# Til seksjonseier i Sameiet Lilleborg C2

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013.
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 stedfortreder med fullmakt fra sameier.

**Årsberetningen består av:**

- Innkalling til ordinært sameiermøte 2014
- Styrets beretning for 2013
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2013
- Underlag til saker for det ordinære sameiermøtet 2014
- Budsjettforslag 2014
- Vedlegg:
  - Oversikt over avtaler med leverandører
  - Forslag til reviderte DLG-vedktekter

# INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE I

**Sameiet Lilleborg C2**
**Onsdag 19. mars 2014, kl 19.00**
**på Copa Con Oro, Ivan Bjørndals gate 23A, Oslo**

## Følgende saker skal behandles:

1. **Konstituering**
   - Registrering av møtedeltagere, fullmakter og godkjenning av fullmakter
   - Valg av møteleder og referent
   - Godkjenning av innkalling og saksliste
   - Valg av 2 sameiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. **Styrets beretning for 2013**

3. **Valg av revisor**

4. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2013**

5. **Fastsettelse av styrets honorar for 2013**

6. **Ekstraordinære saker**
   a) Forslag om ny kollektiv TV-avtale
   b) Reviderte DLG-vedtekter
   c) Håndheving av husordensregler

7. **Budsjettforslag 2014**

8. **Valg av styremedlemmer og vararepresentanter**
   - Valg av to styremedlemmer for 2 år.
   - Valg av varamedlemmer for 1 år.

Oslo, 10.03.14
for styret i Sameiet Lilleborg C2
**ENQVIST EIENDOM AS**



Marius Rise
Forretningsfører

# 2. STYRETS BERETNING FOR 2013

## 2.1 STYRET

**Styret har i perioden bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Jane En Chuan Xia | valgt for 2 år i 2013 |
| Styremedlem: | Svein Flattun | valgt for 2 år i 2013 |
| Styremedlem: | Tove Kristiansen | valgt for 2 år i 2013 |
| Styremedlem: | Jan Winther | valgt for 1 år i 2013 |
| Styremedlem: | Tor Hugo Hauge | valgt for 1 år i 2013 |
| | | |
| Varamedlem: | Stian Huse | valgt for 1 år i 2013 |

## 2.2 GENERELT OM SAMEIET

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Vår kontaktperson hos forretningsfører er Marius Rise.

Sameiets revisor har vært PWC, men foreslår for det ordinære sameiermøtet å vedta overgang til EY.

**Eiendommen**

Sameiet Lilleborg C2 er et registrert boligsameie i Oslo med organisasjonsnummer 999 163 637. Sameiet består av 51 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Selskapet eier tomten, gnr 224, bnr 401 i Oslo kommune.

Selskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer.
Selskapet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

**Forsikring**

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr. 82487429. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte sameier gjør inne i boligen. Omfattende påkostninger må meldes forsikringsselskapet. Den enkelte sameier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis selskapets forsikring skal benyttes, må sameier straks melde skaden til Gjensidige på tlf. 03100 og til styret.

**HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, bygg-

herreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

**Brannsikringsutstyr**
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkings-apparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

**Ligningsoppgave for 2013**
Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt ut i januar 2014.

## 2.3 EIERSKIFTER
Det har vært ett eierskifte i 2013.

## 2.4 STYRETS ARBEID
Styret har hatt 13 styremøter, samt avholdt ett årsmøte i arbeidsperioden. I tillegg til ettårsbefaring av fellesarealer har styret vært med på to befaringer vedrørende utearealene.

**Ettårsbefaring og reklamasjoner – Fellesarealer**
Den 11.11.2013 ble det gjennomført ettårsbefaring på fellesområdene i C2. Ingeniørfirmaet OPAK bisto styret under befaringen. Det ble protokollert 22 punkter som styret påpekte burde følges opp. De viktigste sakene gjelder spuntveggen og enkelte forhold ved garasjekjelleren. Enkelte reklamasjonssakerkrever erfaringsmessig lang behandlingstid før det oppnås enighet. I skrivende stund mangler det tilbakemelding på en del punkter, men styret vil følge opp sakene videre.

Reklamasjoner fra overtakelsen i mai 2012 som er imøtekommet i perioden: Mer lys på mur utenfor hovedinngangene er kommet på plass og vinduet i 8. etasje i oppgang 5 er byttet. Vannkran på baksiden av bygget er montert.

**Ettårsbefaring og reklamasjoner – Leiligheter**
Ettårsbefaring og reklamasjoner er et forhold mellom den enkelte seksjonseier og NCC Bolig.Det er altså den enkelte som må ivareta sine interesser overfor NCC, og purre på manglende oppfølginger. Styret har likevel engasjert seg på to måter: (1) For å sikre god utveksling av informasjon mellom seksjonseierne, ble det opprettet en komité som utarbeidet en sjekkliste for ettårsbefaring for leilighetene i C2. Sjekklisten ble tilgjengeliggjort for samtlige beboere i C2 før befaringene startet. Komitéen bestod av tre styremedlemmer og to andre seksjonseiere. (2) Etter tilbakemeldinger fra seksjonseiere fulgte styret opp reklamasjoner med NCC Bolig ved en skriftlig henvendelse, der vi ba om at alle aksepterte reklamasjoner ble utbedret innen rimelig tid, og at den enkelte seksjonseier får skriftlig begrunnelse dersom noen reklamasjoner avvises.

