



ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, torsdag 31.mai 2018 kl 18:30

SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2017 - Budsjett 2018 - Innkomne saker - Valg

BRÆKHUS

Til sameierne i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Velkommen til årsmøte torsdag 31.mai 2018 kl 18:30 i Treschows hus.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2017.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle beboere kan delta i årsmøte 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 ÅRSMØTET

Benyttes av seksjonseiere som ikke er stemmeberettiget.

Navn:

Sameiet Lilleborg

Seksjonsnr./leil.nr.:

NAVNESEDDEL TIL BRUK VED ÅRSMØTET

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 årsmøte den 31.05.2018 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

Til seksjonseierne

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Tid: Torsdag 31.mai 2018 kl 18:30

Sted: Treschows Hus, Treschows gate 2

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 Vedtektsendring §3
- 5.2 Vedtektsendring §4
- 5.3 Næring ber om redegjørelse for DLG sitt engasjement i etablering av adkomst- og gjennomgangsveier på Lilleborg

6. Valg

*** *** ***

Etter avslutning av det formelle årsmøtet:

Informasjon fra Brødrene Placht AS sine visjoner for Lilleborg og området langs Akerselva

Oslo, 11.05.2018
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 årsmøte 31.05.2018:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2017 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2017, balanse pr. 31.12.2017 og budsjett for 2018 følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på årsmøtet.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2017, som viser et overskudd på kr 349.338 anbefales godkjent, sammen med balanse pr 31.12.2017 og noter 2017.

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

3.2 Budsjett for 2018 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret og til revisor

Godtgjørelse til styret på totalt pålydende kr 250.000 for styreperioden 2017-18 anbefales godkjent.

Honorar revisor refereres, og godkjennes etter nota.

Sak 5: Andre saker

5.1 Vedtektsendring §3 Bruk av felleseiendom og garasjeeiendom

Styret foreslår følgende tillegg i §3:

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

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Se også nåværende vedtekter som vedlegg 1 i innkallingen.

5.2 Vedtektsendring §4 Rettslig råderett for tildelt bod, garasjeplass og X-plass

Styret foreslår å endre ordlyd: forflytningshemmede erstatter bevegelseshemmede i §4 andre avsnitt.

I tillegg foreslås følgende tillegg i samme avsnitt:

Rett og varighet til å disponere HC-plass følger vedtektene om forflytningshemmede. Kommunalt innvilgningsbevis med tidsangivelse må følge søknaden. DLG tilviser HC-plass.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Se også nåværende vedtekter som vedlegg 1 i innkallingen.

5.3 Næring ber om redegjørelse for DLG sitt engasjement i etablering av adkomst- og gjennomgangsveier på Lilleborg – sak innmeldt av Brødrene Placht AS.

Gjeldende reguleringsplan for Lilleborg har bestemmelser om etablering av gang- og adkomstveier. I denne sak er det først og fremst Plan og Bygningsetaten og NCC/Bonava AS som har en hovedrolle, men næring oppfatter at også DLG har en rolle i forhold til å etablere infrastruktur internt på Lilleborg som knyttes sammen med eksisterende og kommende turstier langs Akerselva og fra Sandakerveien 56. Videre har næring en forventning om at DLG som grunneier og felles interesseorganisasjon for bolig og næring, ivaretar både beboernes og næring sine interesser i at adkomst til Lilleborg både internt på området og knytning opp mot etablerte gangveier blir ivarettatt. Utbygging av Lilleborg ble startet i 1999, så det har gått 19 år uten at gangveier, trapper etc er opparbeidet. Næringsvirksomheten på Lilleborg lider av at infrastrukturen ikke er på plass.

Saksomfanget det bes om redegjørelse for er følgende:

- 1) Hvordan er denne sak organisert i styret i DLG?
- 2) Hva har styret gjort i 2017 og hva planlegger styret å gjøre i 2018 for å utøve påtrykk til Plan og Bygningsetaten i Oslo om å fatte vedtak om bygging av adkomst og gangveier, slik at saken blir sluttført?
- 3) Er det noen kontakt mellom DLG og andre interesseorganisasjoner om adkomstveier/stier broer og klopper?
- 4) Er det dekning i budsjettet for 2018 for å opparbeide gangveier internt på Lilleborg?

