

SAMEIET LILLEBORG C2

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

Seksjonseierne i C2 innkalles med dette til

Ekstraordinært sameiermøte i C2

Tid: Tirsdag 15.01.20115 kl. 19
Sted: Dreyer Hensley Studio (selskapslokalet ved siden av Den Andre Caféen), Ivan Bjørndals gate 9

SAKSLISTE

1. Konstituering
   a. Valg av møteleder
   b. Valg av sekretær
   c. Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
   d. Opptak av navnefortegnelse
   e. Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Ekstraordinært sameiermøte i Sameiet DLG, 10.02.15
   a. DLG-styrets forslag til nye vedtekter
   b. Alternativt forslag til forvaltning av parkeringsplasser på B-feltet
   c. Redegjørelse for prosessen rundt tildeling av garasjeplass (sommeren 2013)
   d. Fullmakt til C2s representant på DLGs sameiermøte

3. Orienteringssaker
   a. Kollektiv TV-avtale

Styrets innstilling til sak 2 a–c følger på neste side. Vedleggene kan lastes ned fra sameiets nettside: c2.lilleborger.no

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.

Lilleborg, 07.01.2015

Styret

Vedlegg:
1. Vedtektsforslag fra DLG-styret
2. Vedtektsforslag fra Vikebakk, Høiby og Hauge
3. Redegjørelse fra DLG-styret om prosess med ny garasjefordeling, inkludert tilsvar fra Høiby og Vikebakk
4. Uttalelser til vedtektsforslaget fra enkelte eierseksjonssameier
5. Uttalelser til vedtektsforslaget fra Næring

STYRETS INNSTILLING

Sameiet Det Lille Grønne (DLG) som forvalter utearealene og garasjeanlegget på B-feltet, skal avholde ekstraordinært sameiermøte den 20.01.2015. Sameiermøtet i C2 må ta stilling til hvordan vi stiller oss til de viktige sakene som skal tas opp. På sameiermøtet til DLG har alle seksjonseiere møte- og talerett. Siden de stemmeberettigede i DLG er ikke de enkelte seksjonseierne, men de enkelte sameiene, har C2 kun én stemme på DLGs sameiermøte.

Styret har ikke mottatt endelig innkalling med saksliste fra DLG, men legger til grunn at de angitte sakene skal behandles. Sakene henger sammen.

Sak 2 a. DLG-styrets forslag til nye vedtekter
Styret er av den oppfatning at DLG-styrets forslag (vedlegg 1) er manglende begrunnet og dokumentert, og at saken må utsettes til ordinært årsmøte våren 2015. Det vises til argumentasjon i C2-styrets uttalelse til DLG og til B2-styrets uttalelse (vedlegg 4).

Forslag til vedtak:
C2 stemmer nei til forslaget. Nytt forslag bør presenteres på et senere tidspunkt, fortrinnsvis til ordinært årsmøte 2015.

Hvis det ekstraordinære årsmøtet vedtar å behandle forslaget til vedtektsendringer bør C2 ta stilling til og stemme for eller mot forslag til endringer i de enkelte paragrafer.

I forslaget til vedtektsendringer er det alternative forslag i flere paragrafer.

I § 4 foreligger to alternativer til DLG-styrets flertallsinnstilling; det ene er forslag om at gjesteparkeringen kun kan benyttes av gjester til boligsameiene, det andre omhandler prinsippene for fordeling av parkeringsplasser i garasjeanlegget (K1 og K2). Det siste forslaget må også ses i sammenheng med prosessen med fordeling av P-plasser sommeren 2013 (vedlegg 3).

Til § 6, Styret, foreligger et alternativt forslag fremmet fra næring. Næring er opptatt av at sameiet skal drives etter et likhetsprinsipp, det vil si at alle skal ha like rettigheter og kostnadene skal deles likt og alle skal ha lik rett til representasjon i styre og stell.

Til § 13, Fordeling av kostnader, foreligger også et alternativt forslag fra Næring. Forslaget må ses i sammenheng med hva som blir vedtatt i § 4. Får endringsforslaget, hvor gjesteparkeringsforslagene forbeholdes gjester til boligsameiene flertall, ser styret i DLG det som rimelig at nærings kostnadsandeler endres.

Forslag til vedtak:
Vedr. § 4:
C2 stemmer mot forslaget om at gjesteparkeringen forbeholdes gjester til boligsameiene.
C2 stemmer for forslaget fra Hauge, Høiby og Vikebakk

Vedr. § 6:
C2 stemmer for at forslaget fra næring innarbeides i første setning i § 6, m.a.o. antall representanter fra næring settes til inntil 4.

Vedr. § 13:
a1. alternativet vedr. gjesteparkering i §4 vedtas ikke: C2 stemmer for innstillingen i §13 i sin helhet.
a2. alternativet vedr. gjesteparkering i §4 vedtas: C2 stemmer for endringene i § 13 som følger av forslaget fra næring

Vedtektene samlet:
C2 stemmer for at vedtektene, med endringer ihht vedtak vedr. de enkelte paragrafer, vedtas.

Sak 2 b. Alternativt forslag til forvaltning av parkeringsplasser på B-feltet
Se vedlegg 2 for innholdet i forslaget. Det andre alternativet forslaget i vedtektenes § 4. Som det fremgår av ovenstående, mener styret at forslag til nye vedtekter må utsettes til ordinært årsmøte for DLG. I så fall skal ikke det alternative forslaget behandles heller. Det gir anledning til å utrede forvaltningen av parkeringsplasser nærmere. For øvrig støtter styret prinsippet som ligger bak forslaget.

Forslag til vedtak dersom saken kommer til votering som eget punkt på DLGs sameiermøte:
C2 støtter hovedprinsippene i det alternative forslaget.

Sak2 c. Fordeling av parkeringsplasser sommeren 2013
Redegjørelsen (vedlegg 3) fremmes for DLG-årsmøtet som en sak til orientering, jf. vedtak på ordinært årsmøte mai 2014.

Styret finner ikke redegjørelsen tilfredsstillende eller avklarende. Se vedlegget for en nærmere redegjørelse for og orientering om tvisten som er oppstått. Det vises spesielt til argumentasjonen til seksjonseier Ove Høiby. C2s interesse i saken knytter seg til de parkeringsplasser vi er tildelt på B-feltet. Prosessen med fordeling må skje i samsvar med gjeldende vedtekter, og det må være et mål at fordelingen av gode og dårlige parkeringsplasser er mest mulig rettferdig mellom sameiene.

Forslag til vedtak:
Fordeling må skje i henhold til vedtektenes §4, med den forståelse at det i denne henvises til den fysiske fordeling av garasjeplassene og ikke kun antallet. C2 fremmer forslag om at vedtak om fordeling av parkeringsplasser må skje etter at man kommer frem til en omforent løsning mellom sameiene.

VEDLEGG 1

VEDTEKTER
for
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

Hjelpedokument for revisjonsforslag høsten 2014

27.10.2014 – korrigert enkelte skrivefeil
03.11.2014 – Korreksjoner etter innstillingsmøte i DLG-styret

Gamle vedtekter (merket "Gammel" og markert med rød tekst) sist registrert revidert på årsmøtet 2008, og representerer dagens vedtekter.

Nye vedtekter representerer DLG-styrets forslag per oktober 2014.

"RED" markerer redaksjonelle kommentarer som ikke er en del av forslaget, men er ment som bakgrunnsinformasjon.

Både nye og gamle vedtekter er tatt med i sin helhet. Der hvor det ikke foreligger endringsforslag fra styret, eller hvor det kun er språklige endringer, er dette markert i kommentarene.

Første utkast til endringer ble oversendt sameiestyrene i begynnelsen av oktober 2014 for kommentarer. Etter innspill har styret justert enkelte bestemmelser. Nåværende versjon ble godkjent i styremøte 28. oktober og fremlegges sameiemøtet for endelig avgjørelse.

Styret forutsetter at skrive- og regnefeil kan korrigeres uten formelt vedtak fra sameiemøtet.

§ 1 Navn og Formål Gammel
Sameiets navn er Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, heretter kalt DLG- sameiet.

Eierseksjonssameiene benevnt Lilleborg A3, A4, A5, A6, A7, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3 ... .. Cn og eiere av næringseiendommene benevnt Lilleborg A 1 og A2, 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 omradet Lilleborg til beste for sameierne.

§ 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.

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

RED: Oppdatert med nyopprettede sameier. A6 er fortsatt eid av NCC, og vil forbli i vedtektene til det blir endelig avklart hva som skjer med tomten.

§ 2 Hva DLG- sameiet omfatter Gammel

2.1 Felleseiendommen
Felleseindommen består av utearealet med gnr. 224 bnr. 341 og veiparsell med gnr. 222 bnr. 113 (del av Ivan Bjørndals gate fra Sandakerveien frem til bro over Akerselva), i Oslo kommune. Arealet ligger rundt og mellom eierseksjonssameiene og næringseiendommene på A-, 8- 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 fellesgarasjeanlegg under 8-feltet på omradet Lilleborg, se kart inntatt som vedlegg 2.
Garasjeeiendommen består av 447 parkeringsplasser (hvorav 22 er felles gjesteplasser) og 234 boder med tilhørende adkomstareal. Videre inngår trappeoppganger (inkl. heissjakter) i garasjeetasjene.

§ 2 Hva DLG- sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

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

2.2 Garasjeeiendommen

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

Garasjeeiendommen består av 368 ordinære parkeringsplasser, 22 gjesteparkeringsplasser, 13 parkeringsplasser for motorsykler og tilleggsboder på parkeringsplassområdet (heretter benevnt x-plasser), til sammen 403 plasser.

RED: Oppdatert med nytt antall plasser, samt X-plasser

§ 2 Hva DLG- sameiet omfatter Gammel, Fortsatt

2.3 Sameierne
Følgende eierseksjonssameier er sameiere

RED: Gammel tabell er ikke tatt inn.

