Til seksjonseier i Sameiet Lilleborg C2

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte .

Innkallingen inneholder sameiets formelle årsberetning og regnskap for 2012.
Som vedlegg (bakerst i heftet) finner du ytterligere relevant informasjon om sameiets drift.

Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinært sameiermøte 2013

Ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleborg C2 avholdes
onsdag 20. mars 2013 kl. 19 på kafe Copa Con Oro, Ivan Bjørndals gate 23A, Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2012

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG
- A) Ingen forslag mottatt fra beboere
- B) Vedta Husordensreglene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av varamedlem for 1 år
- E) Valg av komitéer?

Oslo, 18.02.2013
Styret i Sameiet Lilleborg C2

Jane En Chuan Xia/s/ Svein Flattun/s/ Tor Hugo Hauge/s/

Tove Kristiansen/s/ Jan Winther/s/

VEDLEGG TIL ÅRSMELDINGEN:
- Orientering om sameiets drift, se fra side 16

ÅRSBERETNING FOR 2012

Interimstyrets arbeidsperiode var fra 23.2.2012 til 17.10.2012. Det ordinære styrets arbeidsperiode har vært fra 17.10.2012 til 20.3.2013. Regnskapet gjelder for kalenderåret 2012, mens årsberetningen omhandler både interimstyrets og styrets arbeidsperiode. Det skilles i det videre ikke mellom interimstyret og styret.

Tillitsvalgte
Siden det ekstraordinære sameiermøtet den 17.10.2012 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Jane En Chuan Xia	2012–2013
Styremedlem	Svein Flattun	2012–2013
Styremedlem	Tor Hugo Hauge	2012–2013
Styremedlem	Tove Kristiansen	2012–2013
Styremedlem	Jan Winther	2012–2013
Varamedlem	Stian Huse	2012–2013

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet
Sameiet består av 51 seksjoner.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999163637, ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune og har adresse Ivan Bjørndals gate 5 og 7.

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 224 – 401.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.
Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid
Styret har hatt 22 styremøter i arbeidsperioden. I tillegg har det vært gjennomført om lag 14 befaringer der én eller flere fra styret har deltatt.

Overtakelse og reklamasjoner. Ferdigbefaring av byggets fellesarealer med representanter fra NCC Bolig og styret i C2 ble gjennomført 8. mai 2012. Overtagelsesesforretning var 23. mai. Ny ferdigbefaring for å kontrollere at påpekte mangler var utbedret ble gjennomført 7. juni.

Styret har, fra ferdigbefaringen, løpende tatt opp med NCC og stilt spørsmål ved ulike tekniske løsninger og forskriftsmessige hjemler for disse, samt reklamert på bygningsmessige mangler eller lite tilfredsstillende løsninger. I dette arbeidet har vi også hatt bistått fra bygningsingeniørfirmaet OPAK; de ble engasjert for en bygningsteknisk gjennomgang av byggets fellesområder og eksteriør, inkludert tak og grunnmur. På grunnlag av denne rapporten har styret bedt NCC besvare de spørsmål OPAK stiller, og frembringe dokumentasjon der det stilles spørsmål om forskriftshjemler. Prosessen med reklamasjoner er pågående. For detaljer om hvilke mangler som er utbedret, vises det til vedlegget om sameiets drift på side 17.

Avtaler med leverandører. Styret har inngått avtaler om vaktmestertjenester, strømleveranse og renhold. Videre har vi inngått serviceavtaler for ventilasjonsanlegg og for heisene. Ved overtakelse overtok vi avtaler om forretningsførsel, forsikring og kabel-tv som byggherre NCC Bolig allerede hadde inngått. Som ledd i kostnadsbesparelser har styret skiftet forsikringsselskap for fellesarealene.

Informasjonsformidling. Styret har opprettet en hjemmeside for sameiet (c2.lilleborger.no) der det løpende legges ut informasjon. Det er et siktemål at all praktisk relevant informasjon om sameiet skal være tilgjengelig på hjemmesidene. Vi har også etablert en e-post-adresse (lilleborgc2@gmail.com) som fortrinnsvis skal benyttes ved kommunikasjon med styret. Særskilt viktig informasjon som styret trenger å formidle tll beboerne benyttes e-post. En fast e-post-adresse som går i arv fra styre til styre, sikrer at viktig informasjon blir lagret ett sted.

Ekstraordinært sameiermøte ble avholdt 17.10.2012 for å få valgt et ordinært styre som avløste interimstyret. Det ble også fremmet og vedtatt **vedtektsendringer** på dette sameiermøtet.