Forslag til vedtak:

1. Årsmøte bes vedta at DLG prioriterer å utøve sin påvirkningsmulighet overfor Oslo Kommune og Bonava til å fullføre etablering av trapper og gangveier til Lilleborg
2. Årsmøte bes vedta at DLG setter av budsjettmidler til å opparbeide gangveier internt på området.

Styrets innstilling:

Styret i DLG har tatt informasjonen til etterretning. Styret deltar i arbeidet med Plan og Bygg og kommunen om adkomsten fra Lilleborg.

Sak 6: Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram i årsmøtet. Alle sameiere v/styret vil få oversendt innstillingen pr e-post senest tirsdag 29.mai.

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av 5 styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomité for 2 år

Kommentarer:

Det antall styremedlemmer som ble valgt for 2 år i 2016 er ført opp på valg i 2018. I tillegg har ett styremedlem som i 2017 ble valgt for 2 år, flyttet fra Lilleborg, og det skal velges nytt medlem til erstatning for vedkommende (for 1 år).

Valgkomitéens oppgave er å foreslå styreleder. Styreleder velges for 2 år, følgelig velges komitéen også for 2 år.

*** *** ***

INFORMASJONSAK etter årsmøtet:

Informasjon fra Brødrene Placht AS sine visjoner for Lilleborg og området langs Akerselva

Næring ønsker å få tildelt 20 minutter for å holde en presentasjon for sameierne om næring sine visjoner for sin virksomhet på Lilleborg og for Akerselva, og vil besvare spørsmål fra sameierne.

ÅRSBERETNING FOR 2017

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

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 23. mai 2017 fikk styret følgende styresammensetning;

Mona Lunde Martinsen (A3)	styreleder - til 2018
Pauline van den Dool (A3)	styremedlem - til 2018
Vigdis Brattaas (B2)	styremedlem - til 2018
Kjersti Hovden (B3)	styremedlem - til 2018
Per Anders Lindstad (B5)	styremedlem - til 2018
Jan Winther (C2)	styremedlem - til 2018
Gro Heggteveit (A5/A7)	styremedlem - til 2019
Siri Kjelberg (B1)	styremedlem - til 2019
Anne Marte Haug (B4)	styremedlem - til 2019
Erik Pedersen (B6)	styremedlem - til 2019
Terje Dybvik (C1)	styremedlem - til 2019
Asbjørn Lundberg (næring)	styremedlem - til 2019

Likestilling

Sameiets styre består av syv kvinner og fem 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.

Rudolfsens vaktmesterservice leverer vaktmestertjenester.

Hageform leverer tjenester for planter og grøntanlegg.

Gårdreform leverer snømåking og strøing.

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 11 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 og prosjekter 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. Fra 2018 vil styret organisere sitt arbeid i to hovedstrømmer:

- Garasje inkl. el-bil og sykkelparkering
- Utomhus

Disse arbeidsgruppene vil følge opp respektive avtaler og aktiviteter.

Oppgaver som gjelder HMS, informasjon og økonomi er roller som vil følges opp av styret.

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
Filterbyte 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 Beplanting 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 sløkkeutstyret 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 gjennom 2017 fortsatt arbeidet med kartlegging av alle avtaler. Avtaler har blitt fortløpende revidert og tilbud innhentet fra flere leverandører for å sikre at man har riktige priser og gode avtaler for DLG. Dette arbeidet vil fortsette ved behov i 2018.

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 2017.

Arrangementer: Utomhusgruppa arrangerer to dugnader i året, vårdugnad og høstdugnad.

Dugnadene er populære blant både voksne og barn, og begge dugnadene i 2017 hadde godt oppmøte. Spesielt vårdugnaden med servering av mat fra nyåpnede Astral, men også høstdugnaden samlet mange til tross for regn og dårlig vær. Serveringen på nyåpnede Lupo var også populær. Både Astral, Lupo og Kolonihagen har bidratt til serveringen på disse arrangementene, og det er et hyggelig innslag.

Julegrantenning første søndag i advent er også et fast arrangement. Julegran settes opp av Hageform, og utomhusgruppa sørger for julemusikk, julenisse og poser til barna. Kolonihagen bidro med boller og Astral med varm gløgg og kakao.

Samarbeid med Hageform: I forbindelse med gjennomgang og fornyelse av avtaler for DLG, har utomhusgruppas leder deltatt i gjennomgang av avtaler med hageselskaper og omvisning på området i forbindelse med fornyelse av avtalene. Hageform fikk, etter vurdering av konkurrerende leverandører, fornyet sin avtale. Utomhusgruppa har gjennomført flere befaringer med Hageform for vurdering av nyplanting, erstatning og vedlikehold av beplantningen.

