Sameiet Lilleborg B2 (Ivan Bjørndals gate 18, 20 og 32)
Foretaksnr 984 671 768
G.nr/B.nr 224/378, Oslo kommune

www.b2.lilleborger.no

Forr.fører Brækhus Dege Eiendom AS (ref S-139)
Daniel Rosenberg, rosenberg@bd.no
Dr. Mauds gt.10, Boks 1369 Vika
0114 Oslo



ORDINÆRT SAMEIERMØTE
15. april 2015 - kl. 18.00

Til seksjonseierne i Sameiet Lilleborg B2:
Det innkalles til ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleborg B2

Tid: **Onsdag 15. april 2015 - kl. 18.00**

Sted: **Copa Con Oro, Ivan Bjørndalsgate 21**

SAKSLISTE

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. **Godtgjørelse til styret**
5. **Valg av revisor**
6. **Valg av styremedlemmer**
7. **Sak fra styret: Forslag til DLG vedtektsendringer sameierbrøk/kostnadsandel for Næringsseksjonseierne - Felleseiendommen.**

Oslo, 1. april 2015

STYRET

Vedlegg: Tilbud om leie av ekstra kjellerbod 2015-2016 (frist for budgivning er 13. april).

Styrets saksliste med innstillinger til behandling på ordinært sameiermøte den 15. april 2015

Sak 1: **Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

Sak 2: **Årsmelding fra styret**
Årsmelding for 2014 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 3: **Årsoppgjøret**
Resultatregnskap 2014, balanse pr. 31.12.2014, budsjett for 2015 og revisors beretning følger vedlagt.

Sak 3.1 Forslag til vedtak: Overskuddet for 2014 tillegges egenkapitalen.

Sak 3.2. Budsjett for 2015 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: **Godtgjørelse til styret**
Forslag til godtgjørelse til styret framkommer i årsmeldingen.

Sak 5: **Valg av revisor**
Forslag til vedtak: Sameiermøtet gjenvelger RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen som revisor.

Sak 6: **Valg av styremedlemmer til B2-styret**
Følgende styreplasser står på valg:
Roar Holtedahl (styreleder) og (fd) Inger Cathrine Spangen.
Styret oppfordrer seksjonseiere til å fremme sitt kandidatur før eller i møtet.

Sak 7: **Sak fra styret:**
Forslag til DLG vedtektsendringer sameierbrøk/kostnadsandel for Næringsseksjonseierne - Felleseiendommen.

Merk: Kommunikasjon mellom B2 styret og DLG-styret angående prosessen rundt fremme av reviderte DLG-vedtekter er lastet opp på www.b2.lilleborger.no.

STYRETS ÅRSBERETNING

for perioden 02.04.2014-15.04.2015

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte/generalforsamling 02.04.2014 fikk styret følgende styresammensetning;

Roar Holtedahl	styreleder - til 2015
Astrid Marie Tanbjør	styremedlem - til 2016
Richard Opsahl-Engen	styremedlem - til 2016
Espen Haugo Killingstad	styremedlem - til 2016
Inger Cathrine Spangen	styremedlem – til 2015 *

*) Inger Cathrine døde høsten 2014, etter lengre tids sykdom.

Likestilling

Sameiets styre består av 1 kvinne og 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Dege Eiendom AS. Kontaktperson er Daniel Rosenberg. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Sameiets revisor er RSM Hasner Kjellstrup & Wiggen AS.
Styret har ikke engasjert vaktmester. Bjerkan Renhold leverer renholdstjenester i i sameiets fellesarealer.

Eiendom og forsikring

Sameiet består av adressene Ivan Bjørndals gate 18, 20 samt 32 i Oslo kommune med gnr. 224, bnr. 378. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, forsikringsnr 82697915.
Sameiet består av 33 seksjoner, hvorav en næringsseksjon.