Andelene som tildeles senere, utgjør til sammen 142/425.

Følgende næringseiendommer er sameiere.

RED: Gammel tabell er ikke tatt inn.

§ 2 Hva DLG- sameiet omfatter, Fortsatt

2.3 Sameierne

Følgende eierseksjonssameier er sameiere:

Eierseksjonssameie	**Type**	**Sameieandel Felleseiend.**	**Sameieandel Garasjeeiend.**
A3 gnr. 224 bnr. 384 Ivan Bjørndals-gate 11-17	Boligsameie	37/419	39/403
A5/A7 gnr. 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 bnt 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	Bolig-næringssameie	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 bnr. 386 Ivan Bjørndals-gate 25	Næringseiendom	4/419	4/403
A4 gnr. 224 bnr. 399 Ivan Bjørndals-gate	Næringseiendom	2/419	3/403
C3 gnr. 224, bnr. 387	Næringseiendom	1/419	0

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

Eiendom	Type	Sameieandel felleseiend.	Sameieandel garasjeeiend.
A6	Planlagte boliger	6/419	6/403
Ordinære p-plasser	For salg	0	2/403
x-plasser-/mc-plasser	For salg	0	13/403

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

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

RED: Disse tabellene er basert på dagens totale antall plasser, samt antall plasser tildelt de enkelte sameierne. Oversikten fra dagens vedtekter anses følgelig for kun å ha historisk verdi. For interesserte fremgår oversikten av dagens vedtekter

§ 3 Fysisk bruk av felleseiendommen Gammel
Felleseiendommen består av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv.

Felleseiendommen kan benyttes av seksjons- og næringseierne som uteplass og rekreasjonsomrade. 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, jf vedlegg 3 samt øvrige tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder rett til anlegg og vedlikehold av ledninger, rett for naboeiendom Sandakerveien 52 til adkomst, 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.

§ 3 Fysisk bruk av felleseiendommen
Felleseiendommen består av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv.

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

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

RED: Fjernet henvisning til vedlegg. Flyttet utarbeidelse av ordensregler til styret.

§ 4 Fysisk bruk av garasjeeiendommen Gammel
425 parkeringsplasser er tildelt seksjons og næringseiere med eksklusiv bruksrett. Bodene er tildelt seksjonseierne. Fordelingen av boder og parkeringsplasser mellom sameierne fremgår av vedlegg 4. Endring av denne fordelingen må behandles på ordinært sameiermøte og krever totredjedels flertall i tillegg til samtykke fra berørte sameiere. Fordelingen av tildelte parkeringsplasser og boder internt hos sameier, avgjøres av sameier. Dog kan DLG- styret, uten behandling i sameiermøtet, pålegge en sameier/seksjonseier/næringseier å bytte tildelt plass som er tilpasset funksjonshemmede, dersom en annen seksjons- eller næringseier på grunn av funksjonshemming vurderes å ha større behov for plassen. Frivillig bytting av parkeringsplasser og boder tildelt seksjons- og næringseiere kan gjennomføres uten behandling i sameiermøtet. Begge parter skal skriftlig samtykke i dette, og melding gis til sameiernes styrer og styret i DLG- sameiet.

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 henges opp skap, hyller el. på parkeringsplass uten DLG- styrets samtykke.

Seksjons- og næringseiere må benytte tildelt parkeringsplass. Gjesteplassene er forbeholdt gjester.

Sykler parkeres på tildelt parkeringsplass eller på oppmerkede felt for sykler.

Sameiermøte kan vedta ordensregler for bruk av garasjeeiendommen, herunder sanksjoner ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene av 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. Fordelingen av tildelte parkeringsplasser og boder internt hos sameier, avgjøres av sameier

Styret og forretningsfører skal til enhver tid holde oversikt over hvem som har bruksrett til de enkelte p-plassene. Garasjeplassfordelingen pr august 2014 fremgår av vedlegg 1. Enhver endring av fordelingen av plasser iht. de nedenstående avsnitt i § 4 og § 5 må derfor meldes til styret og forretningsfører, slik at oversikten til enhver tid er oppdatert.

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

Det skal være kun en bil på hver parkeringsplass.

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

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

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

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

Alternativt forslag, 7 setning:
Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til boligsameiene.

RED: Omskrevet og oppdatert.

Styrets flertall er for at gjester til næringsseksjonene skal få benytte gjesteplasser i ordinær kontortid. Et mindretall ønsker å opprettholde forslaget om at gjesteplasser kun skal kunne benyttes av gjester til boligssameiene.

Alternativt forslag, tillegg til bestemmelsen:

Parkeringsplassene i garasjeeiendommen fremgår av vedlegg 1 der plassene er klassifisert kvalitetsmessig som kategori 1 (best), kategori 2 (middels) og kategori 3 (dårligst).
Når en plass i kategori 1 fravikes ved at seksjonseier/næringseier selger sin seksjon eller næringseiendom, tildeles denne plassen og plassene til de to med best ansiennitet innen seksjonssameiet som er tildelt en kategori 2- og kategori 3-plass, mellom de tre etter samlet eieransiennitet i et eller flere sameier som er med i DLG.

Tilsvarende, når en plass i kategori 2 fravikes, tildeles denne plassen og plassen til den med best ansiennitet innen seksjonssameiet som er tildelt en kategori 3-plass, mellom de to etter samlet eieransiennitet.

Bruker med høyest ansiennitet i kategori 2 eller 3 kan velge å avstå fra opprykk til høyere kategori i en gitt tildelingsrunde; i så fall trer den med nest høyest ansiennitet i samme kategori inn i tildelingsrunden, osv. Dersom opprykk til høyere kategori kreves, og denne plassen har installert elbil-kontakt, må ny bruker dekke opprinnelig kostnad ved installasjon fratrukket en avskriving på 7,5 pst. per år.

For de som hadde ervervet ny leilighet da bygget ble overlevert fra byggherre NCC, tilordnes alle ansiennitet etter den samme dato; første innflyttingsdag i sameiet. For de som har ervervet ny leilighet senere eller som har kjøpt i annenhåndsmarkedet, og for næringseiere, legges grunnbokens tinglysingstidspunkt for hjemmel til grunn for starttidspunktet for opptjening av ansiennitet.

Ved lik ansiennitet, avgjøres opprykk ved loddtrekning. Sameiene administrerer ordningen. Seksjonseiere som ønsker å bli tilbudt opprykk, må melde fra om dette til styret. Tvil om tolkning av tildelingsreglene, avgjøres av sameiets styre ved et begrunnet vedtak. Vedtaket kan ankes til DLGs styre som avgjør saken med endelig virkning.

Forslagsstillere er Tor Hugo Hauge, Ove Høiby og Kjell Vikebakk, alle beboere på Lilleborg.

RED: Nærmere begrunnelse for det innsendte forslaget er tatt inn som eget vedlegg til innkallingen.

STYRETS KOMMENTAR: Forslaget fra Hauge, Vikebakk og Høiby ble behandlet på styremøte 28. oktober 2014. Styret tilrår ikke en slik ordning i regi av DLG.

Styrets syn er at sameier som ønsker å innføre en slik løsning for å fordele egne plasser bør få adgang til det, styret har derfor tatt inn igjen bestemmelsen i 1. setning om at sameiene selv fordeler boder og parkeringsplasser mellom egne beboere

§ 5 Rettslig rådighet Gammel
Sameier kan ikke selge, pantsette eller på annen mate 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.

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

§ 5 Rettslig rådighet
Sameierne kan ikke selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Seksjons- og næringseiere kan likevel leie ut tildelt parkeringsplass, men kun til øvrige seksjons- og næringseiere eller deres leietagere. Melding om utleie gis til sameiers styre og styret i DLG- sameiet
Seksjonseiere som har ervervet x-plass kan overdra denne til andre seksjonseiere i eierseksjonssameier på Lilleborg. Tilsvarende kan næringseiere som har kjøpt slike arealer overdra arealet til andre næringseiere. For øvrig følger arealet den aktuelle seksjonen/næringseiendommen ved overdragelse av denne, og tidligere eier kan ikke beholde arealet etter fraflytting fra Lilleborg.

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

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

Sameier har ikke rett til å kreve DLG-sameiet oppløst

RED: Oppdatert for å tilrettelegge for salg av plasser, samt X-plasser

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

§ 6 Styret
DLG-sameiets styre består av en representant for hvert bolig/bolig-næringssameie/næringssameie, gitt at sameiet ønsker å stille med en representant, en representant fra næring og en styreleder som velges på sameiemøtet blant styremedlemmene i eiersseksjonssameiene og representanter fra næringseierne. Dersom det ikke er mulig å finne kandidater blant disse, kan også andre velges. En sameier kan ikke ha mer enn en ordinær representant i styret. Styremedlemmene og styreleder velges for to år om gangen. Styrelederen velges separat av sameiemøtet. For øvrig konstituerer styret seg selv.

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

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

En valgkomite foreslår styreleder til DLG-styret. Valgkomiteen består av tre medlemmer, to representanter for boligsameiene og en fra næring, og velges på DLG-årsmøtet.

Forslag fra Næring:
DLG-sameiets styre består av inntil 14 medlemmer, hvorav inntil 4 fra næring.(dersom A6 bygges ut bør antallet medlemmer endres til 15, hvorav inntil 4 fra næring).

Begrunnelse: Alle eierseksjonssameier bør ha lik rett til representasjon uavhengig om det er bolig eller næring. Forslaget begrunnes med at man ønsker å unngå en fremtidig konflikt knyttet til lovligheten av vedtektene som ved en annen representasjon vil diskriminere enkelte eierseksjonssameier fra å være representert i styret.