Vinteren 2017/18 har vært svært krevende. Vi er klar over at det har vært glatt og vanskelige forhold på Lilleborg. styret har vært i hyppig kontakt med Gårdreform for operativt å følge opp snømåking og strøing. Gårdreforms arbeid i vinter og omfanget av avtalen vil bli evaluert sammen med leverandøren.

HMS:

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

Søppel:

Styret har observert at det settes søppel og brannfarlig avfall i garasjene. Dette er viktig å følge opp på grunn av helse, miljø og sikkerhet. Styret vil løpene følge opp dette.

Overtagelse av anlegget fra Bonava (Bonava har kjøpt NCC Bolig):

Styret kom til endelig løsning med Bonava om overtagelse av anlegget i 2017. Avtalen er signert av Bonava og av styret i DLG. Bonava har betalt det beløpet de skal i forhold til avtalen. Per dags dato ligger avtalen hos kartverket for behandling. Det er prosess med Plan og Bygg angående å opparbeide gangforbindelse gjennom Lilleborg-området.

Utbygging:

Styret har fulgt opp sakene med utbygging av Sandakerveien 52, Sandakerveien 56 og Treschowsgate 16. Styret følger de sakene som blir lagt ut til høring. Når det gjelder Sandakerveien 56 og Treschowsgate 16, har høringsuttalelsene til DLG blitt tatt til følge. Det er vedtatt at Treschowsgate 16 skal bli skole og grøntområde og Sandakerveien 56 skal bli bolig og barnehage.

Sykelgruppa i DLG:

Sykelgruppa ble nedsatt av DLG-styret med mandat om å etablere anlegg for sykkelparkering i p-kjeller i henhold til vedtak på årsmøtet i DLG i 2017.

Formålet med organisert sykkelparkering er å sørge for at sykkelparkering foregår innenfor definerte arealer, gi beboere mulighet for fastlåsing til stativ og med incentiver for at sykler som ikke er i bruk, ikke blir hensatt/forlatt.

Gruppen har avholdt befaringer og innhentet tilbud fra flere leverandører. Valget falt på HANISS – ut fra pris, teknisk løsning og helhetlig vurdering. Avtale er inngått med leverandøren, innenfor budsjett og med overlevering av ferdig monterte stativer innen 16.05.18. Antall plasser er 90 stk.

Det er mottatt ca. 110 interessenter for disse plassene og gruppen jobber nå med tildeling. Innskudd pr. plass er kr.1.500 og dette tilbakebetales ved oppsigelse av leieperioden.

El-bil:

El-bilgruppa har jobbet med en plan for elbil-lading slik det ble besluttet av årsmøtet. 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 kartlegging av interesse blant beboerne. Ca 80 har bestilt lading. Prosjektet med å etablere infrastruktur og første fase av montering av ladebokser

ferdigstilles i slutten av mai 2018. Styret har søkt og fått innvilget kr. 400 000,- for prosjektet av Oslo kommune.

Når det gjelder parkering på uteområdet, så har DLG blitt pålagt av Oslo Kommune å etablere to HC-plasser på uteområdet.

Vedtekter:

Styret foreslår justeringer på sameiets vedtekter i forhold til el-bil lading og prosess for fordeling av HC-plasser. I tillegg er det gjort en språkvask. Det har også blitt gjennomført et møte med styrelederne.

Informasjon:

Styret har fulgt opp anmodningen på tidligere årsmøter om å forbedre informasjonen til sameierne. Informasjonen blir lagt ut på egen nettside for DLG, www.lilleborger.no. Videre er det gjennomført møte med styrelederne for informasjon og dialog rundt de viktige sakene som DLG har jobbet med.

Utomhusgruppa har i løpet av våren 2018 satt opp områdeskilt for Lilleborg.

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.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 349 338,-. 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.

Øvrig informasjon

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

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

Oslo, 11. april 2018

Mona Lunde Martinsen /s/
Styreleder

Terje Dybvik /s/
Styremedlem

Asbjørn Lundberg /s/
Styremedlem

Gro Heggveit /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

Anne Marte Haug /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

Uavhengig revisors beretning

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lilleborg Det Lille Grønnes årsregnskap som viser et overskudd på kr 349 338. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 årsberetning samt budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 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, 6. mai 2018
RSM Norge AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Cecilie Tronstad".