Møtevirksomhet og styrets aktivitet forøvrig

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter

- Styremøte i forkant av ekstraordinært sameiermøte avhold 08.05.2014 (ikke protokollførsel fra styremøtet, derimot er det ekstraordinære sameiermøtet protokollert). Behandlingen var relatert til innkalling ordinært DLG sameiermøte 2014.
- Styrebehandling og vedtak 20.06.2014 om ramme for utgifter til fallsikring atkomst tak.
- Styremøte 11.11.2014. Styremøtet vedtok å redusere fellesutgift innkreving en med10% fra 2014 til 2015.
- Styremøte 03.02.2015. Behandlingen var relatert til innkalling ekstraordinært DLG sameiermøte 10.02.2015.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- DLG-styrets framleggelse av forslag til nye vedtekter begrunnet med redusert antall parkeringsplasser i garasjeanlegget, sammenlignet med det som NCC Bolig AS stilte til utsikt og som dannet basis for fastsettelse av DLG sameierbrøk og kostnadsandeler ved stiftelsen i 2003.
- Fallsikring atkomst tak. Sameiene Lilleborg B1-B6 ble pålagt å installere dette innen sommeren 2014, av Brann- og Redningsetaten (BRE) i Oslo kommune. Dette som premiss for forskriftsmessig utførelse av feiing, av etatens feiere. Styreleder i B2 og tidligere styreleder i B5 (Arne Morten Nydal) nedla et betydelig arbeide for å identifisere, anskaffe og installere praktisk løsning for alle sameiene, fram til fullførelse tidlig i august. BRE gjennomførte feiing i sameiene B2,B3 og B6 i november 2014 og hadde ingen ting å utsette på fallsikringstiltaket vårt.
- Ovennevnte og flere andre saker er koordinert mellom ABC-sameiene på Lilleborg, der målet er å optimalisere sameienes drifts-, vedlikeholds- og påkostningsbehov. På basis av dette er sameiet Lilleborg B2 i ferd med å inngå avtale med Lynet.no om bredbåndstilknytning (ytterligere en leverandør til de eksisterende på området vårt, valgfri for den enkelte seksjonseier).

I perioden er det ikke utbetalt godtgjørelser til styrets medlemmer, ut over styrehonorar som vedtatt på ordinært sameiermøte 02.04.2014.

Virksomheten art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne i hht gjeldende lov og vedtekter. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for styret anses å være veldig bra.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Sameiet driver ikke FOU.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Det er brukt vesentlig mindre til reparasjoner og vedlikehold siste året grunnet at oppussing av fasaden ble fullført i 2013. Det har vært en uforutsett forsikringsskade sak (innbrudd med glassknusing i næringslokalet), der sameiet ble fakturert for egenandelen.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 161.942,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Differanse mellom innkrevet DLG (kr. 210.000,00), andel kostnadsført DLG (kr. 282.143,00), inntektsført andel DLG finansinntekter (kr. 1587,-) og DLG finanskostnader (kr. 44,-) utgjør netto kr. -70.600,00 og samsvarer med bevegelse på omløpsmidler og gjeld relatert til DLG i balansen.
B2's "eget" resultat utgjør dermed et overskudd på kr 232.542,00.
Netto endring i B2's bankinnskudd og fordringer minus redusert kortsiktig gjeld speiler dette resultatet.
Årsaken til at DLG`s regnskapstall er inntatt i B2`s regnskap skyldes at det er den samlede oppstillingen som ligger til grunn for ligningsrapporteringen for seksjonseierne.

Overskuddet er tillagt egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som sameiet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling.

Budsjett for 2015
Styret har redusert à konto innbetalingsbeløp til fellesutgifter fra 2014 til 2015. DLG-andel per leilighetsseksjon utgjør i tillegg for tiden kr. 500, per måned.

Styret anser B2-sameiets økonomi og likviditet som god per inngangen til 2015, med bankinnskudd på ca. kr. og et budsjettert overskudd på kr. i 2015.

Vedlikeholdsplan

Styret fikk utarbeidet en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan av Aase Byggeadministrasjon i 2007. Denne gir anbefalinger mht. planlagt vedlikehold som bør utføres på bygget med typisk 2-10 års intervaller. Denne planen ligger til grunn for vedlikeholdsarbeidet, og kostnadene styret planlegger ut fra.