Næring foreslår videre at " Styrelederen velges separat av sameiemøtet" erstattes av "Styreleder tilsettes og skal være ekstern. "

RED: Ettersom hvert sameie har adgang (men ikke plikt) til å stille inntil 1 representant anser styret det for overflødig å stadfeste antall styremedlemmer, da dette vil styres av antallet sameier.

Vedrørende forslaget fra næring vil dette i dag gi ny første setning i bestemmelsen: ”DLG-sameiets styre består av inntil 14 medlemmer, hvorav inntil 4 fra næring, en styreleder som velges på sameiemøtet blant styremedlemmene i eierskapssameiene og representanter fra næringseierne”

Etter styrebehandling er det videre tatt inn forslag om valgkomite.

§ 7 Signatur og representasjon Gammel
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.

§ 7 Signatur og representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Tre av styrets medlemmer underskriver dokumentene i felleskap.

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

RED: Ingen endringer.

§ 8 Styrets arbeid Gammel

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 er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Star stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 8 Styrets arbeid

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

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

RED: Språklig. Styret vurderer videre å presisere at ”Det utarbeides egen instruks for styret”

§ 9 Ordinært sameiermøte Gammel
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 forhand 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 sameiernes sameie.

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 maten.

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
6) årlig vedlikeholdsprogram

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

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

Hvert bolig- og næringssameie har en stemme. Styret i de enkelte boligsameiene bestemmer hvem som representerer sameiet med stemmerett. Næring har også en stemme på sameiermøtet. Navn på stemmeberettiget for den enkelte sameier må forelegges styret senest ved sameiemøtets åpning. Medlemmer i DLG- sameiets styre kan ikke være stemmeberettiget representant for en sameier

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle dem som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen bør utløpe i februar. Dersom det kommer inn saker av ekstraordinær karakter, herunder saker omhandlet i § 11, 2. - 4. ledd, eller styret selv ønsker slike saker behandlet, skal styret innen 2 uker etter fristens utløp varsle sameierne om dette, slik at saken(e) også kan behandles av de respektive sameiernes eierseksjonssameie.

Sameiemøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:
1) styrets årsberetning
2) styrets regnskap
3) valg av styre og revisor

4) revisors og evt. styrets godtgjørelse
5) budsjett for kommende år

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

RED: Nytt avsnitt for å presisere hvem som kan stemme

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte Gammel
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 mate som for ordinært sameiermøte, jf § 8.

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

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

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

RED: Ingen endringer.

§ 11 Sameiemøtets vedtak Gammel
Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver sameier har en stemme. Navn pi! 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. Star 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 gar ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gar ut over vanlig forvaltning,
e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som gar 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 a 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 a 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.

§ 11 Sameiemøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver sameier har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres stemmene ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiemøtet for vedtak om bl.a.
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
a) at bestemte sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 13.
c) endring av disse vedtekters § 6, 1 punktum.

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

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

Det legges til grunn at de stemmeberettigede for eierseksjonene stemmer i samsvar med de vedtak som sameiet har fattet.

RED: Forbud mot dobbeltroller flyttet til § 9

§ 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen Gammel
Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til a 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.

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

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

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

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

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

RED: Presisert ansvar for boder etc nærmere, samt presisert at DLG kan beslutte nødvendig vedlikehold for sameiers regning ved forsømmelser

§ 13 Fordeling av kostnader Gammel
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av trappeoppgangene inkl. heis og boder i trappeoppgangene bæres av det eierseksjonssameie som den enkelte oppgang leder opp til. Dessuten skal kostnadene til drift og vedlikehold av bodomradet nordøst for nedkjøringsrampe K2 bæres av Sameiet Lilleborg B1, som disponerer disse bodene. Kostnader som knytter seg til de deler av felleseiendommen som seksjons eller næringseier eller andre har eksklusiv bruksrett til, dekkes av rettighetshaveren.

Øvrige kostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk.
Som felleskostnad anses bl.a.:

a) forsikring
b) kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen
c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

Det legges dog til grunn at næringseiendommene/næringsseksjonene har en forholdsmessig høyere bruk av felleseiendommen. Pa denne bakgrunn skal utgifter som utelukkende knytter seg til felleseiendommen fordeles slik at eiere av næringseiendommer og næringsseksjoner betaler en tredobbelt andel. For næringseierne betyr dette en tredobling i forhold til eierbrøk. For eierne av næringsseksjoner betyr dette at deres eierseksjonssameie først blir belastet med en andel som hensyntar at næringsseksjonen skal ha en tredobbelt andel i forhold til antall seksjoner i eierseksjonssameiet. Dernest er det forutsatt at denne merbelastningen i sin helhet bæres av næringsseksjonen internt i eierseksjonssameiet. (Eksempelvis betyr dette at Sameiet Lilleborg BI først far en forhøyet andel av utgiftene som utelukkende gjelder Felleseiendommen. Sameiet B1 har 57 seksjoner, hvorav en næringsseksjon. Ved fordeling av disse utgiftene blir således Sameiet B 1 belastet 59/425. Merutgiftene utover *57/425* er det forutsatt at næringsseksjonen skal dekke internt i Sameiet S 1.)

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

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av trappeoppgangene inkl. heis og boder i trappeoppgangene bæres av det eierseksjonssameie som den enkelte oppgang leder opp til. Dessuten skal kostnadene til drift og vedlikehold av bodområdet nordøst for nedkjøringsrampe K2 bæres av Sameiet Lilleborg B1, som disponerer disse bodene. Kostnader som knytter seg til de deler av felleseiendommen eller garasjeeiendommen som seksjons- eller næringseier eller andre har eksklusiv bruksrett til, dekkes av rettighetshaveren.

Øvrige kostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk.
Som felleskostnad anses bl.a.:
a) forsikring
b) kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen
c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

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

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

For garasjeeiendommen er det lagt til grunn at kostnadene ved gjesteparkering er høyere enn kostnadene til de øvrige plassene (pga administrasjon, organisering, hyppigere inn- og utkjøring mv).

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

- Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av en p-plass i garasjeeiendommen betaler en basispris
- Boligseksjonseier uten rett til eksklusiv bruk av p-plass i garasjeeiendommen betaler 70% av basispris
- Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av to p-plasser i garasjeeiendommen betaler 130% av basispris
- Næringsseksjonseier eller næringseier med rett til p-plass betaler 210% av basispris hvis de har 1 p-plass, og et tillegg på 30% av basispris for hver p-plass utover 1.
- Næringsseksjonseier eller næringseier uten rett til eksklusiv bruk p-plass i garasjeeiendommen betaler 180 % av basispris
- For x-plassene betales det 30 % av basispris

RED: Det sentrale er at man har definert skillet mellom trappeoppganger (som tilhører boligsameiene) og fellesareal. I tillegg er det laget en ny modell for beregning av garasjekostnader.

Forslag:

Kostnadsandel på næring reduseres med 10 %

- Næringsseksjonseier eller næringseier med rett til p-plass betaler 200% 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 170 % av basispris

RED: Forslaget må ses i sammenheng med spørsmålet om gjester til Næring skal ha tilgang til gjesteplasser. Dersom sameiemøtet finner at Næring ikke skal ha tilgang til gjesteplasser, anser styret det rimelig at Nærings andel av felleskostnader reduseres for å hensynta dette.

§ **14 Betaling av felleskostnader Gammel**
Innkreving av felleskostnadene skjer overfor hver sameier.

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 a ville påløpe i løpet av et år.

§ 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.

RED: Ingen endring

§ **15 Ansvar utad Gammel**
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.

§ 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.

RED: Ingen endringer.

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

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

RED: Ingen endringer.

§ **17 Overgangsregler frem til samtlige sameier er ferdigstilt Gammel**
De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte sameier i hen hold til disse vedtekter pahviler 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. Videre er NCC Bolig AS etter dette tidspunkt å anse som seksjonseier/næringseier på linje med øvrige eiere for usolgte enheter.

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

NCC Bolig AS kan uten hinder av § 5 leie ut ledige parkeringsplasser frem til siste næringseiendom/seksjonssameie på Lilleborg er overlevert. Dette forutsetter dog at utleieforholdet godkjennes av styret i DLG- sameiet**.** Styret kan kun motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knyttet til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget for øvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt (eksempelvis ved at leietagere ikke er hindret tilgang til øvrig del av garasjeanlegget eller oppgangene). Styret kan også trekke en tidligere gitt tillatelse tilbake på samme vilkår.

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

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

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

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

NCC Bolig AS har rett til, på en hensynsfull måte, å benytte Ivan Bjørndals gate i forbindelse med den videre utbygging av Lilleborg. Eventuelle skader som fø1ge av anleggstrafikken, er NCC Bolig AS ansvarlig for å utbedre fortløpende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RED: Korrigert vedleggsnummer og tatt inn x-plasser. Merk at samtykke fra NCC er nødvendig for å endre innholdet i denne paragrafen. Ytterligere endringsforslag på denne paragrafen kan ikke tas opp til realitetsbehandling såfremt ikke eventuelle forslagsstillerne dokumenterer at samtykke er gitt.

VEDLEGG 2

Til styret i DLG

Forslag til vedtektsendringer om forvaltning av parkeringsplasser

Hovedpunktene

Vi foreslår at det innføres en felles ordning i alle sameiene for forvaltning og tildeling av parkeringsplasser når de nye vedtektene vedtas høsten 2014. Plassene varierer mye i kvalitet, enkelte er klart under kjøpsrettslig minstestandard. Dagens forvaltning er delegert til sameiene. Det er ingen som eier en plass, man har en bruksrett. Men prinsippene bak forvaltningen er noe uklare. Et system der tildelt plass i utgangspunktet følger leiligheten ved salg gir liten mening. I stedet foreslår vi et system der ansiennitet regnet etter eiertid skal føre til en *viss* omrokering av plassene når det skjer et salg av leilighet/næringseiendom.