**Avtaler med leverandører**
Styret har i perioden inngått serviceavtale med GK Rør om vedlikehold av rørsystemet og sprinkleranlegget i C2. Videre er det inngått vedlikeholdsavtale med Assa Abloy om leddporten til garasjeanlegget. For en komplett oversikt over våre leverandører og serviceavtaler vises det til vedlegget om sameiets drift.

Som ledd i kostnadsbesparelser har styret skiftet forsikringsselskap for fellesarealene.

**Informasjonsformidling**
Viktig informasjon sendes per e-post til beboerne. Øvrig informasjon og oppdateringer formidles via sameiets nettside: c2.lilleborger.no.

**Fjernvarme**
Styret er kommet til at avregning av fjernvarme mot innbetalt à-konto-beløp skal foretas én gang per år. Bakgrunnen er følgende: I dag krever vi inn 8 kr per kvm i à-konto-beløp. Styret ser at 8 kr dekker forbruket på årsbasis aggregert så langt, men ikke dersom vi skal avregne to ganger per år. Dette skyldes høyt forbruk i vintermånedene (da er ikke 8 kr tilstrekkelig), og relativt lavt forbruk i sommermånedene (da er 8 kr for mye). Styret ser det som ønskelig at innkreving av felleskostnader er noenlunde stabil for å skape forutsigbarhet for sameierne. Vi ønsker derfor ikke å justere fjernvarmebeløpet to ganger i året.

Ett viktig forhold som styret etterlyser en forklaring på fra NCC, gjelder måling av fjernvarmeforbruk. Det er en betydelig differanse mellom forbruket som hovedmåler for bygget viser, og det rapporterte forbruket fra leiligheter.

**Lydmåling**
Det er viktig at byggets utførelse tilfredsstiller forskriftsmessige krav til luftlyd- og trinnlydisolasjon mellom tilstøtende leiligheter, både horisontalt og vertikalt. Styret mente det var i alles interesse at det ble gjort kontrollmåling av lydisolasjon. I utgangspunktet kan det være ønskelig å måle i flere ulike typer leiligheter. Den høye kostnaden som slike målinger medfører, gjorde imidlertid at styret valgte å foreta måling i kun én leilighet. Det ble målt mot leilighet over og mot leilighet ved siden.

Målingene ble utført av SINTEF Byggforsk. Konklusjonen var at lydmålingene lå under angitte grenseverdier, og at kravene til lydisolasjon derfor er tilfredsstilt. Rapporten til SINTEF datert 1.11.2013 er gjort tilgjengelig for alle seksjonseiere (e-post 4.11.2013).

**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. Sameierne i DLG er de enkelte boligblokkene på Lilleborg og enkelte representanter fra næringseiendommene.

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. Det er ennå ikke avklart når Sameiet Lilleborg C2 overtar plikter og rettigheter i DLG fra NCC Bolig.

DLG tar sikte på å vedta nye vedtekter på det ordinære årsmøtet i mai 2014. Styret har ment at felleskostnad til DLG bør differensieres med hensyn til om seksjonseier disponerer parkeringsplass på B-feltet eller ikke. Temaet ble omtalt også i fjorårets årsmelding. Til tross for betydelig motstand mot dette prinsippet, er vi tilfreds med at det ser ut til at vårt syn vinner fram i de nye vedtektene som forhåpentligvis blir vedtatt.

**Annet**
Styret har mottatt varsel om planlagt utbygging av tomten til Lilleborg sør for brannstasjonen. Vi har sendt uttalelse om utbyggingen til ansvarlig arkitektfirma der vi påpeker at nybyggene er plassert svært nær brinken og må trekkes lenger unna eiendomsgrensen. Mer informasjon finnes her: www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/folg_saken_i_saksinnsyn/(Saksnr: 201310022).

C2, i samarbeid med C1, leier ut en restavfallsbrønn til næringseiendommen i A4.

Styret inviterte beboerne til sommerfest 2. juni 2013. Til tross for skiftende vær, var oppmøtet og engasjementet rundt grilling og kakebaking flott.

## 2.5 KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

**Generelt**
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Resultatregnskapet for 2013 viser et overskudd på kr 155 821. Styret foreslår at årets resultat stort kr 155 821 overføres til egenkapital.

**Renter**
Renten på driftskontoen i DnB NOR var 1,45 % for innskudd fra kr 0 til kr 199.999 og 2,3% for innskudd fra kr 200.000 til kr 499.999 ved årsskiftet og 2,6 % fra kr 500.000 og oppover. Renten på høyrentekontoen hos BN er 2,75 %.

**Kommunale avgifter.**
Sameiet ble fakturert kr 243 254 i kommunale avgifter for 2013. Det forventes en 8 % økning i renovasjon og 3,5 % økning i vann- og avløpsgebyr for 2014.

## 2.6 BUDSJETT 2014
I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for sameiet for 2014 som vedlegges innkallingen.

Budsjettet er basert på at felleskostnader økes fra 1.7.2014 med 6,25 % fra kr 16 til kr 17 pr. kvadratmeter.