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2017

Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

av Brækhus Eiendom AS

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	2 732 490	2 481 000	2 729 100	2 725 140
Andre leieinntekter		226 263	331 671	200 000	220 000
Andre inntekter	3	7 702	222 988	6 000	6 000
Sum driftsinntekter		2 966 455	3 035 659	2 935 100	2 951 140
Driftskostnader					
Lønnskostnader mm	4	280 756	394 083	280 545	291 537
Revisjonshonorar	5	5 329	4 980	5 000	5 400
Forretningsførerhonorar		49 620	54 606	54 800	55 000
Andre honorarer	6	94 691	26 933	80 000	35 000
Forsikringspremier		37 901	40 340	71 000	37 000
Energikostnader	7	322 094	297 816	220 000	285 000
Festeavgift/andre leiekostnader		10 000	15 965	20 000	15 000
Andre driftskostn. eiendom	8	813 177	787 808	795 000	895 000
Driftskostnader administrasjon	9	43 265	38 324	71 000	47 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	783 164	1 608 669	1 200 000	1 334 500
Andre kostnader	11	181 295	965 662	72 000	89 100
Sum driftskostnader		2 621 292	4 235 185	2 869 345	3 089 537
Driftsresultat		345 163	-1 199 526	65 755	-138 397
Finansinntekter	12	4 768	7 279	3 000	2 000
Finanskostnader	13	593	3 190	0	0
Resultat av finansposter		4 175	4 089	3 000	2 000
Årsresultat		349 338	-1 195 437	68 755	-136 397

Balanse pr. 31.12.2017

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

	Note	2017	2016
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	64 316	726 489
Bankinnskudd og kontanter	15	1 769 938	689 876
Sum omløpsmidler		1 834 254	1 416 366
Sum eiendeler		1 834 254	1 416 366
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		1 280 270	1 280 270
Årets resultat		349 338	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 16		1 629 608	1 280 270
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fellesutgifter		1 320	0
Leverandørgjeld		155 661	90 307
Annen kortsiktig gjeld	17	47 665	45 789
Sum kortsiktig gjeld		204 646	136 096
Sum egenkapital og gjeld		1 834 254	1 416 366

OSLO, 11.04.2018
Styret for Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Mona Lunde Martinsen /s/
Styrets leder

Pauline van Den Dool /s/
Styremedlem

Siri Kjelberg /s/
Styremedlem

Vigdis Brattaas /s/
Styremedlem

Kjersti Hovden /s/
Styremedlem

Per Anders Lindstad /s/
Styremedlem

Erik Pedersen /s/
Styremedlem

Terje Dybvik /s/
Styremedlem

Jan Winther /s/
Styremedlem

Asbjørn Ulven Lundberg /s/
Styremedlem

Gro Heggveit /s/
Styremedlem

Anne Marte Haug /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 lynes 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

	2017	2016
Fellesutgifter 60 %	1 639 494	1 463 400
Garasjeleie- og parkering 40 %	1 092 996	1 017 600
Sum fellesutgifter	2 732 490	2 481 000

Note 3 Andre driftsinntekter

	2017	2016
Andre driftsinntekter	0	493 438
Nøkkelsalg	7 702	4 500
Viderefakturert kostnad - motkonto	0	-274 950
Sum andre inntekter	7 702	222 988

Note 4 Lønnskostnader

	2017	2016
Arbeidsgiveravgift	34 616	48 626
Arbeidsgiveravgift feriepenger	79	72
Lønn til fast ansatte	5 500	5 000
Påløpte feriepenger	561	510
Styre- og møtehonorerar	240 000	339 875
Sum lønnskostnader	280 756	394 083

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

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

Note 5 Revisjonshonorar

	2017	2016
Revisjonshonorar	5 329	4 980
Sum revisjonshonorar	5 329	4 980

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre honorar

	2017	2016
Juridisk honorar (BDA)	0	8 400
Juridisk honorar andre	75 000	0
Teknisk honorar	19 691	18 533
Sum andre honorar	94 691	26 933