Informasjonsformidling

Nye beboere og seksjonseiere er gitt kontaktinformasjon ved innflytting.
Styret har publisert omfattende dokumentasjon på hjemmesiden www.b2.lilleborger.no.

Styrehonorar

For perioden 2014 (dvs. for perioden som denne beretningen omfatter) foreslår styret at sameiermøtet vedtar et styrehonorar på kr. 30.000 (det samme som tidligere angitt i budsjett og vedtatt for foregående år).
Styret fordeler selv disse midlene etter en intern vurdering av innsatsen i perioden.

- - - - - - - - - - - - -

Styret takker alle seksjonseiere/beboere for gode naboforhold og bidrag til et trivelig bomiljø.

Oslo, 17.03.2015

Roar Holtedahl

……..
Styreleder

Astrid Marie Tanbjør	Richard Opsal-Engen	Espen Killingstad
……..	……..	……
Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Lilleborg B2 **2014**

Resultatregnskap

Driftsinntekter	**Note**	**Regnskap 2014**	**Regnskap 2013**	**Budsjett 2014**	**Budsjett 2015**
Husleieinntekter	2	763 152	763 152	763 152	687 036
Andre leieinntekter	3	210 000	210 000	210 000	210 000
Andre inntekter	4	3 782	99 997	0	0
Sum driftsinntekter		**976 934**	**1 073 149**	**973 152**	**897 036**
Driftskostnader					
Lønnskostnader m.m.	5	34 230	34 230	34 230	34 230
Revisjonshonorar	6	6 303	15 561	7 000	5 850
Forretningsførerhonorar		43 096	42 076	43 550	44 000
Forsikringspremier		43 316	48 971	43 129	47 400
Energikostnader	7	13 607	18 439	21 000	21 000
Kommunale avgifter	8	156 664	148 639	158 000	184 700
Andre driftskostn. eiendom	9	424 386	312 804	358 343	358 690
Driftskostnader administrasjon	10	13 336	10 256	17 100	16 100
Reparasjoner og vedlikehold	11	82 753	424 588	100 000	115 000
Andre kostnader	12	3 848	1 298	9 450	7 500
Sum driftskostnader		**821 538**	**1 056 861**	**791 802**	**834 470**
Driftsresultat		**155 396**	**16 288**	**181 350**	**62 566**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	13	6 591	7 662	1 250	2 500
Finanskostnader	14	46	998	0	0
Resultat av finansposter		**6 545**	**6 664**	**1 250**	**2 500**
Årsresultat		**161 942**	**22 952**	**182 600**	**65 066**

Sameiet Lilleborg B2 **2014**

Balanse

Eiendeler	Note	2014	2013
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	338 881	306 165
Kontanter og bankinnskudd	16	504 362	382 081
Sum omløpsmidler		**843 243**	**688 246**
Sum eiendeler		**843 243**	**688 246**
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		367 563	367 563
Årets resultat		161 942	
Sum egenkapital	**17**	**529 504**	**367 563**
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd husleie		4 249	45 228
Leverandørgjeld		292 840	266 944
Annen kortsiktig gjeld		16 649	8 511
Sum kortsiktig gjeld	**18**	**313 739**	**320 683**
Sum gjeld og egenkapital		**843 243**	**688 246**

Sameiet Lilleborg B2

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2014

Pr. dato: 31/12-2014 Periode: 1 - 12

Tekst	2014	2013

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	763 152	763 152
Sum husleieinntekter	**763 152**	**763 152**
Note 3 Andre leieinntekter		
Leie av fellesanlegg	210 000	210 000
Sum andre leieinntekter	**210 000**	**210 000**
Note 4 Andre driftsinntekter		
Inntekter fra bodutleie	3 782	99 997
Sum andre driftsinntekter	**3 782**	**99 997**
Note 5 Lønnskostnader		
Styre- og møtehonorar	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 230**

Antall ansatte og antall årsverk:

Selskapet har verken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP)

Note 6 Revisjonshonorar

Revisjonshonorar	6 303	15 561
Sum revisjonshonorar	**6 303**	**15 561**

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Regnskapsår 2013: BDO har etterskuddsfakt. for 2012, mens RSM har forskuddsfakt. for 2013.

