 2 -4	Boligsameie	52/419	55/403
B6 gnr. 224 bnr. 382 Ivan Bjørndals gate 6 --8	Boligsameie	32/419	34/403

Cl gnr. 224 bnr. 403 Ivan Bjørndals-gate 1-3	Bolig-næringssameie	56/419	44/403
C2 gnr. 224 bnr. 401 Ivan Bjørndals-gate 5-7	Boligsameie	51/419	23/403

Følgende næringseiendommer er sameiere:

Eiendom	**Type**	**Sameieandel Felleseiend.**	**Sameieandel Garasjeeiend.**
A1 gnr. 224, bnr. 385 Ivan Bjørndals-gate 27	Næringseiendom	1/419	1/403
A2 gnr. 224 bnr. 386 Ivan Bjørndals-gate 25	Næringseiendom	4/419	4/403
A4 gnr. 224 bnr. 399 Ivan Bjørndals-gate	Næringseiendom	2/419	3/403
C3 gnr. 224, bnr. 387	Næringseiendom	1/419	0

På vedtakstidspunktet for siste endring i vedtektene, er utbygger NCC Bolig AS eier av følgende, jf § 17:

Eiendom	**Type**	**Sameieandel Felleseiend.**	**Sameieandel Garasjeeiend.**
A6	Planlagt boliger	6/419	6/403
Ordinære p-plasser	For salg	0	2/403
x-plasser-/mc-plasser	For salg	0	13/403

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

Eierandelene for garasjeeiendommen er basert på antall p-plasser den enkelte sameier disponerer. Videre er eierandelene for eierseksjonssameierne tillagt en avrundet forholdsmessig andel av gjesteplassene, basert på antall boligseksjoner i eierseksjonssameierne.

§ 3 Fysisk bruk av felleseiendommen

Felleseiendommen består av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv.

Felleseiendommen kan benyttes av seksjons- og næringseierne som uteplass og rekreasjonsområde. 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, jf. vedlegg 4 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.

Sameiemøte kan vedta ordensregler for bruk av felleseiendommen, herunder sanksjoner ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene for kjøretøy og sykler. Vedtaket treffes med vanlig flertall.

§ 4 Fysisk bruk av garasjeeiendommen

Parkeringsplassene er tildelt seksjons- og næringseiere med eksklusiv bruksrett til den plass som til enhver tid er tildelt. Bodene er tildelt seksjonseierne [A1] Styret og forretningsfører skal til enhver tid holde oversikt over hvem som har bruksrett til de enkelte p-plassene. Fordelingen ved endring av vedtektene av 13. mai 2014, fremgår av vedlegg 5. Enhver endring av fordelingen av plasser iht. de nedenstående avsnitt i § 4 og § 5 må derfor meldes til styret og forretningsfører, slik at oversikten til enhver tid er oppdatert.

Sameier/seksjonseier plikter å bytte plass som er tilpasset bevegelseshemmede.

Det skal kun være en bil på hver parkeringsplass. For øvrig kan ikke plassen brukes til sjenanse for naboplasser, se ordensreglene.

Dersom garasjeeiendommen benyttes i strid med vedtektene eller ordensreglene, kan DLG-styret besørge borttauing/fjerning for eiers regning og dessuten ilegge gebyr. Dette gjelder også bruk av gjesteplasser i strid med den til enhver tid gjeldende ordning for bruk av disse.

Sykler kan kun parkeres på oppmerkede felt.

Styret kan vedta ordensregler for bruk av garasjeeiendommen, herunder sanksjoner ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene for kjøretøy og sykler. Vedtaket treffes med vanlig flertall.

Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til boligsameiene.

Forslag fra næring:

Gjesteparkeringsplasser kan benyttes av gjester til næring i ordinær kontortid.

§ 5 Rettslig rådighet

Sameierne kan ikke selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Seksjons- og næringseiere kan likevel leie ut tildelt parkeringsplass, men kun til øvrige seksjons- og næringseiere eller deres leietagere.

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.