Note 7 Energikostnader

	2017	2016
Strøm	322 094	297 816
Sum energikostnader	322 094	297 816

Note 8 Andre driftskostnader

	2017	2016
Annet renhold	0	4 323
Brannalarm	6 828	0
Containerleie/-tømming	64 178	69 865
Driftsmateriell	2 896	0
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 718	4 830
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	14 216	13 291
Skadedyrtryddelse	22 128	20 436
Snøbrøyting og strøing	209 281	215 588
Tilleggstjenester vaktmester	7 316	11 407
Vakthold/overvåking	179 094	171 159
Vaktmestertjeneste, fast	302 563	276 910
Verktøy og redskaper	961	0
Sum andre driftskostnader eiendom	813 177	787 808

Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2017	2016
Ikke fradragsberettigede gaver	8 365	1 055
IT kostnader	29 733	26 515
Kurs for styremedlemmer	1 200	0
Porto	1 454	6 659
Porto	33	0
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	0	210
Trykksaker, kopiering	2 480	3 885
Sum driftskostnader administrasjon	43 265	38 324

Note 10 Reparasjon og vedlikehold

	2017	2016
Annet rep. og vedlikehold	12 227	14 375
Brannvernustyr	0	1 250
Elektrikerarbeid	89 819	294 580
Garasjeport/inngangsdører	63 232	14 865
Gartnerarbeid - grøntanlegg	399 268	704 214
Rørleggerarbeid	62 738	89 154
Vedlikehold garasje	96 921	108 594
Vedlikehold og rep. bygning	0	99 523
Veier og parkeringsplasser	1 250	250 878
Ventilasjonsanlegg	57 708	31 237
Sum reparasjoner og vedlikehold	783 164	1 608 669

Note 11 Andre kostnader

	2017	2016
Andre kostnader	23 326	9 625
Bank og kortgebyr	2 111	1 990
For mye utfakturert tidligere år	73 458	785 835
Kostnader fellesarrangementer	70 218	146 489
Kostnader gen.fors/årsmøter	9 573	0
Møtekostnad for styret	2 607	21 723
Øre-/kroneavrunding	3	0
Sum andre kostnader	181 295	965 662

Note 12 Finansinntekter

	2017	2016
Renteinntekter av bankinnskudd	4 768	7 279
Sum finansinntekter	4 768	7 279

Note 13 Finanskostnad

	2017	2016
Morarenter	593	3 190
Sum finanskostnader	593	3 190

Note 14 Kortsiktige fordringer

	2017	2016
Kundefordringer	47 511	714 587
Andre forskuddsbetalte kostnader	0	395
Andre periodiseringer	13 875	5 834
Periodisering forsikring	0	5 673
Periodisering heiskostnader	2 930	0
Andre kortsiktige fordringer	16 805	11 902
Sum kortsiktige fordringer	64 316	726 489

Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2017	2016
Bank 6027.05.38366	34 002	33 869
Bank skatt 6027.86.00850	48	1 687
Nordea 6027.05.23296	1 735 889	654 321
Sum kontanter og bankinnskudd	1 769 938	689 876

Note 16 Egenkapital

	2017	2016
Vedlikeholdsfond	1 092 533	1 092 533
Annen egenkapital	187 737	187 737
Sum egenkapital 01.01	1 280 270	1 280 270
Årets resultat	349 338	0
Sum egenkapital 31.12	1 629 608	1 280 270

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
Andre påløpte kostnader	46 284	44 340
Fakturaagebyr BDE	741	0
Purregebyrer BDE	0	305
Påløpt aga av ferielønn	79	124
Skyldige feriepenger	561	1 020
Sum annen kortsiktig gjeld	47 665	45 789

VEDLEGG 1

VEDTEKTER for SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE Org. Nr. 986 960 066 Revidert på ordinært sameiermøte 23.05.2017

§ 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.

§ 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 næringseiendommene på A-, B- og C- feltet på området Lilleborg.

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

2.2 Garasjeieiendommen

Garasjeieiendommen består av gnr 524 bnr 1 i Oslo kommune og er felles garasjeanlegg beliggende under B-feltet på området Lilleborg.