Note 7 Energikostnader

Strøm	13 607	18 439
Energikostnader	**13 607**	**18 439**

Note 8 Kommunale avgifter

Kommunale avg. (generelt)	156 664	148 639
Kommunale avgifter	**156 664**	**148 639**

Note 9 Andre driftskostn. eiendom

Trappevask v/byrå	39 093	46 311
Matteleie	10 065	19 530
Annet renhold v/byrå	21 228	27 970
Avgifter radio/ TV anlegg	60 989	59 884
Lyspærer,lysrør, sikringer etc	339	0
Nøkler, låser, navnskilt o.l	193	2 850
Heis alarm	1 469	6 113
Brannalarm	9 254	9 598
Felleskostnader DLG	282 143	140 549
Sum andre driftskostn. eiendom	**424 386**	**312 804**

Note 10 Driftskostn. adm.

Trykksaker, kopiering	34	0
Giroer, ligningsoppgaver mm	6 279	6 366
Møter	2 561	2 664
Telefon	2 685	0
Porto	1 006	1 226
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	371	0
Ikke fradragsberettigede gaver	400	0
Sum driftskostn. adm.	**13 336**	**10 256**

Note 11 Rep. og vedlikehold

Vedlikehold og rep. bygning	3 662	0
Malerarbeid	632	375 743
Rørleggerarbeid	139	0
Glassarbeid	0	10 670
Heiser	63 321	38 175
Egenandel forsikring	15 000	0
Sum rep. og vedlikehold	**82 753**	**424 588**

Note 12 Andre kostnader

Bank og kortgebyr	2 393	1 298
Andre kostnader	1 455	0
Sum andre kostnader	**3 848**	**1 298**

Note 13 Finansinntekter

Renteinntekter	6591	7662
Sum finansinntekter	**6591**	**7662**

Note 15 Kortsiktige fordringer

Kunderestanse	0	100
Andre fordringer	500	500
Periodisering forsikring	41 587	39 535
Periodisering kabel TV	296 794	266 030
Sum kortsiktige fordringer	**338 881**	**306 165**

Note 16 Bankkonti

Nordea 6027.05.23326	150 033	164 223
Nordea 6001.05.11731	100	0
Fornebubanken 1450.12.88579	207 177	3 109
Bankinnskudd for skattetrekk	36	66
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	147 215	214 682
Sum bankkonti	**504 362**	**382 081**

Note 17 Egenkapital

Nøkkelfond	6 560	6 560
Annen egenkapital	361 003	361 003
Egenkapital 1.1.	**367 563**	**367 563**
Årets resultat	**161 942**	**0**
Sum egenkapital 31.12.	**529 505**	**367 563**

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 18 Kortsiktig gjeld

LEVERANDØRER	292 840	266 944
Forskudds betalte leier	4 249	45 228
Andell kortsiktig gjeld i fellesanlegg	11 337	8 202
Purregebyrer BDE	627	309
Andre påløpte kostnader	4 685	0
Sum kortsiktig gjeld	**313 739**	**320 683**

Note 19 Garantiansvar/andel anleggsmidler/langsiktig gjeld i fellesanlegg Det Lille Grønne Sameiet

Selskapet eier 7,88 **%** av Det Lille Grønne Sameiet.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Det Lille Grønne Sameiet.
Selskapets andel vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene andel omløpsmidler i fellesanlegg og andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnadene, inkludert differansen mellom balansepostene nevnt over, er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameie.
Samlet gjeld i Det Lille Grønne Sameiet er i 2014 kr 95.877,-
Samlede inntekter i Det Lille Grønne Sameiet er i 2014 er kr 2.535.431,-
Samlede kostnader i Det Lille Grønne Sameiet er i 2014 kr 3.441.219,-
Samlede omløpsmidler i Det Lille Grønne Sameiet er i 2014 kr 1.869.180,-

Til årsmøtet i Sameiet Lilleborg B2

RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS
Statsautoriserte revisorer
Postboks 1312 Vika, NO-0112 Oslo
Filipstad Brygge 1, NO-0252 Oslo
T: +47 23 11 42 00 F: +47 23 11 42 01
Org.nr. 982 316 588 MVA
www.rsmi.no

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lilleborg B2 som viser et overskudd på kr 161 942. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Lilleborg B2 per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen er et frittstående medlem av RSM International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentfirmaer. RSM International er navnet til et nettverk av uavhengige revisjons- og konsulentfirmaer, hvor hvert firma praktiserer selvstendig. RSM International eksisterer ikke i noen jurisdiksjon som en separat juridisk enhet.