Det foreslås konkret et opplegg som skal være lett å administrere. Plassene deles *for hvert sameie* inn i tre kategorier; kategori 1 (best), 2 (middels) og 3 (dårligst). Ved salg av en leilighet som disponerer kategori 1, får den med best ansiennitet innen sameiet i kategori 2 tildelt denne, den med best ansiennitet i kategori 3 får opprykk til kategori 2-plassen som da blir ledig, mens kjøper av leilighet blir tildelt kategori 3-plassen. I dette tilfellet skjer det to bytter av plass innen sameiet.

Tilsvarende; ved salg av leilighet med kategori 2-plass får den med best ansiennitet i kategori 3 plassen, og ny kjøper får kategori 3-plassen, dvs. det skjer kun én omrokering. Ved salg av leilighet med kategori 3-plass, skjer det ingen omrokering.

Forslaget medfører at nye kjøpere må belage seg på å disponere en dårlig plass den første tiden. Imidlertid sikrer ordningen at elendigheten ikke blir permanent, ettersom man vil få opprykk til kategori 2 etter en viss tid. Videre retter ordningen opp den urimelighet som følger av at noen er tildelt en særs dårlig plass som de må slite med i årevis.

Detaljene i forslaget og diskusjon av spesielle forhold som det må tas stilling til, følger i det videre.

Bakgrunnen for forslaget

Enkelte plasser etter ny oppmåling i 2013 har en bredde på 3–4 meter, mens det finnes andre som er nærmere 2,15 meter. Vedlegget gir en oversikt over bredden på alle parkeringsplassene, og inneholder en kort redegjørelse for hvilke krav man kan stille til parkeringsplasser. Det er ikke noen enkel oppgave å sette grensene mellom kategoriene, men andre forhold enn bredde må trekkes inn i kvalitetsvurderingen.

De dårligste plassene er etter vår mening under kritisk standard etter en kjøpsrettslig vurdering. I tillegg til den store variasjon i nytteverdi som dette medfører, vil det markedsmessig også være en betydelig prisforskjell mellom plassene. Anleggets konstruksjon med søyler og støttevegger medfører at det vil måtte være forskjeller mellom plassene. Men med dette som utgangspunkt er det viktig at prosessen med fordeling er ryddig, og at man kommer frem til en god fremtidig forvaltning av plassene.

Ingen eier en plass, man har en bruksrettighet. Men dersom bruksrettigheten til en konkret plass følger leiligheten ved salg, er det i prinsippet tilnærmet det samme som at man eier den fysiske plassen. Et eksempel på urimeligheten som oppstår ved en ordning der plassen følger leiligheten ved salg, er: En seksjonseier med god parkeringsplass som bor her i tre år, og som deretter selger, vil ha stor nytteverdi, mens vedkommende bor her og i tillegg nyte godt av den romslige parkeringsplassen ved at forventet salgssum på leiligheten er høyere enn ved en plass under anbefalt standard. Andre med plass under kritisk standard som velger å bo her i 30 år, opplever å ha en tilsvarende dårlig nytteverdi gjennom hele sin botid.

Nærmere om forslaget

Mange ulike systemer kan tenkes for tildeling der man legger vekt på ulike hensyn. Tas det mange hensyn, blir systemet fort komplisert å administrere. Vi er kommet til at eiertid bør være det eneste hensynet, bortsett fra at gjeldende bestemmelse om behov for HC-plass naturligvis videreføres. Eiertid er kun relevant innenfor den fordeling som et sameie har. Og når man først har fått tildelt en plass, disponerer man denne inntil man selger.[1]

Det kan innvendes at dette blir komplisert å administrere. Saken tilsier at rimelighetshensynet må vektlegges mer enn hensynet til de administrative byrdene. Og dette trenger ikke bli så komplisert dersom man velger den løsningen som er skissert innledningsvis. Enkelte forhold må diskuteres nærmere.

Ansiennitet. Vi foreslår at ansiennitet opptjenes ved at man eier en leilighet eller næringseiendom innen DLG-sameiet, uavhengig av hvilket eierseksjonssameie opptjeningen foregår i. Normalt vil hele opptjeningen finne sted i det sameiet man bor i, men en sjelden gang flyttes det internt på Lilleborg. Ordningen bør ikke være til hinder for slik flytting ved at man mister sin opptjente ansiennitet ved flytting til nytt sameie.

Et viktig spørsmål er når ansiennitet skal regnes fra. Det bør hvile notoritet over starttidspunktet, dvs. at informasjonen er etterviselig/dokumenterbar. Vårt forslag er: For de som overtok leilighet ny da bygget ble overlevert fra NCC, tilordnes alle som da hadde kjøpt leilighet, samme dato, dvs. første innflyttingsdag.[2] For de som kjøpte ny senere eller som har

[1] Igjen må det tas forbehold om ordningen med HC-plasser.

[2] Dvs. uavhengig av når faktisk innflytting fant sted. NCC måtte av praktiske hensyn gjennomføre innflytting over flere dager, noen slapp til første dag, og noen måtte vente en uke.

kjøpt i annenhåndsmarkedet, legges tinglysingstidspunkt for hjemmel slik den fremgår av grunnboken til grunn for starttidspunktet for opptjening.

HC-plasser. Vedtektene regulerer naturlig nok at DLG-styret kan pålegge en seksjons-eier/næringseier å bytte tildelt plass som er tilpasset funksjonshemmede, dersom en annen seksjons- eller næringseier pga. funksjonshemming vurderes å ha større behov for plassen. Dette er en nødvendig ordning. Men hensynet til den som må fraflytte HC-plass, tilsier at vårt forslag er å foretrekke. Den som må fravike HC-plass, risikerer å overta en dårlig plass for evig og alltid (kanskje den dårligste hvis det er den som disponerer denne plassen, som trenger HC-plass).

Individuelle behov. Vi legger til grunn at alle setter pris på romslig parkeringsplass, men de individuelle behovene varierer. Småbarnsfamilier med barneseter i bilen, og brukere som har store biler, er blant de som trenger stor plass. Men individuelle behov endrer seg med tiden, og det vil være kompliserende, og ikke nødvendigvis rimelig, å ta hensyn til dette. Individuelle behov bør ivaretas ved at det legges til rette for salg, bytte eller leie av plasser.

Utleieleiligheter. Vi foreslår at det er seksjonseiers ansiennitet som legges til grunn for tildeling av parkeringsplasser, også for utleieleiligheter. I prinsippet kunne man lagt til grunn botid, og ikke eiertid. Hvis det skjedde en omrokering ved hvert bytte av leietakere, ville det økt omrokeringshastigheten. Hensynet til at seksjonseierne med dårlig bilplass, skal få en bedre innen rimelig tid, taler for en slik ordning. Løsningen gir imidlertid praktiske utfordringer fordi rapporteringen av skifte av leietaker ikke er satt i samme system som det er ved salg av leilighet. Videre vanskeliggjøres i så fall utleie av leiligheter. Og en ordning etter botid reiser vanskelige problemstillinger ved midlertidig utleie av leilighet. Alt i alt tilsier dette at det er seksjonseiers eiertid som legges til grunn.

Utleie eller salg av parkeringsplass. Hensynet til omsettelighet av plassene spiller også inn her. Det er relativt få tilfeller av salg/utleie av parkeringsplasser sammenlignet med salg av leiligheter. For ikke å komplisere håndteringen av regelverket for mye, og for å motivere til at ubrukte plasser selges eller leies ut, foreslås at leietager eller kjøper overtar den konkrete plass som selger/utleier er tildelt. Et viktig argument for en slik løsning er at det dermed legges til rette for at de med stor parkeringsplass kan leie ut eller bytte sin plass (mot eventuell kompensasjon) til noen som har individuelle behov for stor plass.

Salg av parkeringsplass etter en slik ordning kan muligens gi uheldige utslag. Vi imøteser debatt rundt dette punktet.

Elbil-kontakter. Det må forventes at en del plasser vil få elbil-kontakt fremover. Ved fratreden fra slik plass, er det naturlig at den som har båret kostnaden med installasjon, får en kompensasjon. Den som rykker opp, må derfor være innstilt på å betale for å overta dette godet. Eventuelt kan vedkommende stå over og la den neste med lavere ansiennitet, og som har betalingsvilje for el-kontakt, overta plassen.

Nærhet til bod. De som har plass rett foran egen bod slik at bilen sperrer egen boddør, må ha rett til å stå på disse plassene. Dette hensynet foreslås ivaretatt gjennom at det er frivillig å delta i opprykksordningen, se neste punkt.

Frivillig ordning. De som står på middels eller dårlig plass, kan være interessert i å beholde plassen av ulike grunner, for eksempel nærhet til egen oppgang eller fordi en fremmed bil ellers vil sperre inngang til egen bod. Det foreslås at man aktivt må melde inn til styret (eller forretningsfører) hvorvidt man ønsker å bli med i ordningen med opprykk.

