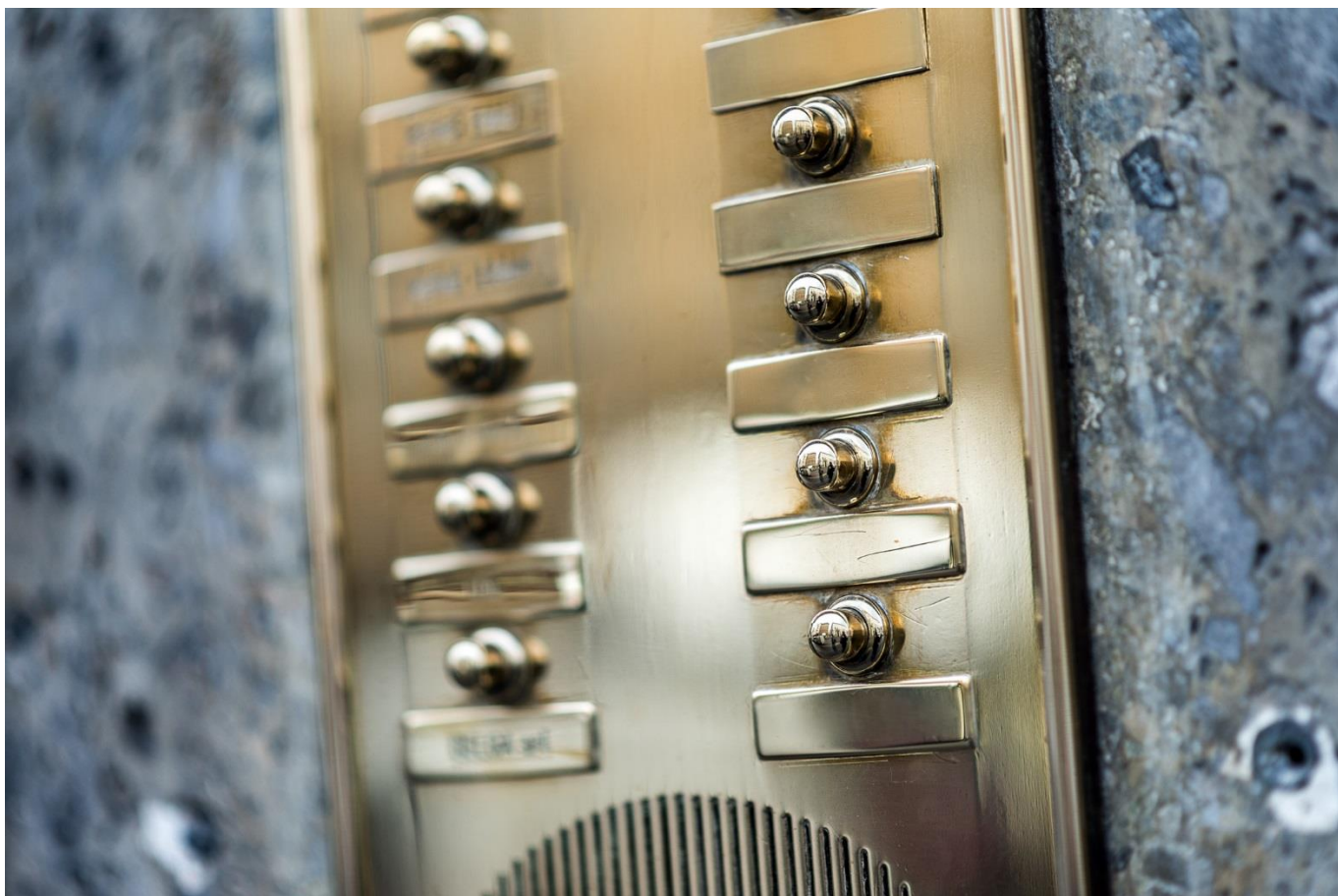




Ordinært sameiermøte

Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, tirsdag 23. mai 2017 kl 18:00

Saksliste:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2016 - Budsjett 2017 - Innkomne saker - Valg

BRÆKHUS

Til seksjonseierne i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Velkommen til sameiermøte. Tirsdag 23. mai 2017 kl. 18.00, Keysalen, Sagene samfunnshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å vise engasjement for Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle beboere (seksjonseiere) kan delta i sameiermøte med forslags- og talerett.

Hvert sameie har en stemme. Styret i det enkelte sameie utpeker sin stemmegiver.

Vennligst bruk blokkbokstaver. Navneseddel leveres ved inngangen.

NAVNESEDDEL TIL BRUK VED SAMEIERMØTET
Benyttes av seksjonseiere som ikke er stemmeberettiget.

Navn:

Sameiet Lilleborg

Seksjonsnr./leil.nr.:

NAVNESEDDEL TIL BRUK VED SAMEIERMØTET
For stemmeberettiget

Navn:

Utnevnt av styret i Sameiet Lilleborg

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan følgende fullmakt benyttes:

FULLMAKT (Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling)

Jeg, ... er

- eier av seksjon nr. i Sameiet Lilleborg

Alternativt:

- utnevnt av styret i Sameiet Lilleborg

Jeg kan ikke møte på ordinært sameiermøte den 23.05.2017 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

Til seksjonseierne

Det innkalles til ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Tid: Tirsdag 23. mai 2017 kl 18:00

Sted: Keysalen, Sagene samfunnshus

SAKSLISTE

--- 0 ---

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/godkjenning av de stemmeberettigede
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1 El-bil notat. Forslag fra el-bilgruppa.
- 5.2 Sykkelparkering. Forslag fra sykkelgruppa.
- 5.3 Justerte vedtekter. Forslag fra vedtektsgruppa.
- 5.4 Vedtektsendring. Forslag fra el-bilgruppa.
- 5.5 Vedtektsendring. Forslag fra beboer Vigdis Brattaas.
- 5.6 Endring av lekeområdet. Forslag fra beboer Espen Stubberud.

6. Valg

Oslo, 11.05.2017
Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

STYRET

Vedlagte navneslipp fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært sameiermøte 23.05.2017:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2016 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2016, balanse pr. 31.12.2016 og budsjett for 2017 følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på sameiermøtet.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2016, som viser et underskudd på kr 1.195.437 anbefales godkjent, sammen med balanse pr 31.12.2016 og noter 2016.

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

3.2 Budsjett for 2017 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret og til revisor

Godtgjørelse til styret på totalt pålydende kr 240.000 for styreperioden 2016-17 anbefales godkjent.

Honorar revisor refereres, og godkjennes etter nota.

Sak 5: Andre saker

5.1 El-bil notat. Forslag fra El-bilgruppa.

Notat fra el-bil gruppa vedrørende el-bil lading i garasjen på Lilleborg. Se vedlegg 1.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å bygge ut nødvendig infrastruktur for el-bil/hybridbil-lading i K1 og K2. Prosjektet forutsettes ledet av en prosjektleder som rapporterer til El-bil gruppa.

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån. Lånebeløpet er oppad begrenset til kr 2.500.000. Nedbetaling belastes/fordeles seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass i K1 og K2.

Styrets innstilling:

Styret støtter el-bil gruppas forslag til vedtak.

5.2 Sykkelparkering. Forslag fra sykkelgruppa. Notat fra sykkelgruppa med forslag til sykkelparkering på Lilleborgområdet og i garasjen. Se vedlegg 2, 3 og 4.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet bevilger kr 150.000 hvorav kr 50.000 går til sykkelstativ ute. Norsk forankring leverer iht tilbud.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne sykkelgruppas forslag. Tiltaket gjennomføres innenfor eksisterende budsjett 2017.

5.3 Justerte vedtekter. Forslag fra styret v/vedtektsgruppa.

Forslag til justerte vedtekter for Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne. Se vedlegg 5 og 6. Forslag til vedtak framkommer av vedlegg 3.

5.4 Vedtektsendring. Forslag fra El-bilgruppa.

Et mulig utfall av behandlingen av el-bilsaken er at det kan bli innført særskilt betaling. Det gjøres følgende tilføyelse i §6:

Seksjonseiere med eksklusiv rett til parkering betaler i tillegg kr 100 pr måned til dekning av felles infrastruktur for elbil. Denne bestemmelsen faller vekk når lånet er nedbetalt.