For nærmere detaljer viser vi til vedlagte spesifiserte oversikt.

Oslo, 28.02.2014

Jane En Chuan Xia
Styreleder

| | | | |
|---|---|---|---|
| Svein Flattun | Tove Kristiansen | Jan Winther | Tor Hugo Hauge |
| Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem |

## 3. VALG AV REVISOR

Styret foreslår å velge ny revisor for Sameiet Lilleborg C2 etter skifte av forretningsfører siden den opprinnelige avtalen med PWC (gjennom OBOS) ble vurdert som ugunstig. Styret har innhentet tilbud fra revisjonsfirmaer, og etter en samlet vurdering anbefaler styret at sameiermøtet vedtar å engasjere revisjonsselskapet EY som sameiets revisor.

# 4. ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2013

## Sameiet Lilleborg C2

### RESULTATREGNSKAP FOR 2013

| Noter | | Regnskap 2013 | Budsjett 2013 | Budsjett 2014 |
|---|---|---|---|---|
| | **Driftsinntekter og driftskostnader** | | | |
| | Fellesutgifter | 1 229 940 | 1 055 640 | 850 680 |
| 2 | Andre inntekter | 122 100 | 430 200 | 468 000 |
| | Sum driftsinntekter | 1 352 040 | 1 485 840 | 1 318 680 |
| 3 | Personalkostnader | 80 212 | 79 870 | 68 460 |
| | Kommunale avgifter | 243 254 | 230 748 | 260 000 |
| 4 | Vedlikehold | 122 563 | 188 564 | 185 843 |
| 5 | Driftskostnader | 572 474 | 577 636 | 630 600 |
| 6 | Honorarer | 80 526 | 101 250 | 80 000 |
| | Forsikringer | 88 503 | 112 316 | 72 998 |
| 7 | Andre kostnader | 14 847 | 50 000 | 20 000 |
| | Sum driftskostnader | 1 202 379 | 1 340 384 | 1 317 901 |
| | Driftsresultat | 149 661 | 145 456 | 779 |
| | **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| 8 | Renteinntekter | 6 223 | | |
| 9 | Rentekostnader | 63 | | |
| | Netto finansresultat | 6 160 | | |
| | **Årets resultat** | **155 821** | **145 456** | **779** |
| | Overføringer: | | | |
| | Overført til annen egenkapital | 155 821 | | |
| | Sum overføringer | 155 821 | | |

## Sameiet Lilleborg C2

### BALANSE PR. 31.12.13

| | | 31.12.13 | 31.12.12 |
|---|---|---|---|
| | **EIENDELER** | | |
| | **Omløpsmidler** | | |
| | Restanse fellesutgifter | 9 522 | 9 626 |
| 10 | Fjernvarme - PG7061975 F | 97 056 | |
| 11 | Forskuddsbetalte kostnader | 12 103 | 3 583 |
| | Bank | 719 554 | 584 905 |
| | Sum omløpsmidler | 838 235 | 598 114 |
| | **Sum eiendeler** | **838 235** | **598 114** |
| | **GJELD OG EGENKAPITAL** | | |
| | **Egenkapital** | | |
| | Egenkapital | 408 600 | 0 |
| | Periodens resultat | 155 821 | 408 600 |
| | Sum egenkapital | 564 421 | 408 600 |
| | **Kortsiktig gjeld** | | |
| | Forskuddsbetalte fellesutgifter | 34 806 | 21 314 |
| 10 | A konto fjernvarme | 200 160 | |
| | Leverandørgjeld | 36 047 | 40 132 |
| | Annen kortsiktig gjeld | 2 802 | 128 068 |
| | **Sum kortsiktig gjeld** | 273 815 | 189 514 |
| | Sum gjeld | 273 815 | 189 514 |
| | **Sum gjeld og egenkapital** | **838 235** | **598 114** |

Oslo, 31.12.13 /06.03.14

Jane En Chuan Xia
Styreleder

| Svein Flattun | Tove Kristiansen | Jan Winther | Tor Hugo Hauge |
|---|---|---|---|
| Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem |

# Sameiet Lilleborg C2

## Noter til regnskapet for 2013

### 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

| | Regnskap 2013 | Budsjett 2013 | Budsjett 2014 |
|---|---|---|---|
| **2 Andre inntekter** | | | |
| Det Lille Grønne | | 234 000 | 252 000 |
| Garasje C2 | 45 600 | 43 200 | 32 400 |
| Kabel-TV | 76 500 | 153 000 | 183 600 |
| **Sum** | 122 100 | 430 200 | 468 000 |
| **3 Personalkostnader** | | | |
| Lønn til ekstrahjelp | 300 | | |
| Styrehonorar | 70 000 | 70 000 | 60 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 9 912 | 9 870 | 8 460 |
| **Sum** | 80 212 | 79 870 | 68 460 |
| *Sameiet har ingen ansatte og har dermed ikke krav om OTP* | | | |
| *Det er ikke gitt lån til styremedlemmer.* | | | |
| **4 Vedlikehold** | | | |
| Vedlikehold bygning | 16 269 | 50 000 | 50 000 |
| Vedlikehold heis | 34 880 | 35 500 | 35 500 |
| Vedlikehold låser, nøkler etc. | 4 115 | | |
| Vedlikehold Rør og sprinkler | | | 21 875 |
| Vedlikehold elektro | 2 217 | | |
| Vedlikehold ventilasjon | 60 396 | 59 864 | 63 468 |
| Vedlikehold garasje/porter C2 | 4 687 | 43 200 | 15 000 |
| **Sum** | 122 563 | 188 564 | 185 843 |
| **5 Driftskostnader** | | | |
| Lys, varme - 1000284031 (strøm og nettleie) | 76 991 | 100 000 | 100 000 |
| Fjernvarme - PG7061975 F - 1.halvår 2013 | 186 554 | | |
| Fyringsoppgjør - avregning | 60 967 | | |
| Renhold | 60 263 | 50 636 | 55 000 |
| Vaktmester | 40 000 | 40 000 | 40 000 |
| Driftsmateriale | | | |
| Kontorrekvisita | 644 | | |
| Porto | 1 196 | | |
| Det Lille Grønne | | 234 000 | 252 000 |
| Kabel-TV | 145 860 | 153 000 | 183 600 |
| **Sum** | 572 474 | 577 636 | 630 600 |

## Sameiet Lilleborg C2

| | | Regnskap 2013 | Budsjett 2013 | Budsjett 2014 |
|---|---|---|---|---|
| **6** | **Honorarer** | | | |
| | Revisjon (inkl. mva.) | 3 875 | 3 000 | 3 750 |
| | Forretningsførsel | 58 125 | 73 250 | 56 250 |
| | Konsulenttjenester | 18 526 | 25 000 | 20 000 |
| | Juridisk bistand | | | |
| | **Sum** | 80 526 | 101 250 | 80 000 |
| | *Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet revisjon av sameiets regnskap.* | | | |
| **7** | **Andre kostnader** | | | |
| | Bankomkostninger | 1 232 | | |
| | Styre- og sameiermøter | 9 459 | | |
| | Gaver, ikke fr.ber. | 341 | | |
| | Øvrige driftskostnader | 3 814 | 50 000 | 20 000 |
| | **Sum** | 14 847 | 50 000 | 20 000 |
| **8** | **Finansinntekter** | | | |
| | Renteinntekter bank | 6 223 | | |
| | **Sum** | 6 223 | | |
| **9** | **Finanskostnader** | | | |
| | Leverandør-renter | 63 | | |
| | **Sum** | 63 | | |
| **10** | **Fjernvarme - PG7061975 F** | | | |
| | Fjernvarme - påløpte kostnader | 97 056 | | |
| | Fjernvarme - a konto innbetalt | -200 160 | | |
| | **Sum (for mye betalt pr1 31.12.13)** | -103 104 | | |
| | *Kostnaden for fjernvarme er balanseført og blir avregnet 30/6 2014.* | | | |
| **11** | **Forskuddsbetalte kostnader** | | | |
| | Forsikring | 12 103 | | |
| | Sum | 12 103 | | |

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 29 01
www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

Til årsmøte i
Sameiet Lilleborg C2

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lilleborg C2, som består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret 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 finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feil-informasjon, 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 for Sameiet Lilleborg C2 avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2013 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og 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 styret 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, 7. mars 2014
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen
statsautorisert revisor

# 5. FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2013

Styret foreslår å sette styrets honorar for 2013 til kr 60 000, det vil si en reduksjon på kr 10 000 fra kr 70 000 i 2012.

# 6. EKSTRAORDINÆRE SAKER

## Forslag A: Ny kollektiv TV-avtale (Styret)

Den 6. juni 2014 går Sameiet Lilleborg C2 sin avtale med HomeBase ut. Styret har på bakgrunn av dettehentet inntilbud fra ulike leverandører: Canal Digital, VikenFiber/Altibox, og Get. Samtlige leverandører tilbød oss kun én avtale for leveranse av både TV og Internett. I tillegg har styret vært i dialog med HomeBase for å høre om betingelser dersom vi viderefører eksisterende avtale.

Både Canal Digital og VikenFiber/Altibox har gitt styret en skriftlig tilbakemelding om at de ikke kan tilby sameiet en kollektiv avtale på TV/Internett.

Per i dag har vi mottatt et tilbud fra Get. Pristilbudet har to modeller; 3 års eller 5 års bindingstid. Følgende tilbud gjelder for de ulike avtaleperiodene:

| 3-års bindingstid | 5-års bindingstid |
|---|---|
| • Getbox Mikro IP<br>• Get Superbredbånd 5/5 med mulighet for individuell oppgradering (egne priser)<br>• Pris: 329 kr/seksjon | • Get box Mikro IP<br>• Get Superbredbånd 5/5 med mulighet for individuell oppgradering (egne priser)<br>• Pris: 279 kr/seksjon |

Oppgraderingspriser Get Superbredbånd

| Abonnement | Hastighet Mbps | Pris pr mnd. | Veil. pris |
|---|---|---|---|
| Kollektiv 5 | 5/5 | Inkludert | - |
| S 20 | 20/20 | 269,- | 399,- |
| M 50 | 50/50 | 329,- | 499,- |
| L 100 | 100/100 | 369,- | 599,- |
| XL 150 | 150/150 | 569,- | 899,- |
| XXL 500 | 500/500 | 2599,- | 2959,- |

Figur 1: Priser for individuell oppgradering for Internett (hentet fra tilbudet)

Dersom Sameiet Lilleborg C2 viderefører eksisterende avtale med HomeBase (basispakken), vil bindingstid ved videreføring være 1 år, og med 3 måneders oppsigelsestid. Bindings- og oppsigelstid vil ikke være gjeldende dersom Sameiet skulle ønske å inngå avtale med Get. Dette skyldes at Get kjøpte HomeBase i 2010, og HomeBase er et datterselskap av Get.