Forslag til vedtektsendring

Forslaget dreier seg om utvidelser av gjeldende § 4 (Fysisk bruk av garasjeeiendommen). Eventuelt kan det vurderes å lage en ny paragraf om tildeling av parkeringsplasser. Forslaget til nye bestemmelser er:

> *Parkeringsplassene i garasjeeiendommen fremgår av vedlegg 1 der plassene er klassifisert kvalitetsmessig som kategori 1 (best), kategori 2 (middels) og kategori 3 (dårligst).*
>
> *Når en plass i kategori 1 fravikes ved at seksjonseier/næringseier selger sin seksjon eller næringseiendom, tildeles denne plassen og plassene til de to med best ansiennitet innen seksjonssameiet som er tildelt en kategori 2- og kategori 3-plass, mellom de tre etter samlet eieransiennitet i et eller flere sameier som er med i DLG.*
>
> *Tilsvarende, når en plass i kategori 2 fravikes, tildeles denne plassen og plassen til den med best ansiennitet innen seksjonssameiet som er tildelt en kategori 3-plass, mellom de to etter samlet eieransiennitet.*
>
> *Bruker med høyest ansiennitet i kategori 2 eller 3 kan velge å avstå fra opprykk til høyere kategori i en gitt tildelingsrunde; i så fall trer den med nest høyest ansiennitet i samme kategori inn i tildelingsrunden, osv. Dersom opprykk til høyere kategori kreves, og denne plassen har installert elbil-kontakt, må ny bruker dekke opprinnelig kostnad ved installasjon fratrukket en avskriving på 7,5 pst. per år.*
>
> *For de som hadde erverver ny leilighet da bygget ble overlevert fra byggherre NCC, tilordnes alle ansiennitet etter den samme dato; første innflyttingsdag i sameiet. For de som har erverver ny leilighet senere eller som har kjøpt i annenhåndsmarkedet, og for næringseiere, legges grunnbokens tinglysingstidspunkt for hjemmel til grunn for starttidspunktet for opptjening av ansiennitet. Ved lik ansiennitet, avgjøres opprykk ved loddtrekning.*
>
> *Sameiene administrerer ordningen. Seksjonseiere som ønsker å bli tilbudt opprykk, må melde fra om dette til styret. Tvil om tolkning av tildelingsreglene, avgjøres av sameiets styre ved et begrunnet vedtak. Vedtaket kan ankes til DLGs styre som avgjør saken med endelig virkning.*

Dette må gjøres

1. Plassene må måles opp, og kartlegges etter andre kriterier også, og deretter klassifiseres i tre kvalitetskategorier. En oversikt over klassifiseringen tas inn som et vedlegg til vedtektene.
2. Forslaget må sendes sameiene i god tid før ekstraordinært årsmøte 18.11.2014 slik at sameiene kan behandle forslaget sammen med det øvrige forslaget til nye vedtekter som fremmes. Vi legger til grunn at alle sameiene gjennomfører ekstraordinære sameiermøter for å behandle disse sakene. Sakene angår viktige interesser for alle seksjonseiere, og det er åpenbart at dette ikke kun kan styrebehandles.

Avsluttende merknad

Gitt den store variasjon i kvaliteten på parkeringsplassene, og det faktum at vi nå skal få på plass nye vedtekter etter at feltet er ferdig utbygd og hjemmelen for garasjeanlegget overføres fra NCC til DLG, må det være et mål å komme i havn med en avklart ordning for forvaltningen av parkeringsplassene

Vi har lagt vekt på at ordningen skal være lett å administrere. Men forslaget utfordrer oss alle til å sette hensynet til rimelighet for alle brukerne foran egne materielle interesser. Vi håper vi sameiermøtet slutter seg til vårt forslag til nye vedtektsbestemmelser som vil sikre en noenlunde rimelig og rettferdig forvaltning av garasjeplassene for fremtiden.

Lilleborg, 27. september 2014

Kjell Vikebakk	Ove Høiby	Tor Hugo Hauge
B1	B5	C2

Vedlegg

Parkeringsplassene på B-feltet

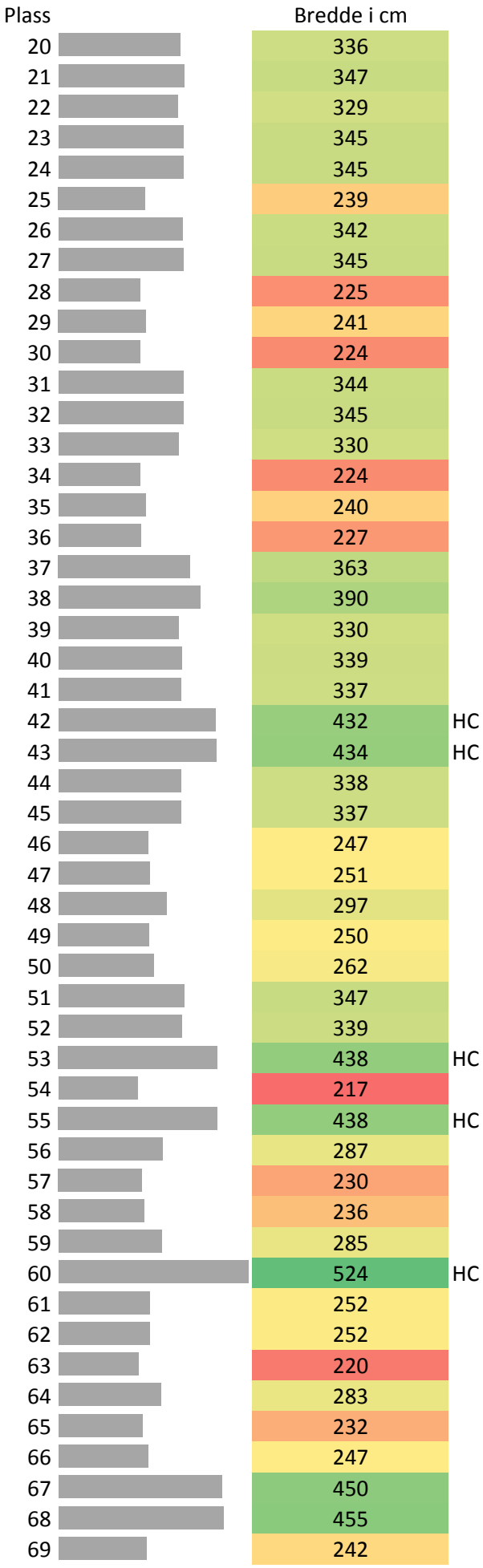
Hvilke krav kan man stille til en biloppstillingsplass? Etter bustadoppføringslova § 7 første ledd første punktum skal entreprenøren utføre arbeidet på faglig godt vis. Kravet om faglig god utføring må sees i forhold til blant annet gjeldende forskrifter, standarder og bransjenormer. I mangel av klare myndighetspålagte krav til utforming av biloppstillingsplasser, må anbefalingene fra Norsk Byggforskningsinstitutt (Byggforsk) regnes som retningsgivende minimumskrav.[1] Vurderingen kan suppleres med det ulovfestede kjøpsrettslige prinsipp om at man har krav på vanlig god vare.

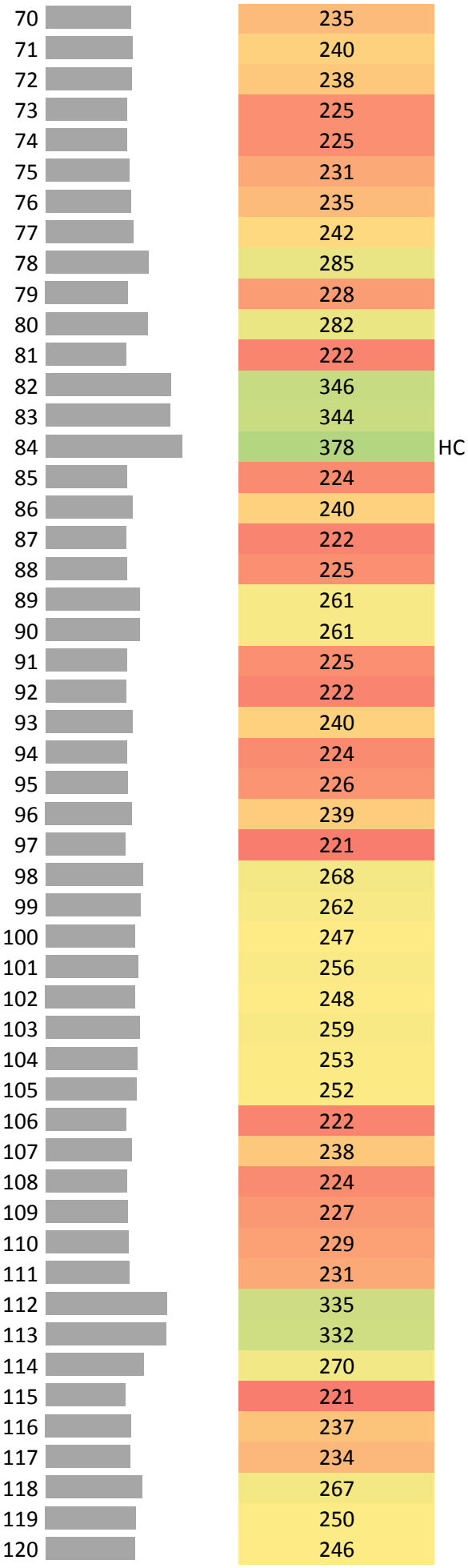
For parkeringsanlegg av DLGs type, opererer Byggforsk med en minimums bredde på parkeringsplass på 2,3 meter. Dersom plassen grenser til en søyle, forutsetter dette et breddetillegg lik søylens bredde eller diameter. Parkeringsplasser inntil en endevegg bør være 0,3 til 0,5 meter bredere. Lengden på parkeringsplassen skal være 5 meter. Ved parkering 90 grader mot kjøreretning, som de fleste har, skal man ha 7 meter manøvreringslengde bak plassen.