Kommentar: Sameiermøtet må ta stilling til om det skal innføres ekstra betaling, hva månedlig beløp skal være, og om det skal ligge en tidsbegrensning. Den ordinære fordelingsnøkkelen er basert på ordinære driftskostnader, og de anbefales derfor ikke å endre denne for å finansiere en enkeltinvestering.

Endelig ordlyd i §6 vil avhenge av resultatet av foregående avstemminger.

Styrets innstilling:

Formuleringen er nødvendig for å gjennomføre el-bil ordningen. Et enstemmig styre støtter forslaget.

5.5 Vedtektsendring. Forslag fra beboer Vigdis Brattaas.

Styreleder er et svært viktig verv i DLG og både kandidater og valgkomité/styret legger ned arbeid for å finne den beste kandidaten. Å bli valgt ved loddtrekning er ingen god løsning.

Det gjøres følgende tilføyelse i §6:

Dersom det er stemmelikhet mellom to lederkandidater, prioriteres kandidater som bor på området.

Kommentar: Endelig ordlyd i §6 vil avhenge av resultatet av foregående avstemminger.

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas. Styrets innstilling var ikke enstemmig: representanter fra næring og C2 stemte mot.

5.6 Endring av lekeområdet. Forslag fra beboer Espen Stubberud.

Utearealene på Lilleborg er vi meget glade i, og spesielt den siste lekeplassen nede ved elva er fantastisk for oss med barn. Men, mellom de to tetteste blokkene på Lilleborg, er det slik at lekeapparatene i dag kun er 2-3 meter fra terrassene til beboerne i første etasje (f.eks. for meg).

Mitt ønske er at det gjøres en vurdering av rimeligheten av å ha leketøystativer så tett på beboernes privatliv. Etter mitt skjønn utgjør de en reduksjon i bokvaliteten for enkelte beboere, og det bør vurderes om de bør få stå slik de står, om de bør nedskaleres (særlig gjelder det klatrestativet) eller fjernes helt.

Ved en eventuell befarung vil jeg tro at mange vil være enig i at disse lekestativene ikke er hensiktsmessig satt opp, og videre kanskje at det er tilstrekkelig boltreplass for barn andre steder på området nå som det er ferdig utbygd.

Det smerter meg å være negativ og ønske å fjerne fritidstilbud for barn, men jeg håper rimeligheten i mine påstander kan tas med i betraktning med tanke på alle Lilleborg-beboere og deres livskvalitet.

Forslag til vedtak: Klatrestativet fjernes, mens de to andre apparatene på bakkenivå beholdes.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at det ikke gjøres endringer i lekeområdet, og at dagens lekeapparater beholdes. Styret gjennomfører regelmessige lovpålagte ettersyn av lekeapparatene.

Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av 6 styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av 1 varamedlem til styret for 2 år.
- 6.3 Valg av valgkomité.

Kommentar: Det antall medlemmer som ble valgt for 2 år i 2015 er ført opp på valg i 2017. Dersom vedtektsendring i sak 5.3 påvirker styresammensetningen, vil dette da naturlig medføre endringer under Sak 6 Valg.

ÅRSBERETNING FOR 2016

Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, org.nr. 986 960 066

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 28. juni 2016 fikk styret følgende styresammensetning;

Mona Lunde Martinsen (A3)	styreleder - til 2018
Pauline van den Dool (A3)	styremedlem - til 2018
Hans Martin Asheim (A5/A7)	styremedlem - til 2017
Siri Kjelberg (B1)	styremedlem - til 2017
Vigdis Brattaas (B2)	styremedlem - til 2018
Kjersti Hovden (B3)	styremedlem - til 2018
Willy Østvold (B4)	styremedlem - til 2017
Per Anders Lindstad (B5)	styremedlem - til 2018
Erik Pedersen (B6)	styremedlem - til 2017
Terje Dybvik (C1)	styremedlem - til 2017
Jan Winther (C2)	styremedlem - til 2018
Asbjørn Lundberg (næring)	styremedlem - til 2017
Kiki Skåra (C3)	varamedlem - til 2017

Likestilling

Sameiets styre består av fem kvinner og syv menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Mette Fyhn Nordeng-Lyberg. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Rudolfssens vaktmesterservice leverer vaktmestertjenester.

Hageform leverer tjenester for planter og grøntanlegg.

Gårdreform leverer brøyting.

I tillegg har sameiet avtaler med flere leverandører for drift og forvaltning av garasjen og fellesområdet.

Forsikringer

Sameiet er et tingsrettslig sameie som drifter fellesområdene til de øvrige sameiene på gnr. 224 bnr. 341 og veiparsell med gnr. 222 bnr. 213 i Oslo kommune. Videre drifter Det Lille Grønne garasjeeiendom med betegnelse gnr. 224 bnr. 1. Sameiet er forsikret i Sparebank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 2210001.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter.

Hovedfunksjonen i Det Lille Grønne-styret har vært forvaltning av garasjeanlegget og fellesområdene.

Styrets arbeid

Styret har hatt følgende fundament for sitt arbeid:

- Vedtektene for Sameiet Det Lille Grønne
- Ordensregler
- Styreinstruks

Følgende arbeidsgrupper har vært gjeldende i perioden:

- Avtaler knyttet til driften og Det Lille Grønne
- Garasje
- El-bil
- Utomhus
- Sykkelparkering
- Vedtekter
- Skilt
- HMS
- Informasjon
- Økonomi

Formålet med arbeidsgruppene har vært å sikre at arbeid utføres mellom styremøtene og sikre jevnere arbeidsfordeling mellom styremedlemmene. Retningslinjer og arbeidsgruppens prioriteringer har blitt definert i styremøtene.

Styret har i perioden arbeidet med følgende hovedsaker

Drift og vedlikehold av anlegget i henhold til et eget årshjul som er etablert for de faste driftsoppgavene i DLG:

- | | |
|-----|--|
| Jan | Fjerne juletre og ta ned julebelysningen på Lilleborg-området |
| Mar | Merking av sykler og informere om sykkelrydding |
| | Filterbytte av ventilasjon i garasjen |
| Apr | Rens av utvendige sluk og feiing av uteområde |
| | Vask av garasjeanleggene K1 og K2 |
| | Avholde vårdugnad innen utgangen av april |
| | Fjerne sykler uten eier i garasjen |
| | Klargjøre utemøbler og benker |
| | Klargjøre fontenen |
| Mai | Bepanting og stell av grøntareal – skal være klart til 17. mai |
| | Vernerunde i forhold til HMS |
| | Kontrollere tilstand skilderhus |
| Jun | Filterbytte ventilasjon i garasjen |
| Aug | Merke sykler og informere om sykkelrydding |
| Sep | Stenge fontenen før frosten kommer |
| | Avholde høstdugnad innen utgangen av september |

- Årskontroll sprinkleranlegg i garasjen
- Filterbytte ventilasjon i garasjen
- Fjerne sykler uten eier
- Nov Årlig kontroll av slukkeutstyret i garasjen
- Klargjøre uteområde til første søndag i advent
- Arrangere tenning av juletreet første søndag i advent
- Des Filterbytte ventilasjon i garasjen

Avtaler knyttet til driften og DLG:

Avtalegruppa har gått gjennom og kartlagt alle avtaler. Avtalene vil fortløpende revideres og tilbud innhentes fra flere leverandører for å sikre at man har riktige priser og gode avtaler for DLG. Dette arbeidet vil fortsette gjennom 2017.

Driften:

Utomhusgruppa har det operative ansvaret for det som skjer på uteområdet. Det har vært foretatt to befaringer på uteområdet med vaktmester og Hageform sommeren og høsten 2016. Det ble arrangert høstdugnad 18/10-2016 med servering på Copa etterpå. Det var godt frammøte. Det ble arrangert byttemarked søndagen før. Det ble også arrangert julegrantenning 27/11-16 med servering av boller og varm drikke og nissebesøk med godteposer til barna. Det var meget stort frammøte og gode tilbakemeldinger på arrangementet. Utomhusgruppa har også jobbet med planlegging og forberedelser til vårdugnad som ble avholdt 26/4-17. Det var stort engasjement og godt oppmøte.