I dag betaler hver boenhet 265 kr/mnd til Homebase for TV-leveranse. Hver boenhet kan etablere en individuell avtale på bredbånd med Homenet.

| Hastighet i Mbit/s, opp- og nedlasting | HomeNet (pris pr mnd) |
|---|---|
| 5/5 | kr 249,00 |
| 20/20 | kr 299,00 |
| 70/70 | kr 349,00 |

Figur 2: Dagens avtale for individuell oppgradering av Internett hos HomeNet

**Styrets innstilling:**

*Styret anbefaler årsmøtet å vedta videreføring av eksisterende avtale med HomeBase.*

Bakgrunnen for denne anbefalingen er at HomeBase og Get er fleksible på bindingstid og oppsigelsestid dersom vi velger å inngå avtale med Get på et senere tidspunkt. Med tanke på dagens teknologi og utvikling i TV-verdenen og dets mange aktører (f.eks. Netflix, HBO Nordic, Viaplay) som tilbyr gode individuelle avtaler, anser vi det som lite hensiktsmessig å binde oss til 3- eller 5-års avtaler.

Dersom årsmøtet ikke er enig med styrets innstilling til forslag, anbefaler styret at årsmøtet vedtar følgende metode for valg av leverandør:

I etterkant av årsmøtet vil hver sameier motta en e-post med en link til et elektronisk valgskjema. I dette valgskjemaet ber vi sameieren å velge ett alternativ blant følgende:

1. Videreføring av eksisterende avtale med HomeBase (265 kr/mnd)
2. Etablere ny avtale med Get 3 år (329 kr/mnd)
3. Etablere ny avtale med Get 5 år (289 kr/mnd)

Når 90 % av sameierene har avgitt sin stemme, vil styret informere beboerne om valgresultatet og følge opp det alternativet som har fått flest stemmer.

## Forslag B: Reviderte DLG-vedtekter

Lilleborg er nå ferdig utbygget, med mulig unntak av 6 boenheter mellom A5/A7 og A4, og Sameiet Det Lille Grønne (DLG) skal overta hjemmel til Felleseiendommen fra NCC. Gjeldende vedtekter skal etter planen erstattes av nye reviderte vedtekter i denne sammenheng. DLG og NCC har i lengre tid arbeidet med utarbeidelse av nye vedtekter. Forslaget som nå foreligger har vært til høring blant alle boligsameiene og eiere av næringseiendommer. En redaksjonsgruppe sammenfatter forslag og innspill før endelig forslag behandles på årsmøtet til DLG i mai. I foreliggende forslag er det tatt høyde for at boligsameiere betaler ulik månedsavgift til DLG, avhengig om en disponerer garasjeplass eller ikke. Utgangspunktet på Lilleborg er at alle boligsameiere betaler samme beløp til DLG. Det foreslås nå at de uten parkeringsplass på B-feltet betaler 70 prosent av fast beløp. Det foreslås videre en bestemmelse om at de som har parkeringsplass kan leie den ut, men kun til andre sameiere på Lilleborg. Styret er enig i bestemmelsen siden det antakelig vil være en viss etterspørsel etter parkeringsplass blant de som ikke har slik plass. Men vi mener det kan være behov for en unntaksbestemmelse: Vi ønsker å foreslå at styret i DLG etter søknad kan gjøre et tidsbestemt unntak fra regelen hvis det ikke er mulig å leie ut til interne på Lilleborg.

**Styrets innstilling:**
*Årsmøtet i C2 tar forslag til nye vedtekter DLG til etterretning. Styret gis fullmakt til å vurdere endelig forslag til reviderte vedtekter og spille inn forslag til styret eller sameiermøtet i DLG*.

## Forslag C: Håndheving av Husordensregler

Styret har i arbeidsåret mottatt flere henvendelser fra beboere som opplever at fellesarealene er rotete fordidet oppbevares leker, akebrett, lekekasser, barnesykler, baller og lignende i fellesarealene (inngangspartiet, ganger, boder).

Husordensreglene §3 lyder: «Sykler, sportsutstyr, og andre private gjenstander skal ikke hensettes I fellearealer.»

Styret aksepterer at barnevogner kan oppbevares i inngangspartiet i oppgangene.

**Styrets innstilling:**
Styret ber årsmøtet om fullmakt til å håndheve husordensreglene § 3 ved at styret ved behov kan varsle beboerne om at hensatte gjenstander som ikke tilhører fellesarealet, skal flyttes innen en frist. Dersom gjenstandenes rette eiere ikke gjør krav på dem innen fristen, kan styret kaste gjenstandene.