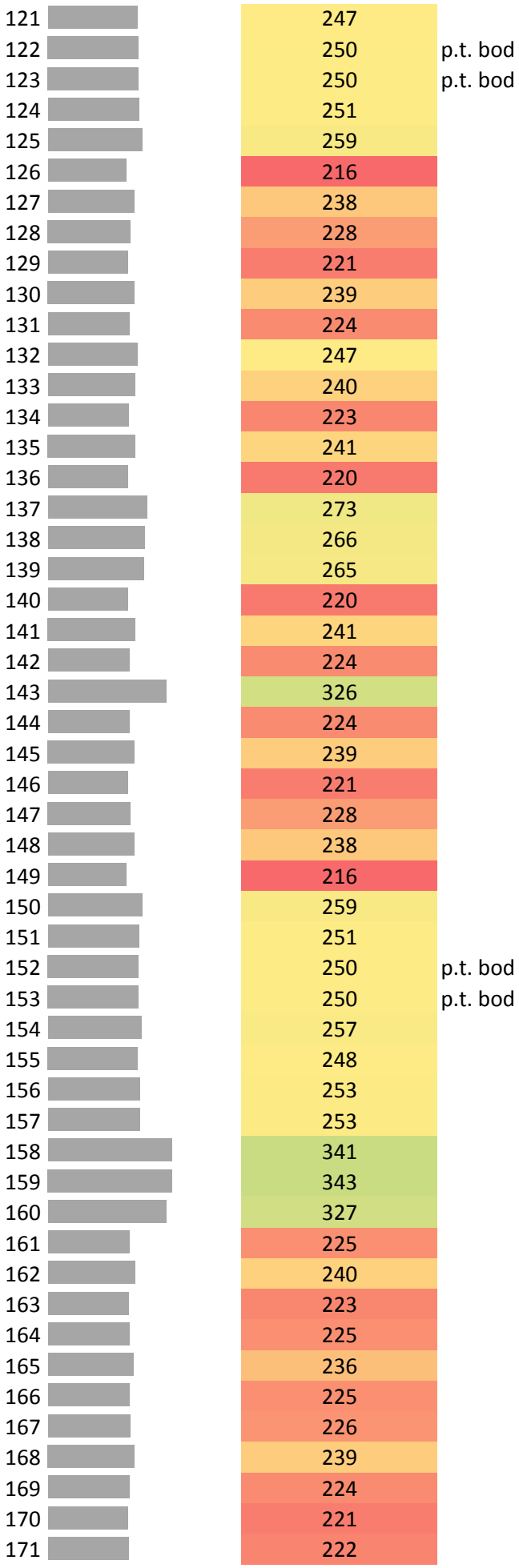
På de følgende sider er bredden på parkeringsplassene vist. Bredde er målt fra midt på oppmålt hvit linje. Hvis plassen grenser til vegg eller søyle (gjelder de fleste plasser), er det målt fra vegg/søyle til midtstrek. Dette innebærer at rapportert bredde for plasser med tilstøtende søyler er større enn om man konsekvent hadde målt etter de hvite stripene. NB! Oppmåling er gjennomført raskt; en feilmargin på 3–4 cm må påregnes, og større feil kan også forekomme. Plassene 20–171 er i K1, mens de øvrige er i K2. Til sammen er 370 plasser oppmålt.

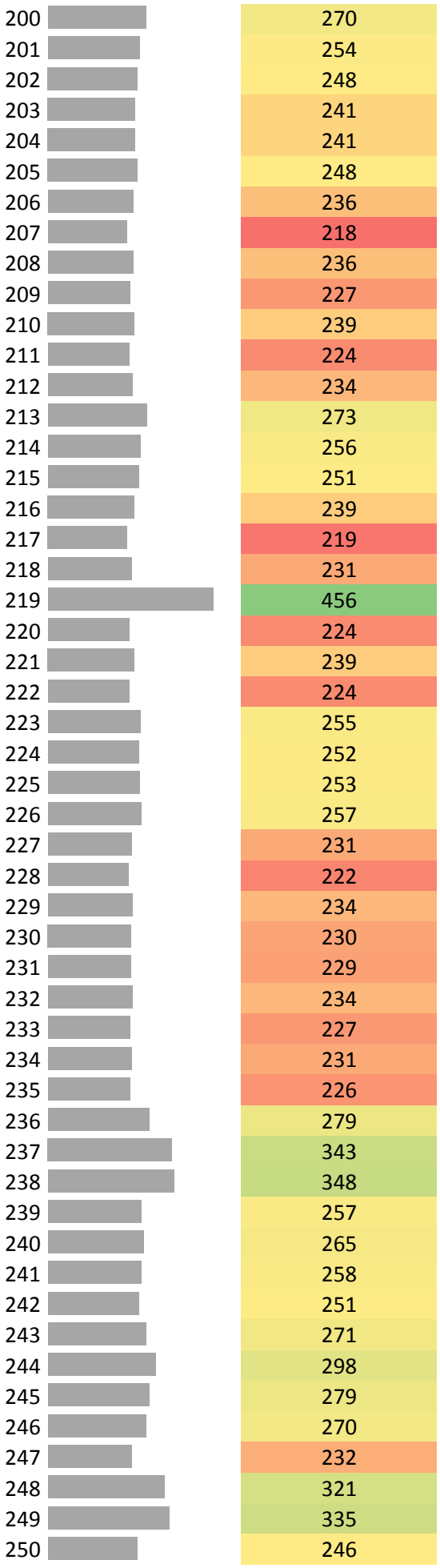
Bredde er en viktig parameter, men langt fra den eneste. Ved en klassifisering etter kvalitet må en også vurdere forekomst av søyler/endevegger og kvalitet på manøvreringsfelt. Videre har noen få plasser fritt rom på den ene langsiden (gunstig), mens andre har biler som står parkert 90 grader mot langside (ugunstig).

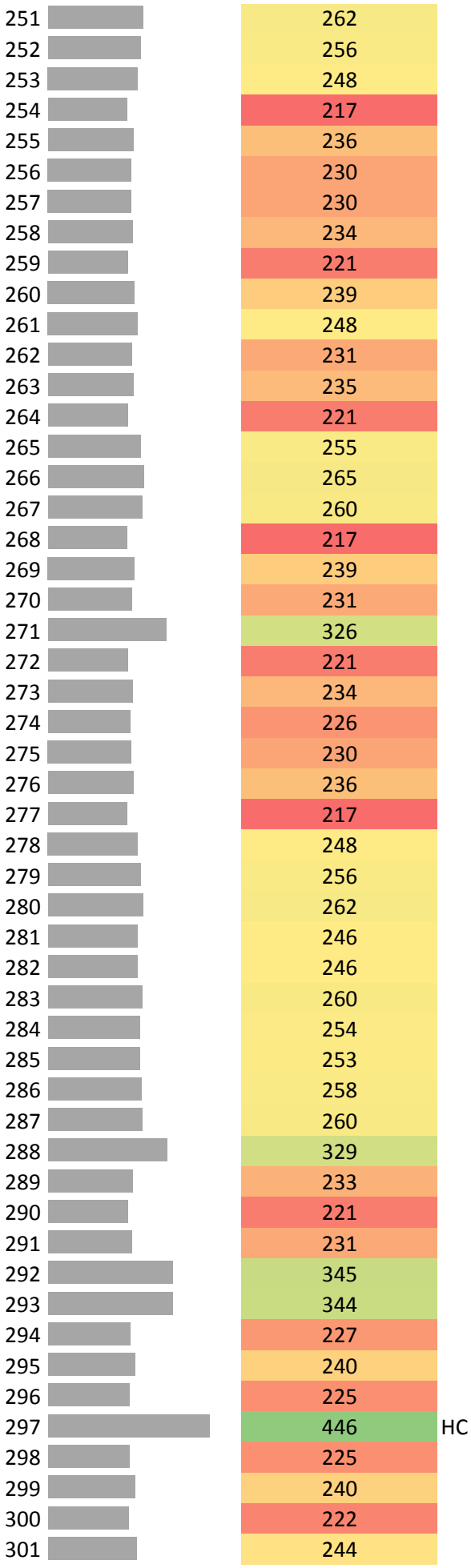
[1] Se dokumentet *Byggforskserien, planløsning 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg.*

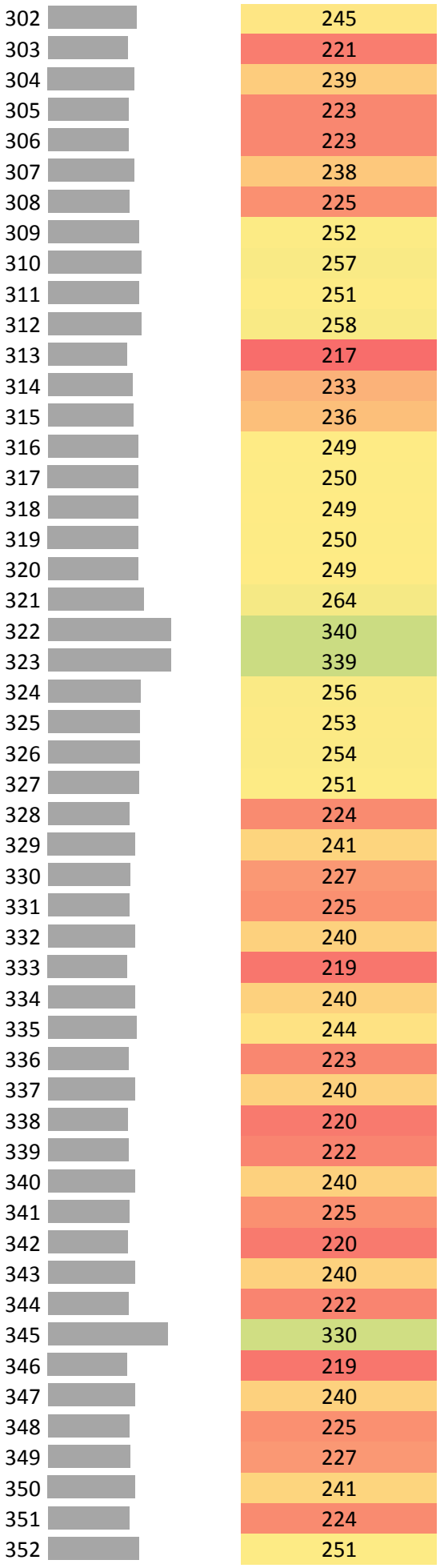

Plass
Bredde i cm
20 336
21 347
22 329
23 345
24 345
25 239
26 342
27 345
28 225
29 241
30 224
31 344
32 345
33 330
34 224
35 240
36 227
37 363
38 390
39 330
40 339
41 337
42 432 HC
43 434 HC
44 338
45 337
46 247
47 251
48 297
49 250
50 262
51 347
52 339
53 438 HC
54 217
55 438 HC
56 287
57 230
58 236
59 285
60 524 HC
61 252
62 252
63 220
64 283
65 232
66 247
67 450
68 455
69 242