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer av årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18.mars 2015
RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor

Sak 7. Sak fra styret:
Forslag til DLG vedtektsendringer sameierbrøk/kostnadsandel for Næringsseksjonseierne - Felleseiendommen.

Introduksjon

Sameiet Lilleborg B2 v/styret (B2) mener at endringene som er gjort rundt kostnadsandelene til næringsseksjonene verken blir rettferdig eller gjenspeiler teksten som er skrevet i de nye vedtektene (ref. vedtak i DLGs ekstraordinære sameiermøte den 10.02.2015). At næring ikke skal betale ekstra for en plass i garasjeanlegget de ikke belaster mer enn en privat seksjon er fullt forståelig og også rimelig. Det vi mener ikke stemmer mellom kart og terreng er at det står skrevet i vedtektene at fordelingsnøkkelen skal gjenspeile nærings forholdsmessige høyere bruk av felleseiendommen. Dette kan vi ikke se at vises i fordelingsnøkkelen i det hele tatt. Fordelingsnøkkelen i de nye vedtektene fra 10. februar vil for seksjonseierne i B2 resultere i økte utgifter på ca. 10%, mens næring vil få en reduksjon på over 42%. B2 er positive til næring på området og ser dette som en berikelse for lokalmiljøet, men det er også rimelig at næring betaler for sin høyere bruk av området. Den nye vedtatte fordelingsnøkkelen sørger ikke for dette, derfor kommer vi med dette forslaget til vedtektsendringer i DLG.

Nærmere om gamle og nye vedtekts-tekster og resonnement bak forslag

Dette forslaget gjelder kostnadsandel for Nærings(seksjons-)eierne for felleseiendommen (konkret ref. til §13, 5. ledd og sameierbrøken i §2.3,slik det ble foreslått og tilsluttet av stemmemajoriteten i ex. ord DLG sameiermøte den 10.02.2015).

Dette innebærer at DLG sameierbrøk og sameier kostnadsandeler er splittet opp i hhv ”Sameieandel Felleseiend.” og ”Sameieandel Garasjeeiend.”

Prinsippet for beregning av ”Sameieandel Garasjeeiend.” er omtalt i vedtektenes §13 6. ledd. Oppstillingen i §2.3 ser ut til å samsvare iht. dette for Næringseiernes del.

Prinsippet for beregning av ”Sameieandel Felleseiend.” er omtalt i vedtektenes §13 5. ledd.
Som følge av endringen utgjør andelen for disse iht. oppstillingen i §2.3 13/419 deler.
Dette er ikke i samsvar med teksten i nevnte 5. ledd. Tvert i mot er eierne av 5 næringsseksjoner og 2 av 4 næringsbygg belastet med samme brøkenhet som leilighetsseksjonseierne i ABC-sameiene. Ut over dette er eierne av 2 næringsbygg (A2 og A4) belastet med ytterligere 4 brøkenheter.

I henhold til opprinnelig DLG sameierbrøk og kostnadsandeler vedtatt ved stiftelsen av DLG var næringseierne samlet belastet med 12 (sameierbrøk enheter) + 24 (kostnadsenheter) = 36 av 449 brøkenheter. Her var ikke næringsseksjon i sameiet A5/A7 fordelt/inkludert. Samlet tilsier dette 39 av 452 brøkenheter etter det nedfelte prinsippet.

For at §13 5. ledd skal ha reell betydning og stå i forhold til intensjonen i de opprinnelige vedtektene tilsier dette at i alle fall næringssameiernes brøkenheter for Felleseiend. legges på samme nivå.