HMS:

Styret har jobbet med HMS og har gått en vernerunde sammen med blant annet vaktmesteren. Det har blitt gjort gjennomgang av brannvernutstyret i garasjen.

Lekeapparatene kontrolleres årlig etter avtale med Lekeplassinspektøren A/S.

I forbindelse med vårdugnaden, er det opprettet en egen foreldregruppe som på dugnaden vil male de apparatene som trenger ny maling og ordne med ny sand og presenning til sandkassene. De vil også foreta mindre reparasjoner av apparatene der det er nødvendig. Utskifting eller flytting av lekeapparater er ikke aktuelt foreløpig.

Avklaringer rundt utestående fordringer i DLG:

Styret aksepterte en avtale hva gjelder oppgjøret mellom næring og DLG. Avtalen gjaldt DLG's utlegg for nærings kostnader og det næring hadde betalt for mye for felleskostnader til DLG. Pål Berg har bistått styret i dette arbeidet.

- Brødrene Placht: Det har vært gjort en historisk gjennomgang av det utfakturerte for eiendommene A2, A4 og C3 til og med januar 2015. I tillegg til det som har vært fakturert via sameiene A5/A7 og B1-B4 til og med desember 2014. Partene har blitt enige om at Brødrene Placht betaler netto kr. 150.000 til DLG for avregning av til gode felleskostnader og skyldig ventilasjons-kostnader.
- NCC/C1/C2: Bakgrunnen var utvidelse av sameiet da C1 og C2 kom til. C2 flyttet inn sommeren 2012 og C1 flyttet inn 2013. C1 og C2 fikk ikke fakturaer fra DLG og begynte ikke å betale inn felleskostnader før etter en stund. I tillegg ble det sendt fakturaer til NCC. Saldo for NCC var kunstig høy, da innbetalinger fra C1 og C2 lå som forskudd på disses reskonto i regnskaps-systemet hos Brækhus Dege.
- Disse to forholdene har til sammen ført til at DLG har hatt kunstig høye gjeldsposter over flere år. Disse postene er nå ryddet opp i
- Det vil også gjøres en gjennomgang av det som DLG har fakturert til A1 og NCC for å sjekke at alt er i orden.

Overtagelse av anlegget fra (Bonava) NCC:

Styret kom til endelig løsning med NCC om overtagelse av anlegget i 2015. Arbeidet med avtalen er imidlertid ikke signert og avsluttet, da avtalen måtte sees i sammenheng med ovennevnte. Arbeidet med ferdigstilling pågår våren 2017. I 2016 solgte NCC ut resterende p-plasser og såkalte x-plasser i henhold til vedtektene til sameiere som ikke tidligere hadde p-plass i anlegget og til næring. Dette ble gjennomført høsten 2016. A6 tomten skal overføres til DLG ved at NCC blir fritatt for å betale kr 150.000 for opprusting av arealet mellom A1 og A2. Dessuten betaler NCC tinglysings-kostandene ved å få hele anlegget overskjøtet til DLG. Til sist har NCC betalt en kompensasjon for mindre utbedringer som det er reklamert for på området. Saken er i prosess når dette skrives og vil forhåpentligvis landes innen sommeren 2017.

Utbygging:

Styret har fulgt opp saken med utbygging av Sandakerveien 52, Sandakerveien 56 og Treschowsgate 16. Styret følger de sakene som blir lagt ut til høring.

Sykkelparkering:

Sykkelgruppa har jobbet med å forberede en plan til årsmøtet med forslag til sykkelparkering i garasjen og utendørs på Lilleborgområdet med tilhørende budsjett. Planen fra sykkelgruppa blitt sendt på høring til A-B-C sameiene og innspillene har blitt innarbeidet i planen. Legges frem som egen sak på årsmøtet.

El-bil:

El-bilgruppa har jobbet med en plan for elbil-lading slik det det besluttet på forrige årsmøte. El-bilgruppa har innhentet tilbud fra 6 installatører og har gjennomført totalt 9 befaringer. Gruppa har laget et notat som har blitt sendt på høring til sameiene. Det har også blitt gjennomført en informasjonskartlegging for å kartlegge interessen blant beboerne. Legges frem som egen sak på årsmøtet.

Når det gjelder parkering på uteområdet, så blir DLG pålagt av Oslo Kommune å etablere to HC-plasser og to el-bil plassen utendørs på Lilleborgområdet. Dette vil bli implementert i løpet av året.

Vedtekter:

Styret startet en prosess i høst for å gjøre justeringer på sameiets vedtekter. Hensikten har vært å forenkle og tydeliggjøre vedtektene. Styret utpekte en arbeidsgruppe som har jobbet frem et forslag til justerte vedtekter. Arbeidsgruppen startet med å utarbeide et notat med prinsippdiskusjon av de større endringene i vedtektene. Dette notatet ble sendt på høring til styrelederne. Det har også blitt gjennomført et møte med styrelederne hvor hovedprinsippene har blitt gjennomgått. Innspillene har blitt implementert. Legges frem som egen sak på årsmøtet.

Informasjon:

Styret har fulgt opp anmodningen på tidligere årsmøter om å forbedre informasjonen til sameierne. Det er etablert en egen nettside for DLG, hvor informasjon fra styret og næring blir lagt ut. Web-adressen er: www.lilleborger.no. Videre er det gjennomført møte med styrelederne for informasjon og dialog rundt de viktige sakene som DLG har jobbet med.

Næring har i samarbeid med interesseorganisasjoner arrangert 1. lørdag i måneden arrangement.

Skiltgruppa har utarbeidet forslag til standardisering av skilting for Lilleborg. Nye skilt som bestilles vil bli i henhold til dette forslaget.

Styret vil takke alle sameiere og beboere for et godt samarbeid og for felles innsats for å skap gode og trygge naboforhold.

Styret har hatt en styremiddag i november 2016 på Astral.

Virksomheten art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger lov om tingsrettslige sameier og har til formål å drive eiendommene i samråd med og til de beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt.

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

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avgitt under forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 1 195 437. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Dekning av tap: Underskuddet er ført mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

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

Til orientering for sameiermøtet legger styret frem budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Oslo, 5. april 2017

Mona Lunde Martinsen /s/
Styreleder

Hans Martin Asheim /s/
Styremedlem

Asbjørn Lundberg /s/
Styremedlem

Terje Dybvik /s/
Styremedlem

Kjersti Hovden /s/
Styremedlem

Jan Winther /s/
Styremedlem

Pauline van den Dool /s/
Styremedlem

Vigdis Brattaas /s/
Styremedlem

Siri Kjelberg /s/
Styremedlem

Per Anders Lindstad /s/
Styremedlem

Willy Østvold /s/
Styremedlem

Erik Pedersen /s/
Styremedlem

Til årsmøtet i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb. 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 195 437. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 dekning av underskuddet 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 2.mai 2017
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2016

Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

av Brækhus Eiendom AS

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	2 481 000	2 885 054	2 481 000	2 729 100
Andre leieinntekter		331 671	0	300 000	200 000
Innbetalt avdrag til IN ordning	3	0	137 281	0	0
Andre inntekter	4	222 988	7 690	6 000	6 000
Sum driftsinntekter		3 035 659	3 030 025	2 787 000	2 935 100
Driftskostnader					
Lønnskostnader mm	5	394 083	376 232	170 000	280 545
Revisjonshonorar	6	4 980	4 655	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		54 606	46 704	75 000	54 800
Andre honorarer	7	26 933	122 840	50 000	80 000
Forsikringspremier		40 340	73 943	68 000	71 000
Energikostnader	8	297 816	254 098	180 000	220 000
Festeavgift/andre leiekostnader		15 965	5 700	6 000	20 000
Andre driftskostn. eiendom	9	787 808	778 432	740 962	795 000
Driftskostnader administrasjon	10	38 324	56 853	70 000	71 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	1 608 669	856 410	860 000	1 200 000
Andre kostnader	12	965 662	160 287	52 000	72 000
Sum driftskostnader		4 235 185	2 736 153	2 276 963	2 869 345
Driftsresultat		-1 199 526	293 872	510 038	65 755
Finansinntekter	13	7 279	12 240	20 000	3 000
Finanskostnader	14	3 190	4 510	0	0
Resultat av finansposter		4 089	7 730	20 000	3 000
Årsresultat		-1 195 437	301 602	530 038	68 755