# 7. BUDSJETTFORSLAG 2014

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for sameiet for 2014.

Budsjettet for 2014 er vedlagt i egen kolonne i Resultatregnskap 2013 i sak 4. For spesifiserte poster henvises til Noter til regnskapet 2013.

# 8. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAREPRESENTANTER

**Styret har i perioden bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Jane En Chuan Xia | valgt for 2 år i 2013 |
| Styremedlem: | Svein Flattun | valgt for 2 år i 2013 |
| Styremedlem: | Tove Kristiansen | valgt for 2 år i 2013 |
| Styremedlem: | Jan Winther | valgt for 1 år i 2013 |
| Styremedlem: | Tor Hugo Hauge | valgt for 1 år i 2013 |
| | | |
| Varamedlem: | Stian Huse | valgt for 1 år i 2013 |

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.

# VEDLEGG

## 1. Leverandører pr. 01.03.2014

| Felles avtaler: | Leverandør: |
|---|---|
| Digital-TV og internett | HomeBase og Bredbåndsservice |
| Renhold i fellesareal | Bjerkan Renhold: Fellesarealer vaskes ukentlig (onsdager). Matter ved inngang og i heis (kun vintermåneder) byttes hver 14. dag. |
| Heis | Serviceavtale med Kone Heis AS inkludert avtale om alarmkommunikasjon og avtale om utrykning ved behov for nødevakuering. |
| Ventilasjonsanlegget | GK Norge AS – vedlikeholdsservice blir utført 1 gang per år, og filter skiftes 2 ganger per år av kompetent klimatekniker. |
| Rør og sprinkelanlegg | GK Rør AS – service- og vedlikeholdsavtale, samt vakttelefon som er åpent 24/7 ved utløsning av sprinkelanlegg ved uhell. |
| Vaktmester | Jon E. Rudolfsen (90517266/j-e-ru@online.no) |
| Bygningsforsikring (fellesareal) | Gjensidige Forsikring (polisenr: 82487429) |
| Strøm – nettleie og strøm | Henholdsvis Hafslund Nett og Ustekveikja Energi |
| Fjernvarme | Hafslund Varme |
| Revisjon | EY |
| Forretningsførsel | Enqvist Eiendomsdrift AS |
| Garasjeport | ASSA ABLOY Entrance Systems AS, tlf: 22 65 54 50 |

## 2. Forslag til reviderte DLG-vedtekter

# VEDTEKTER
# for
# SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

Org. Nr. 986 960 066
Revidert på ekstraordinært årsmøte [●]. 2013
**VERSJON 19.12.2013**

### § 1 Navn og Formål

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

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

Med **seksjonseiere** menes hjemmelshavere til seksjoner i et av eierseksjonssameiene.

Med **næringseiere** menes hjemmelshavere til næringseiendommene.

Vedtektene regulerer sameiernes rettigheter og plikter.

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

### § 2 Hva DLG- sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

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

2.2 Garasjeeiendommen

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

Garasjeeiendommen består av 368 ordinære parkeringsplasser, 22 gjesteplasser og 13 plasser for MC eller tilleggsboder på p-plassareal (heretter benevnt **x-plasser**), til sammen 403 plasser. Garasjeeiendommen omfatter også ordinære boder med

tilhørende adkomstareal. Videre inngår trappeoppganger (inkl. heissjakter) i garasjeetasjene.

2.3 Sameierne

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

| Eierseksjonssameie | Type | Sameieandel Felleseiend. | Sameieandel Garasjeeiend. |
|---|---|---|---|
| A3 gnr 224 bnr 384 Ivan Bjørndals gate 11 -17 | Boligsameie | 37/419 | 39/403 |
| A5/A7gnr 224 bnr 8 Ivan Bjørndals gate 19 – 23 | Bolig- /næringssameie | 23/419 | 16/403 |
| B1 gnr 224 bnr 377 Ivan Bjørndals gate 22-26+34 | Bolig- /næringssameie | 57/419 | 60/403 |
| B2 gnr 224 bnr 378 Ivan Bjørndals gate 18-20+32 | Bolig- /næringssameie | 33/419 | 35/403 |
| B3 gnr 224 bnr 379 Ivan Bjørndals gate 14-16+30 | Bolig- /næringssameie | 33/419 | 35/403 |
| B4 gnr 224 bnr 380 Ivan Bjørndals gate 10-12+28 | Bolig- /næringssameie | 31/419 | 33/403 |
| B5 gnr 224 bnr 381 Ivan Bjørndals gate 2 - 4 | Boligsameie | 52/419 | 55/403 |
| B6 gnr 224 bnr 382 Ivan Bjørndals gate 6 - 8 | Boligsameie | 32/419 | 34/403 |
| Cl gnr 224 bnr 403 Ivan Bjørndals gate 1-3 | Boligsameie | 56/419 | 44/403 |
| C2 gnr 224 bnr 401 Ivan Bjørndals gate 5-7 | Boligsameie | 51/419 | 24/403 |