Sikring av bygg. På bakgrunn av flere innbrudd og forsøk på innbrudd i garasjeanlegg, fellesarealer og felles bodområder, er følgende sikringstiltak gjennomført:

- Montering av sikringslister på hovedinngangsdører, dører fra trappeoppgang til garasjeanlegg, samt alle dører inn til felles bodområder i begge oppganger.
- Utskifting av låser inn til felles bodområder til smekklås.
- Bytte av portkontroll til garasjen slik at vi kan aktivere/deaktivere portåpner-brikker.
- Justering av lukketid på port til garasjen, slik at den lukkes raskere.
- Montering av «overvåkingskamera» ved hovedinngangene og garasjeinnkjørselen.

Sameiet Det Lille Grønne (DLG). Sameiet DLG forvalter utearealene på Lilleborg og det store garasjeanlegget på B-feltet, der flere beboere i C2 har parkeringsplass. Styret har arbeidet med to forhold av betydning i forbindelse med DLG.

Det første er et spørsmål om når Sameiet Lilleborg C2 overtar plikter og rettigheter i DLG fra NCC Bolig. Etter DLGs vedtekter § 17 tredje ledd sjette punktum fremgår det at nye eierseksjonssameier blir sameier i DLG på linje med de øvrige sameiere fra det øyeblikk de får sin andel i DLG overskjøtet fra NCC Bolig AS. Så langt har ikke DLG fakturert Sameiet C2 for felleskostnader.

Det andre er et spørsmål om hva den enkelte seksjonseier skal betale av felleskostnader til DLG. Styret i DLG har så langt ment at alle seksjonseiere skal betale det samme faste månedlige beløp (for tiden kr 500 pr. måned). Styret i C2 mener beløpet til DLG skal differensieres mellom på den ene side de som disponerer parkeringsplass i DLGs garasjeanlegg, og på den annen side de som ikke har parkeringsplass eller har parkeringsplass i C2. Sistnevnte gruppe betaler allerede for vedlikeholdet til Sameiet C2. Problemstillingen har foreløpig ikke fått en avklaring som styret kan si seg tilfreds med. Det er for øvrig startet opp et arbeid med utarbeiding av nye vedtekter for DLG.

Sparetiltak. Styret har gjennomført en rekke sparetiltak for å redusere unødvendige kostnader. Det informeres muntlig om detaljene på årsmøtet.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Inntektene i 2012 var til sammen kr 1 115 024.

Kostnader
Driftskostnadene i 2012 var på kr 706 618.

Resultat
Årets resultat på kr 408 600 foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

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

BUDSJETT FOR 2013
Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2013.
Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter
Vann- og avløpsavgiften øker med 6 prosent, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

Felleskostnader
Budsjettet er basert på følgende endringer i felleskostnader:

Kategori fjernvarme reduseres fra 1.1.2013 med 40 prosent fra kr 10 til kr 6 pr. kvm.
Kategori felleskostnader økes fra 1.1.2013 med 6,67 prosent fra kr 15 til kr 16 pr. kvm.
I tillegg avregnes noen seksjoner som har betalt for mye til DLG.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo,18.2.2013
Styret i Sameiet Lilleborg C2

Jane En Chuan Xia/s/ Svein Flattun/s/ Tor Hugo Hauge/s/

Tove Kristiansen/s/ Jan Winther/s/

Til sameiermøtet i Sameiet Lilleborg C2

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lilleborg C2, som viser et overskudd på kr 408 600. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Lilleborg C2 per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 19. februar 2013
PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP 11.09.12 - 31.12.12

	Note	Regnskap 2012	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 115 024	1 207 290	1 514 040
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 115 024**	**1 207 290**	**1 514 040**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-7 000	-9 870
Styrehonorar		0	-50 000	-70 000
Revisjonshonorar	3	-2 875	-6 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-41 563	-50 000	-73 250
Konsulenthonorar	4	-14 406	-6 000	-25 000
Drift og vedlikehold	5	-95 999	-72 000	-188 750
Forsikringer		-68 313	-69 000	-112 316
Kommunale avgifter	6	-132 695	-173 000	-230 049
Kostnader sameie		0	0	-234 000
Energi	7	-192 608	-352 000	-400 000
Kabel-TV-anlegg		-93 930	-82 000	-140 760
Andre driftskostnader	8	-64 230	-40 000	-140 636
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-706 618**	**-907 000**	**-1 627 631**
DRIFTSRESULTAT		**408 406**	**300 290**	**-113 591**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	574	0	1 000
Finanskostnader	10	-380	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**194**	**0**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**408 600**	**300 290**	**-112 591**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	408 600