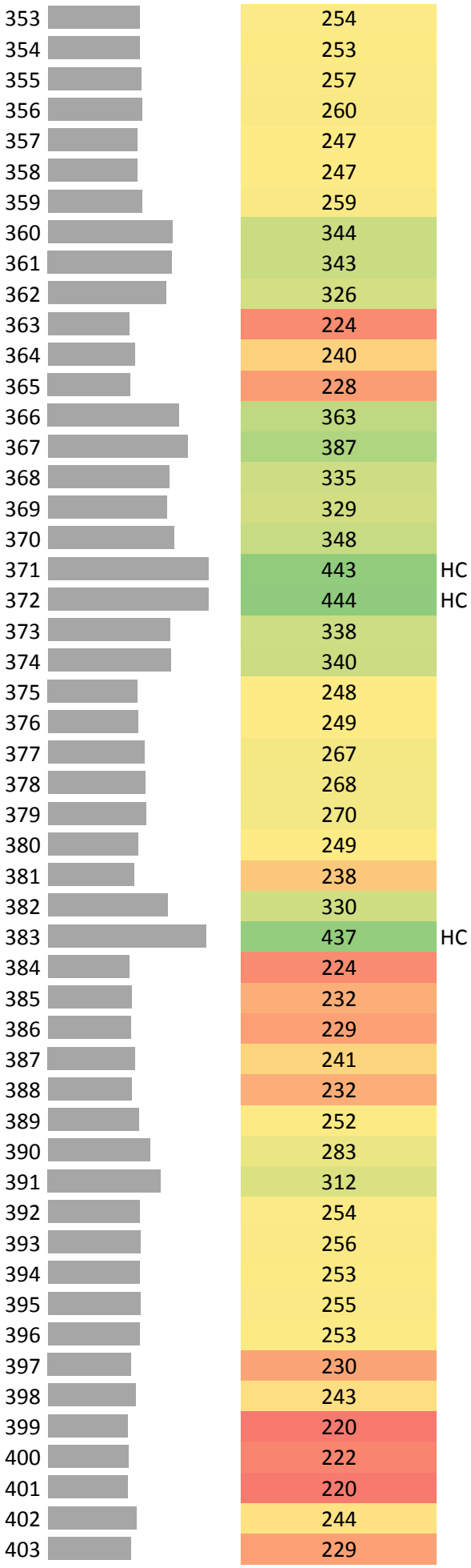

70 235
71 240
72 238
73 225
74 225
75 231
76 235
77 242
78 285
79 228
80 282
81 222
82 346
83 344
84 378 HC
85 224
86 240
87 222
88 225
89 261
90 261
91 225
92 222
93 240
94 224
95 226
96 239
97 221
98 268
99 262
100 247
101 256
102 248
103 259
104 253
105 252
106 222
107 238
108 224
109 227
110 229
111 231
112 335
113 332
114 270
115 221
116 237
117 234
118 267
119 250
120 246

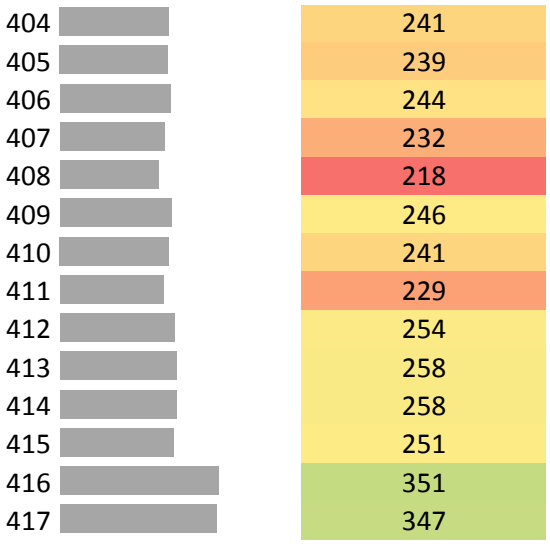

121 247
122 250 p.t. bod
123 250 p.t. bod
124 251
125 259
126 216
127 238
128 228
129 221
130 239
131 224
132 247
133 240
134 223
135 241
136 220
137 273
138 266
139 265
140 220
141 241
142 224
143 326
144 224
145 239
146 221
147 228
148 238
149 216
150 259
151 251
152 250 p.t. bod
153 250 p.t. bod
154 257
155 248
156 253
157 253
158 341
159 343
160 327
161 225
162 240
163 223
164 225
165 236
166 225
167 226
168 239
169 224
170 221
171 222


200 270
201 254
202 248
203 241
204 241
205 248
206 236
207 218
208 236
209 227
210 239
211 224
212 234
213 273
214 256
215 251
216 239
217 219
218 231
219 456
220 224
221 239
222 224
223 255
224 252
225 253
226 257
227 231
228 222
229 234
230 230
231 229
232 234
233 227
234 231
235 226
236 279
237 343
238 348
239 257
240 265
241 258
242 251
243 271
244 298
245 279
246 270
247 232
248 321
249 335
250 246


251 262
252 256
253 248
254 217
255 236
256 230
257 230
258 234
259 221
260 239
261 248
262 231
263 235
264 221
265 255
266 265
267 260
268 217
269 239
270 231
271 326
272 221
273 234
274 226
275 230
276 236
277 217
278 248
279 256
280 262
281 246
282 246
283 260
284 254
285 253
286 258
287 260
288 329
289 233
290 221
291 231
292 345
293 344
294 227
295 240
296 225
297 446 HC
298 225
299 240
300 222
301 244


302 245
303 221
304 239
305 223
306 223
307 238
308 225
309 252
310 257
311 251
312 258
313 217
314 233
315 236
316 249
317 250
318 249
319 250
320 249
321 264
322 340
323 339
324 256
325 253
326 254
327 251
328 224
329 241
330 227
331 225
332 240
333 219
334 240
335 244
336 223
337 240
338 220
339 222
340 240
341 225
342 220
343 240
344 222
345 330
346 219
347 240
348 225
349 227
350 241
351 224
352 251


353 254
354 253
355 257
356 260
357 247
358 247
359 259
360 344
361 343
362 326
363 224
364 240
365 228
366 363
367 387
368 335
369 329
370 348
371 443 HC
372 444 HC
373 338
374 340
375 248
376 249
377 267
378 268
379 270
380 249
381 238
382 330
383 437 HC
384 224
385 232
386 229
387 241
388 232
389 252
390 283
391 312
392 254
393 256
394 253
395 255
396 253
397 230
398 243
399 220
400 222
401 220
402 244
403 229


404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
241
239
244
232
218
246
241
229
254
258
258
251
351
347

VEDLEGG 3

Redegjørelse for prosessen rundt tildeling av garasjeplass

På sameiemøtet våren 2014 besluttet sameiet å be om en redegjørelse for hvordan prosessen med tildeling av garasjeplasser var gjennomført. Styret har følgende svar på forespørselen.

Styrets arbeid
Arbeidet med garasjen har pågått over flere år, men hoveddelen av fremdriften skjedde fra høsten 2012 og frem til ny oppmerking og tildeling sommeren 2013. Den opprinnelige oppmerkingen ble gjort etter ferdigstillelse av garasjen. Denne oppmerkingen kunne imidlertid ikke videreføres, da den medførte et uforholdsmessig antall ukurante plasser som gjorde at det totalt ikke var tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Videre var den opprinnelige tildelingen fra NCC lite planmessig.

Totalt er det markert 417 parkeringsplasser. 20 er reservert gjesteparkering, de resterende måtte merkes opp på nytt og fordeles. DLG-styret anså det for å være lite hensiktsmessig at styret skulle fordele hver enkelt plass. Endringen ble derfor gjennomført ved at hvert boligsameie fikk tildelt en gruppe parkeringsplasser, som så kunne fordeles på de enkelte beboerne. Hvordan dette skulle fordeles har vært opp til det enkelte sameie å bestemme.

Videre gjorde prosessen det uhensiktsmessig å begrense dette arbeidet til styremøtene. Omfordelingen krevde løpende kontakt med NCC, planlegging av ny oppmaling og andre oppgaver som krevde ukentlig oppfølging. Det ble derfor satt ned et utvalg med fullmakt til å sluttføre forhandlingene om overtagelse av garasje, samt finne en løsning på fordelingsproblematikken. Utvalget rapporterte så om utviklingen underveis på styremøtene, samt fulgte opp mot de enkelte styreledere.

Når det gjelder plasseringen av det enkelte boligsameie er dette gjort ut fra følgende hensyn.

1. Sameiene skal stå samlet
2. Sameiene skal stå nært en naturlig inngang til garasjen
3. Sameiene som har egne boder i direkte tilstøtning til parkeringsplass skal disponere disse plassene
4. K2 er kun tilgjengelig gjennom trappehus eller heis fra B-sameiene.

Disse retningslinjene ble presentert på sameiemøtet 2013.

Opprinnelig ble Næring plassert i K2 av NCC, men har de siste årene før omorganisering stått i K1. Som et resultat av omorganiseringen ble Næring flyttet tilbake til K2. Dels på grunn av reduksjon av antall plasser og dels fordi NCC insisterte på at C1 og C2 skulle plasseres i K1.

I e-post til sameiestyrene 5. mai 2013 ble følgende informasjon gitt vedrørende endringen av plassering i garasjen:

1. Alle P-plasser i K1/K2 blir merket opp på nytt, med nye P-plassnumre
2. Alle sameiere som har tilgang til K2 via heis må belage seg på å ha parkeringsplass der (B1,B2,B3,B4,B5)
3. Sameiere som ikke har heistilgang til K2 plasseres fortrinnsvis i K1 (B6, A3, A5/A7, C1, C2)
4. Boligsameienes P-plasser søkes å holdes så samlet som praktisk mulig.
5. Sameiere som har sin leilighetsbod på parkeringsplassen skal få beholde den aktuelle P-plassen.