Følgende næringseiendommer er sameiere:

| Eiendom | Type | Sameieandel Felleseiend. | Sameieandel Garasjeeiend. |
|---|---|---|---|
| A1 gnr 224, bnr 385 Ivan Bjørndals gate 27 | Næringseiendom | 1/419 | 1/403 |
| A2 gnr 224 bnr386 Ivan Bjørndals gate 25 | Næringseiendom | 4/419 | 1/403 |
| A4 gnr 224 bnrx Ivan Bjørndals gate | Næringseiendom | 2/419 | 3/403 |
| C3 gnr 224, bnr ? | Næringseiendom | 1/419 | 0 |

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

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

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

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

## § 3 Fysisk bruk av felleseiendommen

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

Felleseiendommen kan benyttes av seksjons- og næringseierne som uteplass og rekreasjonsområde. Ingen av sameierne har rett til å begrense de andre sameiernes bruk av de deler av felleseiendommen som ligger rundt deres eiendom eller andre steder. Unntaket er tinglyste rettigheter til utearealer for næringseierne og næringsseksjonene, jfvedlegg 4 samt øvrige tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder rett til anlegg og vedlikehold av ledninger, rett for naboeiendom Sandakerveien 52 til adkomst og varslingsplikt til SFT ved graving.

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

## § 4 Fysisk bruk av garasjeeiendommen

Parkeringsplassene er tildelt seksjons og næringseiere med eksklusiv bruksrett til den plass som til enhver tid er tildelt. Bodene er tildelt seksjonseierne. Styret og forretningsfører skal til enhver tid holde oversikt over hvem som har bruksrett til de enkelte p-plasser. Fordelingen ved endring av vedtektene pr. [●] 2013, fremgår av vedlegg 5. Enhver endring av fordelingen av plasser iht. de nedenstående avsnitt i § 4 og § 5 må derfor meldes til styret og forretningsfører, slik at oversikten til enhver tid er oppdatert.

Styret i DLG kan endre fordelingen av plassene, når særlig grunner for dette foreligger. Dette gjelder også pålegg om at en sameier/seksjonseier plikter å bytte tildelt plass som er tilpasset bevegelseshemmede, dersom en annen seksjons- eller næringseier på grunn av bevegelseshemming vurderes å ha større behov for plassen. Frivillig bytting av parkeringsplasser og boder tildelt seksjons- og næringseiere kan gjennomføres uten behandling i styret eller sameiermøtet. Begge parter skal skriftlig samtykke i dette, og melding gis til sameiernes styrer og styret i DLG- sameiet.

Seksjons- og næringseiere, herunder deres husstand/ansatte må kun benytte tildelt parkeringsplass. Seksjons- og næringseiere uten tildelt parkeringsplass, kan ikke

benytte Garasjeeiendommen til parkering. Gjesteplassene er forbeholdt gjester til boligseksjonene (herunder gjester til boligseksjoner uten egen tildelt plass). DLG-styret kan fastsette nærmere regler for bruk av gjesteplassene, herunder betalingsordninger o.l.

Trappeoppganger (inkl. heiser og bodarealer i oppgangen) kan kun benyttes av de seksjonseiere som har eierseksjoner som den aktuelle trappeoppgang fører opp til. Dog kan seksjonseiere som er tildelt bod eller parkeringsplass i en annen oppgang, også benytte den oppgang hvor boden eller parkeringsplassen ligger.

Det kan ikke gjøres bygningsmessige inngrep eller henges opp skap, hyller el.l. på parkeringsplassfor bil uten DLG- styrets samtykke. Campingvogn, avskiltede biler ol. kan ikke parkeres i garasjen.

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

Sykler kan kun parkeres på eventuelt oppmerkede felt for sykkelparkering.

Enkelte tilgjengelige arealer innenfor parkeringsområdet er ikke egnet som fullverdig parkeringsplass, men er undergitt eksklusiv bruksrett til seksjons- eller næringseiere til bruk for motorsykkel, tilleggsbodel.l. (x-plasser).Disse x-plassene behandles på samme måte som ordinære p-plasser mht. eierandel og kostnadsfordeling. Dog kan DLG-styret ikke pålegge bytting el.l. av slike arealer. Der slike arealer benyttes til tilleggsbod, skal det ikke settes opp vegger som hindrer bruk av tilstøtende parkeringsplass (herunder skal vegg plasseres minst 30 cm fra skillestrekens senterlinje).

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

## § 5 Rettslig rådighet

Sameierne kan ikke selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel.Seksjons- og næringseiere kan likevel leie ut tildelt parkeringsplass, men kun til øvrige seksjons- og næringseiere eller deres leietagere. Melding om utleie gis til sameiers styre og styret i DLG- sameiet.

Seksjonseiere som har ervervet x-plass, kan overdra denne til andre seksjonseiere i samme eierseksjonssameie. Tilsvarende kan næringseiere som har kjøpt slike arealer overdra arealet til andre næringseiere. For øvrig følger arealet den aktuelle seksjonen/næringseiendommen ved overdragelse av denne, og tidligere eier kan ikke beholde arealet etter fraflytting fra Lilleborg.

Seksjonseiere med tildelt ordinær parkeringsplass kan kun overdra denne til andre seksjonseiere i samme eierseksjonssameiesom ikke har p-plass fra før. Dette innebærer at i eierseksjonssameiene er det kun aktuelt med overdragelser innenfor

A5/A7, C1 og C2. Næringseiere kan kun overdra ordinære parkeringsplasser til andre næringseiere på Lilleborg.