BALANSE

	Note	2012
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader		9 626
Kortsiktige fordringer	11	3 583
Driftskonto i OBOS		584 905
SUM OMLØPSMIDLER		**598 114**
SUM EIENDELER		**598 114**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		408 600
SUM EGENKAPITAL		**408 600**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 314
Leverandørgjeld		40 132
Annen kortsiktig gjeld	12	128 068
SUM KORTSIKTIG GJELD		**189 514**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**598 114**
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

OSLO, 18.2.2013,

STYRET FOR SAMEIET LILLEBORG C2

Jane En Chuan Xia/s/ Svein Flattun/s/ Tor Hugo Hauge/s/

Tove Kristiansen/s/ Jan Winther/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar. Styret har fått dekket servering til styremøter for kr 3 434 jfr. note 8.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fjernvarme	294 075
Sameiet Det Lille Grønne (forhåndsinnkrevd)	135 561
Garasje i C2	43 200
Felleskostnader	559 393
Kabel-TV	82 795
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 115 024**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 875.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-14 406
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 406**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 829
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 046
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 958
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 166
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-95 999**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-92 658
Renovasjonsavgift	-40 037
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-132 695**

NOTE: 7
ENERGI

Fjernvarme	-149 105
Elektrisk energi	-43 503
SUM ENERGI	**-192 608**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-628
Vaktmestertjenester	-23 333
Renhold ved firmaer	-28 539
Trykksaker	-117
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 434
Andre kontorkostnader	-2 742
Porto	-2 067
Gaver	-954
Bankgebyr	-295
Velferdskostnader	-2 122
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-64 230**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	494
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	80
SUM FINANSINNTEKTER	**574**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter leverandørgjeld	-380
SUM FINANSKOSTNADER	**-380**

NOTE: 11
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	3 583
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 583**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Hafslund - Påløpte strøm- og fjernvarme-kostnader	-112 506
Homebase - Påløpte kostnader	-11 730
Ustekveikja Energi - Påløpte kostnader	-3 831
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-128 068**

5. INNKOMNE FORSLAG

B) Vedta Husordensregler

Forslag til vedtak: Husordensregler vedtas som foreslått

HUSORDENSREGLER
for Sameiet Lilleborg C2

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Styret i Sameiet Lilleborg C2 har rett til å endre husordensreglene innenfor bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.

§ 1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 søndag til torsdag, og ro mellom kl. 00:00 og 09:00 fredag og lørdag. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00, og på lørdager og søndager mellom kl. 13.00 og 17.00.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, sportsutstyr, og andre private gjenstander skal ikke hensettes i i fellearealer.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Garasjeport, boddører, inngangsdører til oppganger og inngangsdører til garasje skal alltid holdes låst. Alle beboere er forpliktet til å ikke slippe inn uvedkommende inn i bygget.

§ 4. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallsbrønner. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i avfallsbrønnene. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Hvis det ikke er plass til avfallet i brønnene skal det oppbevares i husstanden til brønnene er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på terrassene/balkongene

§ 5. Postkasseskilt
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.

§ 6. Orden
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

Ved fremleie skal sameier gi styret skriftlig melding, og oppgi navn på leietaker og ny tilskrivningsadresse.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg
For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsutstyr og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§10. Bruk av garasjeplass
Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.
Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.

Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

§ 11. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 11. Erstatningsansvar
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

VEDLEGG TIL ÅRSMELDINGEN:

Orientering om sameiets drift.

Vaktmestertjeneste
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmestertjenester som kan kontaktes på telefon 90 51 72 66.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Sparebank 1 med polisenummer 10279005/7.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.
Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsiksingsselskapet, Sparebank1, tlf 02300.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Fjernvarme
Sameiet faktureres for det samlede forbruk av fjernvarme etter avlesing av hovedmåler for bygget. Fjernvarmekostnad belastes deretter den enkelte seksjon etter forbruk. Hver enkelt seksjon melder inn forbruk av vann til gulvvarme og tappevann noen ganger i året. Forbruk som ikke kan henføres til noen seksjon (oppvarming av fellesareal, oppvarming av luft i ventilasjonsanlegget, varmetap), belastes seksjonene etter sameiebrøk.

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg, heiser og ventilasjonsanlegg.

Leverandører
Homebase er sameiets leverandør av TV-tjenester.

Bjerkan Renhold AS står for renholdet. Fellesarealer vaskes ukentlig (onsdager). Matter ved inngang og i heis (kun vintermåneder) byttes hver 14. dag.

For heisene har sameiet serviceavtale med Kone Heis AS inkludert avtale om alarmkommunikasjon og avtale om utrykning ved behov for nødevakuering.