Forslag:

Nærings(seksjons-)eierne må dekke en sameie brøkenhet som tilsvarer minst 39/452 for felleseiendommen, med basis i vedtektene som har vært gjeldende siden stiftelsen av DLG i 2003 (8,63%).
Følgelig at sameiebrøken utvides med 26 enheter som i sin helhet tillegges nærings(seksjons-)eierne slik at disse totalt sett dekker 39 enheter ikke kun 13. Følgelig økes antallet brøkenheter fra 419 til 445 for Felleseiend. (dette tilsvarer 8,76%).

Hvordan disse brøkenhetene skal fordeles mellom den enkelte nærings-(seksjon-)eier foreslås basert på fordelingen i de opprinnelige vedtektene med mindre næringseierne avtaler noe annet og dette tilsluttes av den/de nærings-(seksjon-)eier dette er til ugunst for. Dersom nærings-(seksjons-)eierne ikke enes og oversender tilsluttet endring innen 31. mai 2015 fastsettes fordelingen av DLG-styret innen 15. juni 2015.

Dersom forslaget vedtas, gjennomføres det ved å endre sameierbrøken i §2.3 iht. endelig fordeling.
Endringen skal tre i kraft fra og med innkreving av andeler fellesutgifter for DLG fra og med 1. juli 2015.

Bakgrunnsinformasjon:

VEDTEKTER for SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE revidert på ekstraordinært sameiermøte 10.februar 2015 (dvs. foreslått av styret og tilsluttet av stemmemajoriteten men ikke alle sameierne):
§ 13 Fordeling av kostnader, 5. ledd lyder
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.

§ 13 Fordeling av kostnader, 2. og 3. ledd inntil ovenstående revisjon:
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.
…
Det legges dog til grunn at næringseiendommene/næringsseksjonene har en forholdsmessig høyere bruk av felleseiendommen. På denne bakgrunn skal utgifter som utelukkende knytter seg til felleseiendommen fordeles slik at eiere av næringseiendommer og næringsseksjoner betaler en tredobbelt andel. For næringseierne betyr dette en tredobling i forhold til eierbrøk. For eierne av næringsseksjoner betyr dette at deres eierseksjonssameie først blir belastet med en andel som hensyntar at næringsseksjonen skal ha en tredobbelt andel i forhold til antall seksjoner i eierseksjonssameiet. Dernest er det forutsatt at denne merbelastningen i sin helhet bæres av næringsseksjonen internt i eierseksjonssameiet. (Eksempelvis betyr dette at Sameiet Lilleborg B1 først får en forhøyet andel av utgiftene som utelukkende gjelder Felleseiendommen. Sameiet B1 har 57 seksjoner, hvorav en næringsseksjon. Ved fordeling av disse utgiftene blir således Sameiet B1 belastet 59/425. Merutgiftene utover 57/425 er det forutsatt at næringsseksjonen skal dekke internt i
Sameiet B1.).

STEMMESEDDEL

✂----------

STEMMESEDDEL

✂----------

STEMMESEDDEL

Vedlegg: Tilbud om leie av ekstra kjellerbod i K1 2015-2016

a. Utleieperiode iverksettes med virkning fra 15. april 2015 og gjelder til og med 14. april 2016.
   Styret forplikter kun utleie for en periode på et år av gangen og utlysning av leiemulighet skal sendes ut hvert år.
b. Frist for innlevering av leietilbud settes til mandag 13. april 2015.
c. Utleie skjer til høystbydende i en budrunde.
   Leiebeløpet for siste år var på kr. 2516.
d. Leiebeløpet for utleieperioden vil bli engangsfakturert, med forfall av hele leiebeløpet den 1. mai 2015.
e. Bud sendes på e-post til styremedlem Espen Haugo Killingstad på e-post ehkil@nets.eu, innen 13.04.2015.
f. Resultatet av budrunden vil bli kunngjort etter avholdt sameiermøte den 15. april.

Merk: Det er kun nåværende seksjonseiere i Sameiet Lilleborg B2 som kan gi inn bud
og inngå leieavtale, for egen eller sin(e) nåværende framleietaker(es) anvendelse.