Seksjonseiere med tildelt ordinær parkeringsplass kan kun overdra denne til andre boligseksjonseiere som ikke har p-plass fra før. Melding om salg og utleie gis til sameiers styre og styret i DLG-sameiet og forretningsfører.

Næringseiere kan kun overdra ordinære parkeringsplasser til andre næringseiere på Lilleborg.

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

§ 6 Styret

DLG-sameiets styre består av sju medlemmer, fem medlemmer fra boligsameiene, en fra næring og styreleder som velges på sameiermøtet blant styremedlemmene i eierseksjonssameiene og representanter for næringseierne. Dersom det ikke er mulig å finne kandidater blant disse, kan også andre velges. En sameier kan ikke ha mer enn en representant i styret. Styremedlemmene og styreleder velges for to år om gangen. Styrelederen velges separat av sameiemøtet. For øvrig konstituerer styret seg selv.

En valgkomite foreslår medlemmer til og styreleder til DLG-styret. Valgkomiteen består av tre medlemmer, to representanter fra boligsameiene og en fra næring og velges på DLG-årsmøtet.

Sameiermøte kan i tillegg velge personlige varamedlemmer for styremedlemmene.

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

Forslag fra næring:

DLG-sameiets styre består av 9 medlemmer hvorav inntil 2 fra næring.

§ 7 Signatur og representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Tre av styrets medlemmer underskriver dokumentene i felleskap.

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

§ 8 Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for at forvaltningen av DLGs anliggender er i samsvar med lov, vedtekter 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.

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 er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(Det utarbeides egen instruks for styret.)

§ 9 Ordinært sameiemøte

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. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Hvert bolig- og næringssameie har en stemme. Styret i de enkelte boligsameiene bestemmer hvem som representerer sameiet med stemmerett. Næring har også en stemme på sameiermøtet. Navn på stemmeberettiget for den enkelte sameier må forelegges styret senest ved sameiemøtets åpning. Medlemmer i DLG-sameiets styre kan ikke være stemmeberettiget representant for en sameier.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle dem som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen bør utløpe i februar. Dersom det kommer inn saker av ekstraordinær karakter, herunder saker omhandlet i § 11, 2. - 4. ledd, eller styret selv ønsker slike saker behandlet, skal styret innen 2 uker etter fristens utløp varsle sameierne om dette, slik at saken(e) også kan behandles av de respektive sameiernes eierseksjonssameie.

Sameiemøtet 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, kan sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1) styrets årsberetning

2) styrets regnskap

3) valg av styre og revisor

4) revisors og evt. styrets godtgjørelse

5) budsjett for kommende år

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til dem som har møterett. Dokumentene skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

§ 10 Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte 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 sameiemøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiemøte, jf. § 8.

Saker av ekstraordinær karakter, herunder omhandlet i § 11, 2. – 4. ledd bør normalt behandles på ordinært sameiemøte, jf. § 9. Dersom slike saker likevel skal behandles på ekstraordinært sameiemøte, skal innkalling skje med minst 14 dagers varsel.

§ 11 Sameiemøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver sameier har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres stemmene ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiemøtet 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 sameiernes 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.

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 § 6,1. ledd 1. punktum.

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

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

Det legges til grunn at de stemmeberettigede for eierseksjonene stemmer i samsvar med de vedtak som sameiet har fattet.

§ 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

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 årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

Drift og vedlikehold av trappeoppganger inkl. heis og boder i trappeoppgangene, ivaretas av det eierseksjonssameiet som den aktuelle trappeoppgang leder opp til. Likeledes skal drift og vedlikehold av øvrige boder forestås av den sameier som den bruksberettigede til boden tilhører. Det samme gjelder øvrige rom som disponeres eksklusivt av en seksjons- eller sameier, f.eks. særskilt søppelrom for en næringseier.

For de deler av felleseiendommen som en seksjonseier, næringseier eller andre har eksklusiv bruksrett til, skal drift og vedlikehold forestås av rettighetshaveren.