Balanse pr. 31.12.2016

Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2016	2015
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	726 489	1 957 461
Bankinnskudd og kontanter	16	689 876	1 671 004
Sum omløpsmidler		1 416 366	3 628 465
Sum eiendeler		1 416 366	3 628 465
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		2 475 707	2 475 707
Årets resultat		-1 195 437	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		1 280 270	2 475 707
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fellesutgifter		0	885 667
Leverandørgjeld		90 307	222 226
Annen kortsiktig gjeld	18	45 789	44 865
Sum kortsiktig gjeld		136 096	1 152 758
Sum egenkapital og gjeld		1 416 366	3 628 465

OSLO, 05.04.2017

Styret for Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Mona Lunde Martinsen /s/
Styrets lederPauline van Den Dool /s/
StyremedlemHans Martin Asheim /s/
StyremedlemSiri Kjelberg /s/
StyremedlemVigdis Brattaas /s/
StyremedlemKjersti Hovden /s/
StyremedlemWilly Østvold /s/
StyremedlemPer Anders Lindstad /s/
StyremedlemErik Pedersen /s/
StyremedlemTerje Dybvik /s/
StyremedlemJan Winther /s/
StyremedlemAsbjørn Ulven Lundberg /s/
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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 en individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Note 2 Fellesutgifter

	2016	2015
Fellesutgifter 60 %	1 463 400	1 746 677
Garasjeleie- og parkering 40 %	1 017 600	1 138 377
Sum fellesutgifter	2 481 000	2 885 054

Note 3 Tilskudd

	2016	2015
Tilskudd ENØK	0	137 281
Sum tilskudd	0	137 281

Note 4 Andre driftsinntekter

	2016	2015
Andre driftsinntekter	493 438	0
Nøkkelsalg	4 500	7 690
Viderefakturert kostnad - motkonto	-274 950	0
Sum andre inntekter	222 988	7 690

Note 5 Lønnskostnader

	2016	2015
Arbeidsgiveravgift	48 626	43 550
Arbeidsgiveravgift feriepenger	72	52
Korr.av feil ikke avs. tidl. år	0	23 245
Lønn til fast ansatte	5 000	5 000
Påløpte feriepenger	510	510
Styre- og møtehonorar	339 875	303 875
Sum lønnskostnader	394 083	376 232

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Note 6 Revisjonshonorar

	2016	2015
Revisjonshonorar	4 980	4 655
Sum revisjonshonorar	4 980	4 655

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2016	2015
Honorar 2014	0	113 400
Juridisk honorar (BDA)	8 400	1 593
Teknisk honorar	18 533	7 847
Sum andre honorar	26 933	122 840

Note 8 Energikostnader

	2016	2015
Strøm	297 816	254 098
Sum energikostnader	297 816	254 098

Note 9 Andre driftskostnader

	2016	2015
Andre driftskostnader, eiendom	0	12 204
Annet renhold	4 323	9 648
Containerleie/-tømming	69 865	53 185
Driftsmateriell	0	5 128
Kabel-tv/internett	0	790
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 830	8 447
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	13 291	9 671
Skadedyrutryddelse	20 436	23 965
Snøbrøyting og strøing	215 588	206 386
Tilleggstjenester vaktmester	11 407	4 875
Vakthold/overvåking	171 159	164 420
Vaktmestertjeneste, fast	276 910	264 600
Verktøy og redskaper	0	15 115
Sum andre driftskostnader eiendom	787 808	778 432

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2016	2015
Datakommunikasjon	0	1 342
Ikke fradragsberettigede gaver	1 055	0
IT kostnader	26 515	23 018
Porto	6 659	9 021
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	210	0
Trykksaker, kopiering	3 885	23 472
Sum driftskostnader administrasjon	38 324	56 853

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2016	2015
Annet rep. og vedlikehold	14 375	0
Brannvernustyr	1 250	563
Elektrikerarbeid	294 580	52 916
Garasjeport/inngangsdører	14 865	63 732
Gartnerarbeid - grøntanlegg	704 214	270 267
Rørleggerarbeid	89 154	82 988
Vedlikehold garasje	108 594	121 318
Vedlikehold og rep. bygning	99 523	0
Veier og parkeringsplasser	250 878	228 051
Ventilasjonsanlegg	31 237	36 575
Sum reparasjoner og vedlikehold	1 608 669	856 410

Note 12 Andre kostnader

	2016	2015
Andre kostnader	9 625	-717
Bank og kortgebyr	1 990	1 495
For mye utfakturert tidligere år	785 835	0
Kostnader fellesarrangementer	146 489	96 784
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	37 165
Møtekostnad for styret	21 723	25 560
Øre-/kroneavrunding	0	0
Sum andre kostnader	965 662	160 287

Note 13 Finansinntekter

	2016	2015
Renteinntekter av bankinnskudd	7 279	12 240
Sum finansinntekter	7 279	12 240

Note 14 Finanskostnad

	2016	2015
Morarenter	3 190	4 510
Sum finanskostnader	3 190	4 510

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2016	2015
Kundefordringer	714 587	1 932 416
Andre fordringer	0	21 675
Andre periodiseringer	5 834	3 370
Periodisering forsikring	5 673	0
Andre kortsiktige fordringer	11 507	25 045
Sum kortsiktige fordringer	726 094	1 957 461

Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2016	2015
Bank 6027.05.38366	33 869	33 682
Bank skatt 6027.86.00850	1 687	1 565
Nordea 6027.05.23296	654 321	1 635 757
Sum kontanter og bankinnskudd	689 876	1 671 004

Note 17 Egenkapital

	2016	2015
Trivselstiltak	100 000	100 000
Vedlikeholdsfond	992 533	992 533
Annen egenkapital	1 383 174	1 383 174
Sum egenkapital 01.01	2 475 707	2 475 707
Årets resultat	-1 195 437	0
Sum egenkapital 31.12	1 280 270	2 475 707

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	2016	2015
Andre påløpte kostnader	44 340	44 303
Purregebyrer BDE	305	0
Påløpt aga av ferielønn	124	52
Skyldige feriepenger	1 020	510
Sum annen kortsiktig gjeld	45 789	44 865

VEDLEGG 1

Saksframlegg : Elbil og Ladbar hybridbil.

DLG fikk på sameiermøte 2016 mandat til å videreføre arbeidet med ladepunkt på alle p-plasser i K1 og K2.

DLGs elbilgruppe har arbeidet videre med saken og følgende er utført.

- 1) Brannsikkerhet er utredet ved ekstern konsulent
- 2) Alle P-plasser kan få lademulighet med forbedret infrastruktur og ladepunkter.
- 3) Anbudsforespørsel på forbedret/ny infrastruktur er sendt ut til 6 firmaer. Tilbudene viser følgende:
 - a. Utbygging/forbedring vil koste ca. kr 1 800 000 - 2 000 000.
 - b. Kostnad pr ladepunkt ca kr 24 000. Dekkes av seksjonseiere
 - c. Drift og vedlikeholdskostnader for ladepunktet dekkes av seksjonseier
 - d. Kostnad til prosjektleder er pt ikke klarlagt.

4) Forespørsel om interesse er lagt i alle postkasser medio april og sendt elektronisk til alle styreledere i boligsameiene og Asbjørn Lundberg som representerer Næring i DLG styret.

5) Finansiering

Som et generelt utgangspunkt ønsker man å hente inn kostnadene fra seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass i K1 og K2, da det er disse som vil nyte godt av en slik utbygging.

Finansiering kan 100% lånefinansieres, eller innskudd/engangsbetaling.

Lånefinansiering vil kun belaste seksjonseiere med P-plass i K1 og K2 som får en økt kostnad på 100 kr pr mnd (avdrag og renter).

Engangsbetaling fra alle med p-plass i K1 og K2 medfører en kapitalinnkreving fra alle seksjonseiere med bruksrett til parkering anslagsvis ca 5000-5500.