For ventilasjonsanlegget har sameiet serviceavtale med GK Norge AS.

Reklamasjoner

Følgende forhold er utbedret eller er under oppfølging:

- Garasjegulvet ble levert med for dårlig standard. Dette ble raskt utbedret.
- Vanninntrenging i garasje og boder i det sør-østre hjørnet av bygget. Takvannet ble ledet lenger vekk fra bygningen, men etter at det var observert noe vanninntrenging senere ba NCC Bolig entreprenøren om å injisere muren. Arbeidet skal utføres i vinter, og vil følges opp ved ettårsbefaringen.
- Garasjeinnkjørselen har fått skåret av et hjørne og det er satt opp et ekstra speil. Løsningen er fortsatt ikke god men vanskelig å få bedre nå.
- Det er montert stikkontakter (for renholder) i første og 8. etg i oppgangene.
- Det er montert utekran på baksiden av bygningen.
- Hver leilighet har fått montert ringeklokke ved inngangsdøra.
- NCC Bolig er enige i at utelyset er for dårlig, selv om det tilfredsstiller normer for belysning. Det vil bli montert lamper på steinmuren bortover mot oppgang 5, to pullerter på toppen av granittmuren. NCC Bolig vil ikke montere mer lys ved sykkelparkering så det må vi i tilfelle besørge selv.
- Det har vært en lang prosess om det øverste vinduet i 8. etasje i oppgang 5. Vi har påpekt at slike vinduer må kunne vaskes fra oppgangen; det blir upraktisk og dyrt å bruke lift. NCC Bolig er enige i at vinduet må skiftes og har instruert NCC Constructions, som ikke er enige i behovet, om at vinduet skal skiftes. Det er ikke avklart når dette vil skje.
- Det er merker på utvendig mur ett sted på sørsiden som kan indikere lekkasje fra takrenne. NCC antar at dette stammer fra byggeperioden da en fyrte med gass. Følges opp senest ved ettårsbefaringen.

Som nevnt under styrets årsberetning, er det en del forhold som er tatt opp i den rapporten som OPAK har utarbeidet for Sameiet C2. Styret følger opp disse forholdene overfor NCC Bolig.



SAMEIET LILLEBORG C2

Adresse: Ivan Bjørndalsgate 5-7, 0472 Oslo
E-post: lilleborgc2@gmail.com
Nettside: http://c2.lilleborger.no

Vedtekter for Sameiet Lilleborg C2

Org.nr: 123456789
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 17.10.2012

§1
Navn

Sameiets navn er «Sameiet Lilleborg C2» og omfatter eiendommen gnr. 224 bnr. 401 i Oslo kommune.

§2
Eierforhold

Sameiet består av 51 eierseksjoner. Hver seksjon har eiendomsrett til en ideell andel av gnr.224 bnr. 401 i Oslo kommune i henhold til sameierbrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon) med eventuelle tilleggsdeler.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Boligseksjonenene kan kun benyttes til boligformål. Et enkelt rom i en boligseksjon kan benyttes til annen virksomhet forutsatt at karakteren av virksomheten ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Alle arealer som ikke tilhører noen seksjon er fellesareal, og seksjonseierne har felles bruksrett og vedlikeholdsplikt til disse fellesarealene.

Det er til sameiet knyttet sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde, heretter DLG). Bestemmelser om bruk m.v. av garasje og fellesområde fremgår av vedtektene for DLG.

§2
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierenes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§4
Sameierenes rettigheter og plikter

a) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tillegsdel og rett til å utnytte fellesarealer til det de beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser omhvordan fellesarealene kan brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

   Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulemte for andre sameiere.

De sameiere som har ervervet bruskrett til parkeringsplass i DLG kan disponere denne etter vedtektene i DLG.

Sameierene, leietakere og enhver beboer er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, husordensregler, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Sameierene skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensrelger for sameiet Det Lille Grønne.

b) Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, jf. dog §13 og §14.

c) Den enkeltesameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet:

- vann- og avløpsledninger fra og mer forgreningspunktet inn til seksjonen
- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks
- alle vinduer i bruksenheten, innvendig
- overflatevedlikehold av tilleggsdel/balkong/terrasse
- inngangsdøren til den enkelte seksjon

d) Særskilt om vedlikehold av våtrom: seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Den enkelte seksjonseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med lekkasjestopper som begrenser og stopper vann ved lekkasje.

e) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessigf stand.

f) Unnlater seksjonseieren å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder gjenoppretting av endringer som styret ikke kan godkjenne.

g) Øvrig vedlikehol av eiendommen er sameiets ansvar.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§5
Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameiermøtet innkalles av styret med minst 8 høyst 20 daagers varsel. Styret ska på forhånd varsle om dato for sameiermøtet of frist for innsendelse av saker.