Dersom en seksjons- eller sameier forsømmer sin plikt til drift eller vedlikehold etter de to foranstående avsnitt 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.

§ 13 Fordeling av kostnader

I henhold til § 12 annet og tredje avsnitt skal drift og vedlikehold av nærmere angitte arealer forestås av bruksberettigede til disse arealene. Den som etter disse bestemmelsene skal forestå drift og vedlikehold, skal også dekke alle kostnadene ved dette.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av trappeoppgangene inkl. heis og boder i trappeoppgangene bæres av det eierseksjonssameie som den enkelte oppgang leder opp til. Dessuten skal kostnadene til drift og vedlikehold av bodområdet nordøst for nedkjøringsrampe K2 bæres av Sameiet Lilleborg B1, som disponerer disse bodene. Kostnader som knytter seg til de deler av felleseiendommen eller garasjeeiendommen som seksjons- eller næringseier eller andre har eksklusiv bruksrett til, dekkes av rettighetshaveren.

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.:

a) forsikring

b) kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen

c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

I fordelingsnøkkelen er det, baser på erfaring med driften, lagt til grunn at en bestemt andel (60 %) av DLGs kostnader gjelder felleseiendommen og at resterende andel (40 %) gjelder garasjeeiendommen.

Videre er det i fordelingsnøkkelen tatt hensyn til at næringseiendommene/næringsseksjonene har en forholdsmessig høyere bruk av felleseiendommen. I eierseksjonssameier som får forhøyet kostnadsandel pga denne korreksjonen, er det forutsatt at næringsseksjonen€ dekker denne merkostnaden internt i det enkelte sameie.

For garasjeeiendommen er det lagt til grunn at kostnadene ved gjesteparkering er høyere enn kostnadene til de øvrige plassene (pga. administrasjon, organisering, hyppigere inn- og utkjøring mv).

På grunnlag av ovenstående prinsipper er det fastsatt at kostnadene fordeles ut på den enkelte næringseier eller seksjonseier som følger (nytt sistepunkt):

- Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av en p-plass i garasjeeiendommen betaler en basispris
- Boligseksjonseier uten rett til eksklusiv bruk av p-plass i garasjeeiendommen betaler 70 % av basispris
- Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av to p-plasser i garasjeeiendommen betaler
- 130 % av basispris
- Næringsseksjonseier eller næringseier med rett til p-plass betaler 210 % av basispris hvis de har 1 p-plass, og et tillegg på 30 % av basispris for hver p-plass utover 1.
- Næringsseksjonseier eller næringseier uten rett til eksklusiv bruk p-plass i garasjeeiendommen betaler 180 % av basispris
- For x-plassene betales det 30 % av basispris

Forslag fra næring:

Alt 1: Hvor næring også har rett til å benytte gjesteparkering i forretningstiden, så kan gjeldende tekst stå uendret.

Alt 2: Hvor næring ikke har rett til å benytte gjesteparkering overhodet. Næring betaler 30 % minus den andel (%-sats) som faller på ikke bruksberettiget gjesteparkering.

Fordeling felleskostnader(fra Næring): DLG sine administrasjonskostnader skal fordeles mellom felleseiendommen og garasjeeiendommen for å sikre rettferdig kostnadsfordeling til beboere og næring, med en prosentsats som anses rimelig basert på gjennomgang av faktiske kostnader.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Innkreving av felleskostnadene skjer overfor hver sameier. Dog kan det av praktiske grunner foretas innkreving direkte fra den enkelte seksjons- eller næringseier.

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

§ 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, 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.

§ 17 Overgangsregler frem til samtlige sameier er ferdigstilt og endelig omfang av utbyggingen er klart

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler NCC Bolig AS frem til det enkelte eierseksjonssameiet har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt. For næringseiendommene gjelder dette frem til eiendommene er overtatt. På vedtakstidspunktet for siste endring i vedtektene gjelder det ovenstående for A6. Videre er NCC Bolig AS etter dette tidspunkt å anse som seksjonseier/næringseier på linje med øvrige eiere for usolgte enheter.