6) Utkast til avtale mellom DLG og seksjonseier skal utarbeides. Avtalen skal være underskrevet før ladepunkt etableres.

Mulig gevinst

DLG's styre antar at mulighet for lading av elbil/ ladbar hybridbil vil gi verdiøkning hos seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass.

Tidsramme

DLG har som mål å ferdigstille innen 1ste halvår av 2018.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å bygge ut nødvendig infrastruktur for el-bil/hybridbil-lading i K1 og K2. Prosjektet forutsettes ledet av en prosjektleder som rapporterer til El-bil gruppa.

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån. Lånebeløpet er oppad begrenset til kr 2 500 000. Nedbetaling belastes/fordeles seksjonseiere med bruksrett til parkeringsplass i K1 og K2.

Sykkelparkering for Lilleborg - notat # 1. Sykkelgruppa i DLG

1. Sykkelgruppa foreslår et opplegg med faste, nummererte sykkelplasser i stativ og med et depositum på kr. 1.500 pr. plass. Innløses når beboer sier opp avtalen
2. Vi har vurdert avlåste nettingbur, men dette stjeler mye plass og vil øke prisen betraktelig – så anbefales ikke
3. Sykkelparkering i C2 antas ivarettatt av eget sameie
4. Innkommet tilbud fra Norsk Forankring:

Plass 1: K1-K2 v. inngang B4: 13 plasser

Plass 2: Ved inngang B3: 51 plasser

Plass 3: ved inngang K1 B2: 25 plasser

TOTALT: 89 plasser

Pris. 71.225 pluss moms (stativer og montering)

Tilbudet er gyldig til 31. januar. Sykkelgruppa vil be om at varigheten forlenges

Tidslinje: ferdig monterte stativer innen 15. mai 2017

5. Gjestesykkelparkering for plassen mellom A2 og A3: foreslår nytt, robust stativ (type 'Spiral'?)
6. Sykkeloppdydding foreslås som fast post på vår- og høstdugnad. Alle pålegges å fjerne sykkel fra stativ før dugnad starter slik at man kan feie under stativ. Alle sykler som ikke fjernes klippes, depositum inndras, plassen tilbys ny beboer.
7. Foreslår å gå i dialog med transportsykelbutikken om oppsett av slange for sykkelvask og enkel sykkel-service
8. Vurdere å opprette ytterligere sykkel-parkeringsplasser på 2-4 av dagens gjesteparkeringsplasser for bil – når endelig oppgjør/avtale er inngått med NCC
9. Mulighet for et mer permanent og penere stativ mellom A3 og A2 (under trærne), spiralløsning.
10. Sykkelgruppa ber om at kr. 100.000,- øremerkes i budsjettet for 2017
11. Notatet er ment for å få innspill fra DLG-styret for videre arbeid – med tanke på vedtak januar/februar

Mvh. Sykkelgruppa v. Pauliene, Hans Martin og Erik

07.03.17

Sykkelplass for Lilleborg - notat # 2. Sykkelgruppa I DLG

Sykkelgruppa har sett nærmere på innspillene fra sameierne og beboerne. Generelt er tilbakemeldingen positiv, og arbeidet går videre. Det er kommet enkelte innspill som gjør at vi ønsker å klargjøre et par punkter.

Først, ordningen med depositum er kun aktuell for plassene som tilrettelegges inne i garasjen. Plasser ute vil være gratis og uregulert (av praktiske grunner, åpenbart). Når det gjelder plassene inne, ideelt sett burde vi hatt 400 sykkelplasser i garasjen. Dette lar seg ikke gjøre, 89 er p.t. det maksimale vi får ut, og det er ikke gitt at vi når dette tallet.

Her kunne man for så vidt latt disse være frie, og la førstemann til mølla ta de. Grunnen til at vi ikke ønsker en gjentakelse av det vi erfarte når vi tømte plassene ved inngangen ved Sultan. I denne runden ble rundt 40 åpenbart forlatte sykler kastet. I tillegg ble rundt 25 sykler plassert på lager. I forkant av dette var det allerede fjernet en del sykler av beboerne. Per i dag kjenner vi kun til noen få personer som har kontaktet vaktmester fordi de savner en sykkel. En kjapp runde på de øvrige sykkelsonene viser og en mengde sykler som ser ut til å ha stått stille i årevis. Som flere har nevnt, det er veldig gunstig for de som sykler daglig å ha en parkeringsplass inne. Da er det etter vårt syn lite heldig om parkeringsplassene inne fylles opp med herreløse sykler, eller sykler som brukes 1-2 ganger i året.

Med tanke på at det kommer på rundt 100 000 å få nye stativer inne i garasjen, ser vi ikke at det er fornuftig å bruke dette beløpet dersom det i løpet av få år er fullt av forlatte sykler. For å sikre at plassene først og fremst disponeres av de som sykler daglig er det derfor hensiktsmessig å tildele plasser direkte til brukere. Og for å sikre at man ikke bruker plassen til langtidslagring og over tid glemmer av at man har en sykkelplass, mener vi at et depositum er den beste måten å sikre oppfølging. Her kunne man og sett på å øke fellesutgifter for de som har tildelt sykkelplass, men sykkelgruppen tviler på at vi klarer å følge opp det på en god måte. Depositum er derfor en grei løsning. I tillegg vil det være oppfølging på dugnader for å fjerne sykler som er forlatte, som beskrevet i notat 1.

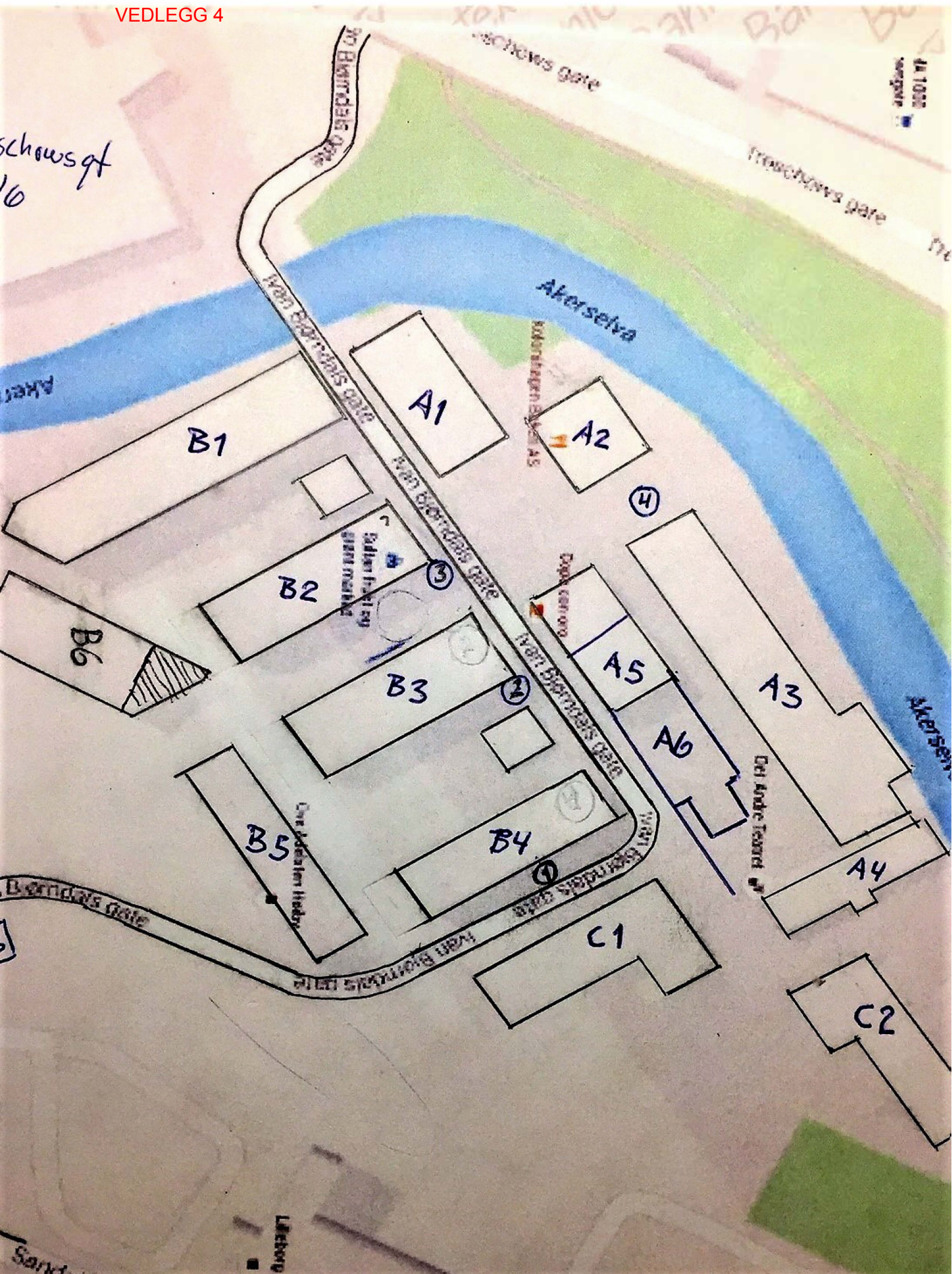
Ang. kommentarer om familierabatter; sykkelgruppen foreslår å ikke gi det - men dersom det ikke er interessenter til alle plassene kan man se på slike rabatter. For øvrig, plasser som ikke tas vil være fri for alle. Vi bemerker for øvrig at utgangspunktet er at man parkerer sykler i egen bod, eller på sykkelparkering ute. I den grad man ikke ønsker å betale depositum finnes det altså andre løsninger.