Varsel om når sameiermøtet vil finne sted, varsel om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet og protokoll fra sameiermøtet kan oversendes elektronisk.
Sameiermøtet ledes av styreleder med mindre annen møteleder velges. Møteleder skal påse at det føres protokoll over saker som behandles og vedtak som blir fattet av sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og minst en av møtende sameierene.

a) Ved stemmelikhet avgjøres saken med loddtrekning. På sameiermøtet har samtlige seksjonseiere stemmerett med én stemme per seksjon. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

b) Sameierene kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet.

§6
Sameiemøtets dagsorden

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
c) godkjenne budsjett for kommende kalenderår
og
d) velge styremedlemmer

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarelaer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum,
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleutgiftene.
g) endring av vedtektene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §9.

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.

§7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holde når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og det samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. §5.

§8
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer som velges av sameiermøtet blant sameierne. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Tjenestetid for styremedlemmene er 2 år med mindre annet er bestemt av sameiermøtet. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møtes. Vedtak treffes ved vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal regulere sameierene innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at det unngås kreditorer som gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
Styret gis fullmakt til å utarbeide husordensregler.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§9
Fordeling av fellesutgiftene

Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) bygningsforsikring
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
c) fellesarealer, fjernvarme, balansert ventilasjon
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
e) renovasjon, kommunale avgifter, vann/kloakk

Kostnader forbundet med parkeringsplasser i garasjeanlegg i sameiet, skal fordeles mellom de seksjoner som har parkeringsplass som tilleggsdel med en lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og etc. Internett fordeles mellom sameierne som er tilknyttet med en lik andel pr. seksjon.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§10
Skader og meldeplikt

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på leilighet, fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevetovenfor. Er seksjonseier ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Seksjonseier må betale egenandel for skader som dekkes av sameiets forsikring, og som skyldes at seksjonseier eller noen han/hun er ansvarlig for har utvist uaktsomhet.

§10



SAMEIET LILLEBORG C2

Adresse: Ivan Bjørndalsgate 5-7, 0472 Oslo
E-post: lilleborgc2@gmail.com
Nettside: http://c2.lilleborger.no

Kostnader vedrørende sameiet Det Lille Grønne

De kostnader sameiet får knyttet til parkeringsplasser i sameiet Det Lille Gørnne, skal fordeles i forhold til hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer i sameiet Det Lille Grønne. De kostnader samaiet får knyttet til øvrig drift og vedlikehold i DLG skal fordeles mellom sameierne med likt beløp per seksjon.

§11
Sikkerhet

De øvrige sameierene har legalpanterett i samtlige seksjoner i sameiet i henhold til Eierseksjonsloven.

§12
Generelle bestemmelser

Etablering eller endring av utvendige arrangementer så som markiser, antenner, parabol, utelys, levegger, m.v. er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret og evt. av offentlig myndighet.

Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer - også i rom underlagt de enkelte seksjoner, takterasser, balkonger, og hagearealer - skal på forhånd godkjennes av styret og evt. offentlig myndighet, som avgjør spørsmålet med endelig bindende virkning, bl.a. ut fra bygningstekniske forhold og ut fra hensynet til øvrige seksjonseieres interesser.

Kameraovervåkning av sameiets fellesområder og inngangsdører er tillatt. Porttelefon med kamera er tillatt.

§13
Mislighold

Dersom en samaier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen med minst 6 – seks – måneders skriftlig varsel. Det betraktes som vesentlig mislighold at en sameier ikke betaler fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 – fjorten – dager etter skriftlig påkrav. Det skal fremgå av påkravet at manglende betaling er å anse som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Dersom en sameiers manglende indre og /eller ytre vedlikehold medfører skade eller fare for skade på fellesarealer eller andre seksjoner, kan styret for sameiers regning la dette utføres etter rimelig varsel.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg etter eierseksjonsloven.

§14
Salg/utleie

Ved salg og fremleie skal styret underrettes skriftlig om hvem som er ny eier/leietaker.

Ved overdragelse av seksjon, blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.



SAMEIET LILLEBORG C2

Adresse: Ivan Bjørndalsgate 5-7, 0472 Oslo
E-post: lilleborgc2@gmail.com
Nettside: http://c2.lilleborger.no

§15
Dyrehold

Dyrehold er tillatt så langt dyreholdet ikke kan være egnet til å være eller er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, andre brukere av leiligheter i sameiet, eller sameiet.

§16
Lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder lov av 23. mai 1997 n. 31 om eierseksjoner.