Garasjeieiendommen 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:

Eierseksjonssameie	Type	Sameieandel Felleseiend.
A3 gnr. 224 bnr. 384 Ivan Bjørndals gate 11-17	Boligsameie	37/419
A5/A7 gnr. 224 bnr. 8 Ivan Bjørndals gate 19-23	Bolig-/næringssameie	23/419
B1 gnr. 224 bnr.377 Ivan Bjørndals gate 22-26+34	Bolig-/næringssameie	57/419

B2 gnr.224 bnr. 378 Ivan Bjørndals gate 18-20+32	Bolig-/næringssameie	33/419
B3 gnr.224 bnr. 379 Ivan Bjørndals gate 14-16+30	Bolig-/næringssameie	33/419
B4 gnr. 224 bnr. 380 Ivan Bjørndals gate 10-12+28	Bolig-/næringssameie	31/419
B5 gnr. 224 bnr. 381 Ivan Bjørndals gate 2 -4	Boligsameie	52/419
B6 gnr. 224 bnr. 382 Ivan Bjørndals gate 6-8	Boligsameie	32/419
C1 gnr. 224 bnr. 403 Ivan Bjørndals gate 1-3	Bolig-næringssameie	56/419
C2 gnr. 224 bnr. 401 Ivan Bjørndals gate 5-7	Boligsameie	51/419

Følgende næringseiendommer er sameiere:

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

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

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

§ 3 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.

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE – vedtekter revidert 23.05.2017

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 ilegge gebyr.

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

Seksjons- og næringseiere kan leie ut tildelt bruksrett til parkeringsplass og x-plass, 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 garasje plass skal godkjennes av DLG for å være gyldig. Det kreves saklig grunn for å nekte godkjenning.

Ved inngang til nytt år skal styret om nødvendig endre kostnadsfordelingen 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.

§ 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.

§ 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.

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

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.

§ 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.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, 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.

§ 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.

§ 11 Sameiermøtets 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 sameiermøtet for vedtak om bl.a.

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) tiltak som har sammenheng med 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.

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.

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

§ 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

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.

§ 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

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.

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

§ 14 Betaling av felleskostnader

Innkrevning 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 innkrevning 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.

§ 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.

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

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

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

NCC Bolig AS kan leie ut ledige parkeringsplasser frem til siste næringseiendom/seksjonssameie på Lilleborg er overlevert. Dette forutsetter dog at utleieforholdet godkjennes av styret i DLG-sameiet. Styret kan kun motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knytte til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget for øvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt (eksempelvis ved at leietagere ikke er hindret tilgang til øvrig del av garasjeanlegget eller oppgangene). Styret kan også trekke en tidligere gitt tillatelse tilbake på samme vilkår.

Ved opprettelsen av DLG-sameiet er endelig utforming av feltene A4, A5, A6 og A7 samt hele C-feltet (= - C3) uvisst. På denne bakgrunn er disse arealene fradelt og inngår ikke i Felleseiendommen. Når disse feltene er ferdigstilt skal de ubebygde delene av arealet enkeltvis eller samlet sammenføres med Felleseiendommen og bli en del av denne. Samlet sameieandel for disse feltene skal være 142/425. Andelen fordeles på de enkelte næringseiendommer/ eierseksjonssameier av NCC Bolig AS. Disse næringseiendommer/eierseksjonssameier blir sameiere i DLG-sameiet på linje med øvrige sameiere fra det øyeblikk de får sin andel overskjøttet fra NCC Bolig AS. NCC Bolig AS har sameieandelen på 142/425 i DLG-sameiet frem til dette tidspunkt.

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

Videre har NCC Bolig AS på vedtakstidspunkt for siste endring i vedtektene fortsatt eier- og disposisjonsrett til 13 x-plasser (åtte i K2 og fem i K1), samt to ordinære plasser som på vedtakstidspunktet ikke er solgt. NCC Bolig AS har rett til å selge disse plassene til seksjons- eller næringseiere på Lilleborg. Den tilhørende eierandel og kostnadsandel i fordelingsnøkkelen tildeles da den sameier vedkommende kjøper tilhører, og forutsettes videreført til rette vedkommende innenfor den aktuelle sameier. Plassene skal deretter tilhøre den seksjon/næringseiendom kjøper eier og ikke kjøperen personlig, slik at plassen følger seksjonen/næringseiendommen ved videresalg. DLG er iht. avtale forpliktet til å medvirke positivt til salg i samsvar med dette og foregående avsnitt.

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

Vedlegg 1 skal, uten hinder av § 4, endres slik at de plasser NCC Bolig AS disponerer, blir tildelt seksjonseiere i A4, A5-, A6-, A7- og C-feltet.

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

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

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

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 Krogsvæn.

Brækhus Eiendom AS

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

Brækhus Advokatfirma DA

Oslo: Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no

Sandvika: Rådmann Halmrasts vei 7, Pb. 216, NO-1300 Sandvika
Tel. + 47 67 21 69 00

www.braekhus.no