Vedrørende spørsmålet om å omgjøre gjesteparkeringsplasser for bil til plass for sykkelparkering dette vil kreve vedtak på sameiermøtet, og det er ingen konkrete planer om dette per i dag. Tiltaket er med på listen som en mulig løsning, men det vil være opp til fremtidige styre og sameiermøter å ta stilling til dette.

Forslag til vedtak:

Foreslå i Sameiermøte en bevilgning på kr. 150. 000,- hvorav 50.000,- går til nye sykkelstativ ute. Siden tilbudet fra Norsk Forankring forfaller 1. april, gis tilsagn om avtale til Norsk Forankring innen denne fristen - under forutsetning av at forslaget blir godkjent i Sameiermøtet.

For detaljer vedr. sykkelstativ, plassering, antall osv. Refereres det til Notat #1 fra Sykkelgruppa.



Sak 5.3 – Styrets forslag til vedtaksendringer

Vedlagte dokument gir oversikt over de endringer styret ønsker å gjøre i DLGs vedtekter. Dagens ordlyd er i kolonnen til venstre, og styrets forslag i kolonnen til høyre.

Med unntak av § 6 er det et samlet styre som legger frem forslaget. Forslaget er utarbeidet av vedtaksgruppen, bestående av Mona Lunde Martinsen, Asbjørn Lundberg, Jan Winther, Roar Høltedahl og Hans Martin Asheim.

Prinsipper bak forslaget

Med enkelte unntak har styret ikke lagt opp til endringer i bestemmelsenes innhold. De sentrale formål er:

Struktur

Dagens vedtekter har mistet mye av sin interne sammenheng grunnet løpende endringer. Eksempelvis er bestemmelser for salg av garasjeplass spredt på § 4 og 5 i de gjeldende vedtekter. I forslaget er disse bestemmelsene samlet i § 4.

Språk

Det er en del tilfeller av tungt språk, styret har derfor ønsket å forenkle språkbruken der det er mulig, for å gjøre vedtektene lettere tilgjengelige for alle.

Praktiske kommentarer til teksten

Oversikten over sameierandeler i § 2.3 er ikke med i oversikten. Dette er av praktiske hensyn, oversikten forutsettes fortsatt inkludert i vedtektene, med unntak av kolonnen "sameierandeler garasje" som ikke lenger har noe praktisk betydning.

Større endringer/redigeringer er markert med understrekning. Det er i tillegg tatt inn forklarende kommentarer i egne bokser.

Som nevnt er det i hovedsak ikke lagt opp til endringer som medfører vesentlig endring av vedtektenes innhold.

Praktisk gjennomføring av endringen

Som et utgangspunkt anser styret det som hensiktsmessig å stemme samlet over de endringer som er skissert her. Dels av hensyn til å ikke dra ut prosessen, dels fordi dette i stor grad er en helhetlig endring. Om man kun endrer enkelte bestemmelser mister forslaget sin interne sammenheng.

Styret forstår det videre slik at det ikke er markante innvendinger mot hoveddelen av de endringer som gjøres.

For bestemmelser hvor det er uenighet om bestemmelsens innhold kan det være aktuelt med separat avstemming, dette gjelder per i dag kun § 6.

Styret forutsetter at alle har lest over endringsforslagene i forkant av møtet.

Øvrige endringsforslag

Det er meldt inn øvrige forslag som ikke er tatt inn i styrets forslag. Disse vil bli tatt opp til behandling etter at styrets forslag er behandlet.

VEDLEGG 5

Vi oppfordrer forslagsstillerne til å vurdere sine forslag ut fra den foreslåtte nye ordlyden, og se om det er hensiktsmessig å endre ordlyd eller plassering av det nye forslaget.

Endringsforslag:

Styret fremmer følgende forslag:

"Sameiermøtet vedtar endringer i §§ 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 15, i henhold til vedlagte oversikt. Endringene trår i kraft umiddelbart. "

Endringsforslag til § 6:

Bakgrunn

Den såkalte utnevningsmodellen har problemer som man ikke forutså ved endring, blant annet at sameiermøtet ikke har en reell mulighet til å kaste et styre og velge nye medlemmer. Sameiermøtet kan i dag vedta mistillit mot hele eller deler av styret. Det er imidlertid ikke noe som hindrer den enkelte sameier fra å utpeke de samme personer til det nye styret, noe som betyr at mistillitsadgangen ikke lenger er reell.

Videre har næring stilt spørsmål ved gjennomføringen av endringen, og om det strider mot deres mindretallsvern. Det foreslås derfor å gå tilbake til den gamle ordlyden med valg.

Historikk

Det har vært flere endringer av § 6 i de siste årene. Bakgrunnen til endringene har vært variert, men det kan argumenteres for at endringene og har ført til utilsiktede ringvirkninger. For ordens skyld gis en kort oppsummering av endringene.

Slik § 6 lød opprinnelig var det separate valg på styremedlemmer og styreleder. Styreleder måtte dog velges blant styremedlemmer i eierseksjonssameiene, og representanter for næringssameiene.

DLG- sameiets styre består av 5-11 medlemmer som velges på sameiermøtet blant styremedlemmene i eierseksjonssameiene og representanter for næringseierne. Dersom det ikke er mulig å finne 5 kandidater blant disse, kan også andre velges. En sameier kan ikke ha mer enn en representant i styret. Minst ett styremedlem skal representere en av næringseierne, med mindre ingen kandidater for disse stiller til valg. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Styrelederen velges separat av sameiermøtet. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Dette ble praktisert slik at etter at C-blokkene kom til bestod styret av 11 styremedlemmer, pluss en leder.

Dette ble endret 10. februar 2015, da man innførte den såkalte utnevningsmodellen. Etter denne utpekes representanter av sameiermøtet, som deretter velger en styreleder blant de utnevnte styremedlemmene. Dette begrenset valgkretsen for ledervalget.

DLG-sameiets styre består av en utpekt representant fra hvert boligsameie/bolignæringssameie og en utpekt representant fra næringssameiene. Sameierne kan avstå

VEDLEGG 5

fra å ha en representant i styret, men styret må bestå av minimum fem personer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Styrelederen velges separat av sameiermøtet. Dersom det ikke er mulig å finne en styreleder blant personkretsen omtalt i første punktum, kan andre velges som styreleder. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Dette endret ikke styrets sammensetning. Da det ikke var kandidater til styreleder blant de utnevnte medlemmene fortsatte man med en ekstern styreleder, styret bestod av 11 medlemmer pluss en styreleder. Bestemmelsen forutsetter imidlertid at styreleder velges blant de allerede utnevnte styremedlemmene.

Dette ble igjen endret på sist sameiermøte, for åpne for å velge ekstern styreleder. Dette hadde den følgen at styreleder igjen velges separat.