Hver enkelt seksjonseier/næringseier overtar retten til bruk av garasjeeiendommen og felleseiendommen samtidig med overtagelsen av sin eierseksjon/næringseiendom. Fellesutgifter som NCC Bolig AS har forskuttert frem til garasjeeiendommen og felleseiendommen er overskjøtet fra dem, skal sameierne refundere.

NCC Bolig AS kan leie ut ledige parkeringsplasser frem til siste næringseiendom/seksjonssameie på Lilleborg er overlevert. Dette forutsetter dog at utleieforholdet godkjennes av styret i DLG-sameiet.

Styret kan kun motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knytte til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget for øvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt (eksempelvis ved at leietagere ikke er hindret tilgang til øvrig del av garasjeanlegget eller oppgangene). Styret kan også trekke en tidligere gitt tillatelse tilbake på samme vilkår.

Ved opprettelsen av DLG-sameiet er endelig utforming av feltene A4, A5, A6 og A7 samt hele C-feltet.

(= - C3) uviss. På denne bakgrunn er disse arealene fradelt og inngår ikke i Felleseiendommen. Når disse feltene er ferdigstilt skal de ubebygde delene av arealet enkeltvis eller samlet sammenføyes med Felleseiendommen og bli en del av denne. Samlet sameieandel for disse feltene skal være 142/425. Andelen fordeles på de enkelte næringseiendommer/ eierseksjonssameier av NCC Bolig AS. Disse næringseiendommer/eierseksjonssameier blir sameiere i DLG-sameiet på linje med øvrige sameiere fra det øyeblikk de får sin andel overskjøtet fra NCC Bolig AS. NCC Bolig AS har sameieandelen på 142/425 i DLG-sameiet frem til dette tidspunkt.

På vedtakstidspunkt for siste endring i vedtektene er det uvisst om felt A6 kommer til utførelse. Eierandelen i felleseiendommen og garasjeeiendommen (med tilhørende seks p-plasser, på vedtakstidspunktet delvis ombygget til bod) eies av NCC Bolig AS inntil det er avklart om A6 skal bebygges. Dersom A6 bebygges, vil andelene bli overført til dette sameiet ved ferdigstillelse. Hvis det blir avklart at A6 ikke skal bebygges, skal NCC Bolig AS selge de seks p-plassene til seksjons- eller næringseiere på Lilleborg og eierandelen overføres til de sameiere kjøperne tilhører. Eierandelen i Felleseiendommen overføres vederlagsfritt til øvrige sameiere i denne eiendommen. I perioden frem til avklaring betaler NCC Bolig AS fellesutgifter for andelen til A6 og kan leie ut de seks plassene i samsvar med ovenstående avsnitt.

Videre har NCC Bolig AS på vedtakstidspunkt for siste endring i vedtektene fortsatt eier- og disposisjonsrett til 13 x-plasser (åtte i K2 og fem i K1), samt to ordinære plasser som på vedtakstidspunktet ikke er solgt NCC Bolig AS har rett til å selge disse plassene til seksjons- eller næringseiere på Lilleborg.

Den tilhørende eierandel og kostnadsandel i fordelingsnøkkelen tildeles da den sameier vedkommende kjøper tilhører, og forutsettes videreført til rette vedkommende innenfor den aktuelle sameier. Plassene skal deretter tilhøre den seksjon/næringseiendom kjøper eier og ikke kjøperen personlig, slik at plassen følger seksjonen/næringseiendommen ved videresalg. DLG er iht. avtale forpliktet til å medvirke positivt til salg i samsvar med dette og foregående avsnitt.

De øvrige sameiere er forpliktet til å medvirke til sammenføyning mv. i samsvar med ovenstående.

Vedlegg 4 skal, uten hinder av § 4, endres slik at de plasser NCC Bolig AS disponerer, blir tildelt seksjonseiere i A4, A5-, A6-, A7- og C-feltet.