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

## § 6 Styret

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

Sameiermøte kan i tillegg velge personlige varamedlemmer for styremedlemmene.

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

## § 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. 3 av styrets medlemmer underskriver dokumentene i felleskap.

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

## § 8 Styrets arbeid

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

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

## § 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 forslagrett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

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 bør utløpe i februar. Dersom det kommer inn saker av ekstraordinær karakter, herunder saker omhandlet i § 11, 2. - 4. ledd, eller styret selv ønsker slike saker behandlet, skal styret innen 2 uker etter fristens utløp varsle sameierne om dette, slik at saken(e) også kan behandles av de respektive sameierneseierseksjonssameie.

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) styrets regnskap
3) valg av styre og revisor
4) revisors og evt. styrets godtgjørelse
5) budsjett for kommende år

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

**§ 10 Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når 2 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 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 8.

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

**§ 11 Sameiemøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver sameier har en stemme. Navn på stemmeberettiget for den enkelte sameier må forelegges styret senest ved sameiermøtets åpning. Medlemmer i DLG- sameiets styre kan ikke være stemmeberettiget representant for en sameier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt 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.

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 fellskostnadene enn bestemt i § 13.
c) endring av disse vedtekters § 6, 4. punktum.

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

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

Det legges til grunn at de stemmeberettigde for eierseksjonene, har forelagt ekstraordinære saker, herunder saker omhandlet i denne paragrafs 2. - 4. ledd, for eget sameie og stemmer i samsvar med de vedtak som sameiet har fattet.

**§ 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen**

Styret er ansvarlig for at eiendommene holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å holde eiendommen forsvarlig ved like. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

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

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

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

**§ 13 Fordeling av kostnader**

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

Øvrige kostnader skal fordeles mellom sameierne etter den fordelingsnøkkel som fremkommer i under, 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 eiendommene
c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

I fordelingsnøkkelen er det, basert på erfaring med driften, lagt til grunn at en bestemt andel (60%) av DLG's kostnader gjelder Felleseiendommen og at resterende andel (40%) gjelder Garasjeeiendommen.

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

For Garasjeeiendommen er det lagt til grunn at kostnadene ved gjesteplassene er høyere enn kostnadene til øvrige plasser (pga. administrasjon, organisering, hyppigere inn-/utkjøring mv.).

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

- Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av 1 p-plass i garasjeeiendommen betaler en basispris
- Boligseksjonseier uten rett til eksklusiv bruk av p-plass i garasjeeiendommen betaler 70% av basispris
- Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av 2 p-plasser i garasjeeiendommenbetaler 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

Hver sameier er ansvarlig for dekning av felleskostnader i samsvar med ovenstående ut fra hvor mange næringseiere/seksjonseiere det er av de ulike kategorier hos den enkelte sameier.

### § 14 Betaling av felleskostnader

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

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

**§ 15 Ansvar utad**
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte sameier solidarisk utad. Innad **i DLG-sameiet**, i regressomgangen, hefter hver enkelt sameier i forhold til sin sameieandel, pro-rata ansvar.

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

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

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler NCC Bolig AS frem til det enkelte eierseksjonssameie 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.

Sameierne dekker fellesutgifter frem til garasjeeiendommen og felleseiendommen er overskjøtet fra NCC Bolig AS til dem.

NCC Bolig AS kan leie ut ledige parkeringsplasser frem til siste næringseiendom/eierseksjonssameie på Lilleborg er overlevert, men kun til øvrige seksjons- og næringseiere eller deres leietagere..

På vedtakstidspunkt for siste endring i vedtektene er det uvisst om felt A6 kommer til utførelse. Eierandelen i Felleseiendommen og Garasjeeiendommen (med tilhørende 6 p-plasser, på vedtakstidspunktet delvis ombygget til bod) eies av NCC Bolig AS inntil det er avklart om A6 skal bebygges. Dersom A6 bebygges, vil andelene bli overført til dette sameiet ved ferdigstillelse. Hvis det blir avklart at A6 ikke skal bebygges, skal NCC Bolig AS selge de 6 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 6 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 (8 i K2 og 5 i K1), samt 2 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.

Dersom det 18 måneder etter vedtakstidspunkt for siste endring i vedtektene fortsatt er usolgte plasser, tilfaller disse DLG-sameiet vederlagsfritt og betalingsplikten for NCC Bolig AS bortfaller. For de 6 plassene tiltenkt A6, er fristen dog 18 måneder etter at det er endelig avklart om A6 kommer til utførelse. NCC Bolig AS kan også på et tidligere tidspunkt overgi plassene vederlagsfritt til DLG-sameiet og derved bortfaller den tilsvarende betalingsplikten.

Når NCC's eierandeler overdras, endres eierbrøker i samsvar med ovenstående, uten at dette er å anse som vedtektsendring som krever 2/3 flertall. Dersom plasser overføres vederlagsfritt til DLG, endres ikke eierbrøkene.

DLG-sameiet og sameierne er forpliktet til å medvirke til fradeling av felt A6.

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.