DLG-sameiets styre består av en utpekt representant fra hver boligsameie/bolignæringssameie og en utpekt representant fra næringssameierne. Sameierne kan avstå fra å ha en representant i styret, men styret må bestå av minimum fem personer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Styrelederen velges separat av sameiermøtet. Som styreleder kan også andre enn de som er omfattet av personkretsen i første punktum velges. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Som historikken viser så vil endringer raskt kunne ha utilsiktede ringvirkninger, i dette tilfellet ved at valg måte for styreleder påvirker styrets øvrige sammensetning. Når man nå skal stemme over ny ordlyd i § 6 er det derfor viktig at man ser på bestemmelsen i sin helhet.

Prinsipper bak det fremlagte forslag

Følgende hensyn ligger bak forslaget:

Det foreslås å gå tilbake til en modell hvor styremedlemmer velges direkte av sameiermøtet. Dels er dette motivert av at man vil gi sameiermøtet en reell mulighet til å velge sine representanter direkte, fremfor at sameierne utpeker hver sin representant. Dette gir og sameiermøtet en reell mulighet til å kaste et styre som ikke har sameiermøtets tillit.

Som nevnt har Næring anført at endringen til en utnevningsmodell strider mot deres mindretallsvern. Tidligere kunne Næring prinsipielt ha mer enn ett medlem, såfremt et av boligsameiene ikke stilte en kandidat til valg. Per i dag er Næring eksplisitt begrenset til ett medlem. Styret har ikke tatt endelig stilling til spørsmålet om mindretallsvern, men velger primært å fremme forslag om å gå tilbake til den gamle modellen, noe som løse denne uenigheten.

Når det gjelder styrets størrelse ønsker man i utgangspunktet å videreføre den opprinnelige sammensetningen, med et styre på 5-11 medlemmer. Det presiseres videre at styreleder velges separat, og kommer i tillegg til de ordinære medlemmene.

Det fremmes og et alternativt forslag om å øke til 14 ordinære medlemmer, slik at samtlige sameiere har adgang til å ha et eget medlem i styret. Styret har vurdert dette, og anser i utgangspunktet dagens styre er stort nok. Flere ønsker å redusere størrelsen på styret, men det anses som usannsynlig at man får flertall for dette per i dag.

Det foreslås imidlertid å fjerne varamedlemmer. Et styre på 11 personer pluss leder anses for å være stort nok til at man kan ivareta styrets oppgaver selv om man mister noen medlemmer. Dersom man skal beholde varamedlemmer vil man måtte velge varamedlemmer for hvert enkelt styremedlem. Det er samtidig ingen garanti for at varamedlemmet fortsatt bor på området dersom det skulle oppstå en ledig plass i styret. Det anses derfor som mer praktisk å

VEDLEGG 5

løse dette gjennom å oppnevne observatører eller kalle inn til ekstraordinært sameiermøte om det skulle være behov eller ønske om å fylle en ledig styreplass.

Styrets forslag:

§ 6 skal lyde som følger:

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

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

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

Alternativt forslag:

§ 6 skal lyde som følger:

DLG-sameiets styre består av 14 ordinære medlemmer, og en styreleder. Styremedlemmer og leder velges av sameiermøtet, valgperioden er to år. Ingen av sameierne kan ha mer enn ett ordinært medlem i styret.

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

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

Stemmegivning:

Det vil bli votert separat over de to forslagene. Det vil deretter bli votert over det forslaget som får flest stemmer av de to. Det forslaget som man står igjen med vil behøve 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Øvrige endringer:

Dersom ingen av de to forslagene får nødvendig flertall beholdes dagens styreordning. Det er da nødvendig å gjøre en redaksjonell endring, da siste avsnitt i dagens § 6 er forutsatt flyttet til § 8. Sameiermøtet stemmer da over dette:

§ 6 skal lyde som følger:

DLG-sameiets styre består av en utpekt representant fra hver boligsameie/bolig-

VEDLEGG 5

næringssameie og èn utpekt representant fra næringssameiene. Sameierne kan avstå fra å ha en representant i styret, men styret må bestå av minimum fem personer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Styrelederen velges separat av sameiermøtet. Som styreleder kan også andre enn de som er omfattet av personkretsen i første punktum velges. For øvrig konstituerer styret seg selv.

En valgkomite foreslår styreleder. Valgkomiteen består av tre medlemmer; to representanter fra bolig-/bolig-næringssameiene og en fra næringssameiene, og velges av DLGs sameiermøte.

Retten til oppnevning av personlige varamedlemmer til styret tilfaller det boligsameiet/bolig-næringssameiet eller den næringseier som det aktuelle styremedlemmet representerer.

VEDLEGG 6

§ 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 Garasjeieiendommen definert i § 2 i tingsrettslig sameie.

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

§ 1 Navn og formål

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

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 Garasjeieiendommen definert i § 2 i tingsrettslig sameie.

Formålet med DLG-sameiet er å forvalte felleseiendommen og garasjeieiendommen på området Lilleborg til beste for sameierne, i tråd med disse vedtekter, Sameieloven og den til enhver tid gjeldende reguleringsplan.

VEDLEGG 6

§ 2 Hva 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 nærings-eiendommene på A-, B- og C- feltet på området Lilleborg.

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

2.2 Garasjeeiendommen

Garasjeeiendommen består av gnr 224 bnr 1 i Oslo kommune og er felles garasjeanlegg beliggende under B-feltet på området Lilleborg.

Garasjeeiendommen består av 368 ordinære parkeringsplasser, 22 gjesteparkeringsplasser, 13 parkeringsplasser for motorsykler og tilleggsboder på parkeringsplassområdet (heretter benevnt x-plasser), til sammen 403 plasser og 234 boder med tilhørende adkomstareal. Videre inngår trappeoppganger (inkl. heissjakter) i garasjeetasjene.

2.3 Sameierne

Følgende eierseksjonssameier er sameiere:

[Oversikt ikke tatt med]

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

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.

§ 2 Hva 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 næringsseiendommene på A-, B- og C- feltet på området Lilleborg.

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

2.2 Garasjeeiendommen

Garasjeeiendommen består av gnr 224 bnr 1 i Oslo kommune og er felles garasjeanlegg beliggende under B-feltet på området Lilleborg.

Garasjeeiendommen består av 368 ordinære parkeringsplasser, 22 gjesteparkeringsplasser, 13 parkeringsplasser for motorsykler og tilleggsboder på parkeringsplassområdet (heretter benevnt x-plasser), til sammen 403 plasser og 234 boder med tilhørende adkomstareal. Videre inngår trappeoppganger (inkl. heissjakter) i garasjeetasjene.

2.3 Sameierne

Følgende eierseksjonssameier er sameiere:

[det forestås å fjerne kolonnen sameieandeler garasje, da dette ikke har noe praktisk betydning]

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

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.

VEDLEGG 6

§ 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, 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.

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

De gamle vedtektene er noe ustrukturerte. Det er derfor gjort endringer for å samle de bestemmelser som hører naturlig sammen. I forslaget reguleres bruk av området i § 3. § 4 regulerer råderett over boder og parkeringsplasser, mens § 5 regulerer råderett over sameieandeler.

§ 3 Bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen

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, 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.

Kjellerbodene i garasjeeiendommen er tildelt seksjonseiere.

Parkeringsplassene i garasjeeiendommen består av ordinære plasser og gjesteplasser.

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

Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til boligsameiene, samt av gjester til næring i ordinær kontortid og i henhold til den til enhver tid gjeldende ordning for bruk av disse.

Sykler skal bare parkeres på oppmerkede felt for sykkelparkering, eller på egen garasje parkeringsplass.

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

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

VEDLEGG 6

§ 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 seksjonseiere.

Tildelte boder og parkeringsplasser følger eierseksjonen, og kan ikke omfordeles av DLG.

Dette er ikke til hinder for at boligsameiene selv omfordeler mellom egne beboere, eller at seksjonseiere på eget grunnlag inngår avtale om salg, bytte eller lignende med andre seksjonseiere på DLGs område. Slike avtaler kan kun inngås innenfor rammene av disse vedtekter samt de til enhver tid gjeldende ordensregler. Avtaler om omfordeling av garasjeplass skal godkjennes av DLG for å være gyldig. Det kreves saklig grunn for å nekte godkjenning.