Dersom NCC Bolig AS overlater den videre gjennomføring av Lilleborg-prosjektet til andre, trer vedkommende inn i NCC Bolig AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

NCC Bolig AS har rett til, på en hensynsfull måte, å benytte Ivan Bjørndals gate i forbindelse med den videre utbygging av Lilleborg. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er NCC Bolig AS ansvarlig for å utbedre fortløpende.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra NCC Bolig AS. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt NCC Bolig AS ikke lenger er sameier.

ORDENSREGLER
VEDTATT PÅ ÅRSMØTET DEN 13.5.2014

FOR

GARASJEEIENDOMMEN

I

SAMEIET LILLEBORG «DET LILLE GRØNNE» (DLG)

Disse ordensreglene skal regulere den enkeltes bruk av parkeringsplassene.

1. Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene kan kun brukes til gjester og ikke av personer som bor i et av boligsameiene på Lilleborg, jf. sameiets vedtekter pkt. 2.2.

2. Bruk av garasjeplasser

Den enkelte kan kun benytte tildelt parkeringsplass.

Parkeringsplasser kan kun benyttes til parkering, og ikke bortsetting av campingvogn, avskiltede biler o.l.

Det kan ikke gjøres bygningsmessige inngrep eller henges opp skap, hyller e.l. på parkeringsplass uten DLGs samtykke. Det kan kun plasseres en bil pr. plass.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og andre brannfarlige gjenstander i garasjen. Det er ikke lov til å oppbevare andre gjenstander som er til ulempe for de øvrige garasjebrukere.

Sykler kan kun plasseres på oppmerkede felt.

Enhver bruk av parkeringsplassene skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre brukere av garasjen.

Enhver plikter å forsikre seg om at garasjedøren er gått ned og det ikke er kommet fremmede personer inn i garasjen før man kjører videre for å parkere motorkjøretøyet.

3. Sanksjoner

Overtredelse av ordensreglene kan medføre bøtelegging, borttauing og fjerning. Styret er ikke økonomisk ansvarlig ved håndhevelse av disse bestemmelsene.

Styret i DLG

Instruks

for

Styret

i

Sameiet Lilleborg «Det lille grønne»
DLG

1. Innledning

Styrearbeidet for styret i Sameiet Lilleborg «Det lille grønne» skal følge denne instruks. Styret kan i enkeltsaker vedta å fravike instruksen. Det påligger den valgte styreleder å sørge for at alle aktuelle saker som hører inn under styret blir behandlet til hensiktsmessig tid og nødvendig fortløpende. Et styremedlem kan kreve at styret behandler bestemte saker.

2. Møteplan, innkalling med mer

Styrets leder skal etter det årlige ordinære årsmøte sette opp forslag til møteplan og hovedagenda for møter for 1 år. Det skal avholdes minimum ett møte hver 3. måned.

I møteplanen skal det foruten om de faste punkter tas hensyn til de sesongvariable oppgaver som for eksempel:

- Internkontroll og langsiktig målsetting - og strategiplan i første og andre kvartal.
- Forberedelse og innkalling til årsmøte; utarbeidelse av styrets beretning og forberedelse av styrevalg innen 1. mai.
- Gjennomgang av budsjett i løpet av fjerde kvartal. Budsjettet skal være klart senest innen 15. desember.

Faste punkter er:

- Referatgjennomgang fra forrige styremøte og signering av protokoll.
- Gjennomgang av regnskap.

Styrets leder er ansvarlig for forsvarlig forberedelse og dokumentasjon av saker styret skal behandle. Saksdokumentene skal være styremedlemmene i hende i god tid før møtet dog senest 1 uke før styremøtene, med mindre særlige forhold foreligger. Saksdokumentene skal om mulig inneholde et tilfredsstillende beslutningsgrunnlag.

Styremedlemmer som er forhindret fra delta på et styremøte, skal omgående varsle om dette.

3. Behandling i møte – styrets beslutningsdyktighet

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemmene er til stede i møtet eller på annen måte deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken.