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

Styret og forretningsfører skal til enhver tid holde oversikt over hvem som har bruksrett til de enkelte p-plassene. Garasjeplassfordelingen pr august 2014 fremgår av vedlegg 1. Enhver endring av fordelingen av plasser må derfor meldes til styret og forretningsfører, slik at oversikten til enhver tid er oppdatert.

Ved inngang til nytt år har styret fullmakt til å endre sameiebrøken gjengitt i § 2.3 basert på salg gjennomført siste 12 måneder.

Det skal være kun en bil på hver parkeringsplass.

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

Seksjons- og næringseiere kan leie ut tildelt bruksrett til parkeringsplass, men kun til øvrige seksjons- og næringseiere eller deres leietagere. Melding om utleie gis til eierseksjonssameiers styre og styret i DLG.

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

Tildelte boder og parkeringsplasser følger eierseksjonen eller næringseiendommen, og kan ikke omfordeles av DLG. Dette er ikke til hinder for at eierseksjonssameiene selv omfordeler mellom egne seksjonseiere, eller at seksjonseiere på eget grunnlag inngår avtale om salg, bytte eller lignende med andre seksjonseiere på DLGs område.

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

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.

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

VEDLEGG 6

§ 4 Forts

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 for sykkelparkering, eller på egen parkeringsplass. For øvrig kan ikke plassen brukes til sjenanse for naboplassen/andre brukere. (se ordensreglene)

Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til boligsameiene, samt av gjester til næring i ordinær kontortid.

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

Ved salg av garasjeplasser mellom beboere er det nødvendig å korrigere innkrevningen av fellesutgifter. Da faktura for fellesutgifter produseres samlet ved årets begynnelse vil det bli uforholdsmessig dyrt å skulle korrigere ved hvert enkelt salg. Fellesutgifter settes derfor ut fra eiersituasjonen per 1. november.

Ved salg etter dette må kjøper og selger selv gjøre opp fellesutgifter frem til neste korreksjon.

§ 4 Forts

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

VEDLEGG 6

§ 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. Melding om utleie gis til sameiers styre og styret i DLG- sameiet

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 seksjonseiere som ikke har p-plass fra før.

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

Sameier har ikke rett til å kreve DLG-sameiet oppløst

§ 5 Rettslig rådighet for sameieandeler

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

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

VEDLEGG 6

§ 6 Styret

DLG-sameiets styre består av én utpekt representant fra hver boligsameie/bolig-næringssameie og én utpekt representant fra næringssameiene. Sameiene kan avstå fra å ha en representant i styret, men styret må bestå av minimum fem personer. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Styrelederen velges separat av sameiermøtet. Som styreleder kan også andre enn de som er omfattet av personkretsen i første punktum velges. For øvrig konstituerer styret seg selv.

En valgkomite foreslår styreleder. Valgkomiteen består av tre medlemmer; to representanter fra bolig-/bolig-næringssameiene og en fra næringssameiene, og velges av DLGs sameiermøte.

Retten til oppnevning av personlige varamedlemmer til styret tilfaller det boligsameiet/bolig-næringssameiet eller den næringseier som det aktuelle styremedlemmet representerer.

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

§ 6 Styret

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

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

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

VEDLEGG 6

§ 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.

Tre signaturer er lite praktisk, og det er heller ikke slik DLG har vært drevet. Styret anser to signaturer for å være tilstrekkelig.

§ 8 Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for at forvaltningen av DLG's 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.

§ 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. Styrets leder og ett av styrets medlemmer har sammen signaturrett.

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 DLG's anliggender er i samsvar med lov, vedtekter, reguleringsplan og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

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

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

VEDLEGG 6

§ 9 Ordinært sameiermøte

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 sameiermøtets 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.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i DLG- sameiet utøves av sameiermøtet. Alle bolig- og næringsseksjonseiere samt to representanter for hver næringseier har rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i DLG-sameiet rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

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

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

Styret anser det som lite hensiktsmessig at DLG skal stille krav til hvordan sameierne skal velge ut sine representanter, og hvem man kan velge fra.

Utgangspunktet bør være at sameierne har frihet til selv å styre hvem som skal representere en.

VEDLEGG 6

§ 9 Forts

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.

§ 9 Forts

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) sameiets regnskap
- 3) valg av styre og revisor
- 4) godtgjørelse for revisor og tillitsvalgte
- 5) budsjett for inneværende år

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

Ettersom budsjettet godkjennes i mai gir det ikke særlig mening å godkjenne budsjett for "kommende år".

Videre, etter styrets syn er det adgang til å sende ut saksdokumenter elektronisk. Det foreslås å presisere dette eksplisitt. Trykking og distribusjon av sakspapirer er etter hvert blitt en relativt stor kostnad.

VEDLEGG 6

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

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

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

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

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

VEDLEGG 6

§ 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.

I forbindelse med ferdigstillelse av området er det gjort store investeringer hvor beslutning måtte tas raskt. Dette kan forsvares ut fra den spesielle situasjonen.

For fremtiden anser styret imidlertid at det er fornuftig å kreve at større investeringer skal budsjetteres i forkant, og behandles av sameiermøtet.

§ 11 Sameiemøtets vedtak

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

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.
- f) Påkostninger som utgjør mer enn 5% av årlig innkrevede bidrag til å dekke felleskostnader.

VEDLEGG 6

§ 11 Forts

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 punktum.

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

Sameiemøtet 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.

§ 11 Forts

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 punktum.

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

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

Styret anser det lite hensiktsmessig å sette forutsetninger for den enkeltes stemmegivning. DLG har heller ikke noe sanksjonsadgang dersom noen stemmer i strid med egne vedtak.

Generelt har det ikke noe å si for vedtakets gyldighet om noen stemmer mot råd fra eget sameie. Slike hendelser er en sak mellom representanten og eget sameie.

DLG er ikke overordnet organ for sameiene, og vi anser det som prinsipielt feil om DLG skal ha meninger om hvordan den enkelte representant bør stemme.

VEDLEGG 6

§ 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.

§ 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 minimum hvert 5. år og fremlegges på etterfølgende ordinære sameiermøte for godkjenning.

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

- Trappeoppganger, heis og boder i oppganger, som ivaretas av det sameiet som trappeoppgangen tilhører
- Øvrige rom som disponeres eksklusivt av en sameier, som søppelrom
- Bodområde i K2 som disponeres av Sameiet Lilleborg B1

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

VEDLEGG 6

§ 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, basert på erfaring med driften, lagt til grunn at en bestemt andel (60 %) av DLGs kostnader gjelder felleseiendommen og at resterende andel (40 %) gjelder garasjeeiendommen.

§ 13 Fordeling av kostnader

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

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

VEDLEGG 6

§ 13 Forts

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

§ 13 Forts

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

Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av en p-plass i garasjeeiendommen betaler 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.

Styret stiller spørsmål ved om hensynene som lå bak modellen hører hjemme i vedtektene.

Som et utgangspunkt står kostnadsfordelingen på egne ben, uavhengig av forhistorien.

VEDLEGG 6

§ 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.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Innkreving av felleskostnadene skjer overfor hver sameier. Den enkelte sameier krever selv inn kostnader fra egne beboere og andre. Dog kan DLG av praktiske grunner beslutte 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 DLGs forpliktelser. Hver sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et à-konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av DLG- styret slik at det samlede à-konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

VEDLEGG 6

§ 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.

§ 15 **Ansvar utad**

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

§ 16 **Forsikring**

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

Brækhus

Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. 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 Eiendom AS

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhetsområder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på tjenester fra eiendomsmegler i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

Brækhus Advokatfirma DA

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo, Sandvika. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere både boligselskaper/byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

BD VAT and Tax Services AS

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

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

Brækhus 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@braekhus.no

Brækhus Advokatfirma DA

Oslo: 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@braekhus.no

Sandvika: Rådmann Halmrasts vei 7, Pb. 216, NO-1300 Sandvika

Tel. + 47 67 21 69 00, Fax + 47 67 80 90 61

www.braekhus.no