Styrebeslutning treffes ved flertallsvedtak blant de som deltar i behandlingen av saken. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av et spørsmål når styremedlemmet, eller nærstående for styremedlemmet, må anses å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

4. Styrebehandling utenfor møte

Saker som betryggende kan behandles uten møte, kan behandles i telefonkonferanse eller på den måte styrets leder bestemmer.

Saker av vesentlig betydning for sameiet, så som betydelige investeringer og inngåelse og oppsigelse av avtaler av stor betydning for sameiet, kan ikke behandles utenfor møte, med mindre særlig grunn foreligger.

5. Referat

Styrets formann eller den vedkommende utpeker, er ansvarlig for at det føres referat fra styremøtet. Utkast til referat skal sendes til styrets medlemmer for kommentarer senest 1 uke etter styremøtet. Signerte referater fra styremøter skal oppbevares på betryggende måte i egen protokoll. Kopi av signerte referater skal være tilgjengelig for styremedlemmene.

I protokollen for hvert møte skal følgende fremgå:

- Møtested og tidspunkt
- Deltagere
- Dagsorden for styremøtet
- Hovedpunkter i styrets drøftelser med beslutninger i henhold til dagsorden
- Hvem som har skrevet referatet

6. Saker som skal styrebehandles - styrets myndighet og arbeidsoppgaver

6.1 *Saker av stor betydning og saker iht. til lov, vedtekter og årsmøtevedtak*

Styret treffer vedtak om disposisjoner som etter sameiets forhold er av vesentlig art eller av stor betydning, og fører tilsyn med at sameiet ledes i overensstemmelse med vedtak fattet av årsmøtet og/eller styret, vedtektene og lovgivningen for øvrig.

Styret skal herunder:

- Fastlegge retningslinjer for arbeidsdeling, bemyndigelser og instrukser innen styret.
- Føre tilsyn med sameiets organisasjon, regnskapsfunksjon og HMS.
- Føre tilsyn med oppfølgingen av sameiets avtaler.
- Foreta oppfølging av sameiets likviditet og forpliktelser.

6.2 Årsoppgjør og revisjon

Styret plikter å sørge for at sameiet til enhver tid har revisor.

Styret plikter nøye å gjennomgå utkast til årsoppgjør. Styret utarbeider årsberetningen som skal inneholde blant annet styrets forslag til disponering av overskudd eller dekning av tap.

Det endelige årsoppgjøret som er godkjent av revisor, gjennomgås på styremøte og underskrives av styrets medlemmer.

Styret plikter å sende inn årsregnskapet til Regnskapsregisteret innen 1. august hvert år.

7. Styremedlemmenes forhold til sameiet

Styremedlemmene skal, i den grad det er ønskelig, stille sin kompetanse til disposisjon for sameiet også mellom styremøtene. Styret skal arbeide som et kollegium for sameiets beste.

8. Informasjon til øvrige sameiere

Styret skal løpende informere de øvrige sameierne om de saker som er til behandling i styret.

9. Fortrolighet og taushetsplikt

- Opplysninger og dokumentmateriale som styret mottar fra sameiet skal behandles som fortrolig og konfidensielt. Hvert enkelt medlem er ansvarlig for at det materiale som han har mottatt ikke uten det øvrige styrets samtykke kommer i utenforstående hender. Dette gjelder også etter at styremedlemmet har fratrådt sin stilling i styret.

- Styret og andre som møter i styremøtet, har ubetinget taushetsplikt med hensyn til det som kommer opp på styremøtene. Dersom ikke annet er vedtatt av styret, er det kun styrets leder som kan offentliggjøre styrevedtak, det være seg både internt og eksternt.

10. Varighet

Denne instruks gjelder inntil styret på gyldig måte bestemmer noe annet. Det bør etterstrebes enstemmighet i styret om det skal foretas endringer i instruksen.

Vedtatt i styremøte den 29.4.2014

Styrets medlemmer

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg …….. er eier av seksjon nr ……. i 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
Rådmann Halmrasts vei 7,
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