DLG-styret har i det påfølgende arbeidet forsøkt å møte og balansere disse hensynene, så langt det har latt seg gjøre.

Generelt om styrets fullmakt
Anlegget eies i dag av NCC, men skal overdras til DLG. Garasjeanlegget administreres av DLG, og det ligger innenfor sameiets myndighet å endre fordelingen ved behov. Endringen er gjort i samråd med NCC. Garasjeplasser er ikke særskilt regulert, slik at plassene kan ikke registreres som fysisk eid av den enkelte leilighet.

Det den enkelte beboer innehar er en rett til parkering. Det er følgelig denne som DLG-styret er pliktig til å ivareta. Fra DLGs side ivaretas dette gjennom at andelshavere i DLG (boligsameiene og næringsseksjonen) tildeles et korrekt antall parkeringsplasser. Disse kan så fordele enkeltplasser etter egne behov og ønsker.

Styret vurdering
Når det gjelder de spørsmål som er stilt har styret følgende kommentarer:

1. *Antallet parkeringsplasser som måtte flytte*

Det er ikke korrekt at det kun var 18 personer som ble tildelt ny parkeringsplass, men styret har ikke kjennskap til hvor mange det faktisk er som måtte bytte plass.

I utgangspunktet ble samtlige parkeringsplasser fordelt på ny, uten hensyn til hvor man hadde stått tidligere. Ettersom den nøyaktige inndelingen ble gjort av det enkelte sameie har ikke DLG-styret kjennskap til om noen beholdt sin gamle parkeringsplass.

DLG-styret har imidlertid ikke lagt noen føringer på sameiene om at enkeltpersoner skal beholde den plassen de stod på tidligere.

2. *Spesielle hensyn*

De spesielle hensyn som er tatt ved den overordnede fordelingen er kun knyttet til beboere som har rett til tilrettelagt parkering, eksempelvis på grunn av handicap. DLG-styret har sett til at de boligsameier som har beboere med særlig behov disponerer en slik plass.

Videre er det lagt til grunn at beboere som har bod med direkte inngang fra garasjeanlegget bør ha den tilstøtende plassen. Grunnen er at en parkert bil vil sperre for tilgang til boden. Disse plassene er derfor tilordnet disse sameiene særskilt.

Utover dette har DLG-styret ikke satt føringer på hva som skal gi særskilt rett til en bestemt parkeringsplass.

3. *Botid, størrelse på leilighet etc*

Dette er ikke hensyntatt fra DLG-styret sin side. Styrets flertall anser botid for å være et lite hensiktsmessig kriterium, da dette vil åpne for ny rokering av plasser hver gang en beboer med lang botid flytter ut.

Størrelse på leilighet er heller ikke vektlagt. Når det gjelder de uttalelser NCC skal ha kommet med anser DLG-styret seg som ubundet av disse. Etter styrets erfaring fra forhandlingene om garasjen har NCC lite kontroll over antallet plasser solgt, og det ligger ikke noen plan over tildelingen. Flere beboere har videre fått beskjed om å ”stå der det passer inntil videre”. Samlet medfører dette at NCCs uttalelser spriker så mye at det ikke er grunnlag for å bygge videre på de foreløpige tildelingene.

4. Interesse for store biler etc.
Også dette faller utenfor det DLG-styret har vektlagt ved fordeling av garasjeplass mellom sameiene, men igjen har det enkelte sameie adgang til å ta hensyn til slike behov.

5. A5/A7 (cafe-bygget)
A5/A7 har kun tilgang til K1, gjennom dørene nord for Sultan. Av sikkerhetshensyn skal hovedporten ikke benyttes av fotgjengere. Begge A-sameiene må følgelig plasseres i K1 i den grad det er mulig. Dette ble og tatt opp i den redegjørelsen som ble gitt i forkant av den nye oppmerkingen.

6. Parkeringsplasser eid av NCC
NCC disponerer per i dag enkelte plasser, som vil bli solgt i løpet av fremtiden. Det presise antall plasser NCC kan selge er imidlertid uklart, se neste punkt.

7. Antall plasser som er fordelt
Per i dag er samtlige plasser fordelt. Etter det DLG-styret har fått opplyst er det en mulighet for at antallet plasser som disponeres per i dag er mindre enn antall beboere som har kjøpt parkeringsplass. Årsaken synes å være at de oppgitte tall for solgte parkeringsplasser fra NCC er unøyaktige.

DLG-styret er derfor i dialog med NCC for å sikre at korrekt antall parkeringsplasser stilles til disposisjon.

8. Krav om omregulering eller tildeling av ny parkeringsplass.
Det er fremmet krav til styret om sammenslåing av mindre plasser for å skape én stor plass. Det er videre fremmet krav fra enkeltpersoner om tildeling av ny, større parkeringsplass. Som nevnt er det etter alt å dømme ikke nok parkeringsplasser tilgjengelig per i dag. DLG-styret vil derfor ikke fjerne parkeringsplasser gjennom omregulering, da det vil føre til at beboere blir stående uten parkeringsplass.

Når det gjelder tildeling av ny parkeringsplass har DLG-styret ikke til hensikt å overprøve den fordeling som er gjort innad i det enkelte sameie. Klager på konkrete tildelinger henvises derfor til det enkelte sameie for løsning.

9. Vedrørende bytteprosesser
DLG-styret er kjent med at det foregår bytte, og kontakter de involverte etter hvert som vi får kjennskap til det. Styret er slik sett enig i at det er beklagelig om dette skjer uten at styret informeres.

Styret vil imidlertid bemerke at oppdatert liste over tildelte parkeringsplasser holdes av forretningsfører. Ved bytte av parkeringsplass må dette registreres hos DLG-styret og hos forretningsfører. Bytte eller salg av parkeringsplass mellom de forskjellige sameiene er avhengig av samtykke fra DLG-styret.

I den grad det oppstår uenighet om retten til en bestemt parkeringsplass vil DLG-styret ta utgangspunkt i forretningsførers oversikt. Det er derfor viktig at bytter meddeles styret umiddelbart, slik at oversikten kan oppdateres.

10. Parkeringsplasser for næring
I tillegg til de opprinnelige spørsmålene har Næring anmodet om en særskilt redegjørelse for tildeling av disse plassene.

Etter det DLG-styret har fått opplyst var Næring opprinnelig tiltenkt plasser i K2. I likhet med andre brukere av anlegget har imidlertid den faktisk bruken variert, enkelte har stått i K2 mens andre har vært i K1. Dette synes ikke å ha vært en planlagt plassering, men igjen et resultat av at tildeling og

bruk av parkeringsplasser har vært noe improvisert. Videre var det ønskelig å holde Nærings parkeringsplasser samlet, og ikke spredt ut blant boligsameiene.

Ved ny oppmerking og fordeling var utgangspunktet at Næring var tiltenkt plassering i K2. Under henvisning til prinsippene over var det ønskelig at Næring ble flyttet opp i K1, men grunnet plassmangel i K1 lot dette seg ikke gjennomføre.

Næring ble derfor samlet i K2 og tildelt plasser her. Når det gjelder fordelingen av disse plassene internt mellom næringsseksjonene ligger dette utenfor DLG-styrets oppgaver.

Avsluttende bemerkninger
Generelt vil DLG-styret bemerke at man er enige i at parkeringsplassene holder forskjellige standard, men vi kommer ikke utenom de begrensninger bygget setter. Samtlige plasser er fordelt, og styret har per i dag ingen disponible parkeringsplasser å dele ut til de som ønsker det.

Når det gjelder den nøyaktige tildelingen av parkeringsplass er dette en beslutning som DLG-styret ikke har vært involvert i. I den grad det enkelte boligsameie ønsker å gjøre omrokeringer innenfor sine tildelte plasser vil ikke DLG-styret motsette seg dette. Slike endringer må imidlertid meldes DLG-styret, av hensyn til å holde garasjeoversikten oppdatert.

DLG-styret vil derfor ikke gripe inn og omfordele plasser innad i boligsameiene. Sameiene oppfordres til å løse slike problemer internt, innenfor de parkeringsplasser som er tildelt.

Kommentarer

I henhold til sameiemøtets vedtak er uttalelsen sendt til angitte parter for kommentarer før den fremlegges sameiemøtet. Det er innkommet kommentarer fra to beboere.

Kjell Vikebakk, beboer i B1
Vikebakk har inngitt følgende kommentar:

> En ting, som vi ikke har kommentert, er følgende paradoks:
>
> NCC og DLG møtes for å foreta en overdragelse av ansvar for garasjeanlegget, samt å foreta en endelig fordeling av plasser. Hvordan er det mulig å igangsette denne prosessen uten at NCC har oversikt over hvor mange parkeringsplasser de har solgt? Mulig at det er et møysommelig arbeid å finne ut av, - men det må jo være et minimum av hva vi/DLG kan forvente/kreve av en profesjonell utbygger for vi setter oss til "forhandlingsbordet".
>
> Når vi i tillegg godtar at NCC, på tross av ovenstående, fortsatt skal disponere plasser, som de senere skal selge videre, begynner det å minne om en parodi.
>
> For å understreke parodien er det bare å lese hva som skrives under redegjørelsens punkt 7: " …. at det er en mulighet for at antall plasser som disponeres per i dag er mindre enn antall beboere som har kjøpt parkeringsplass."
>
> Jeg har respekt for at styrearbeid er tidskrevende, spesielt i slike prosesser. Her har vel utgangspunktet for en god prosess og rasjonell tidsbruk, kommet skjevt ut fra starten av.
>
> For å bruke et sportslig uttrykk;
> Kommer du skjevt ut fra hoppet, skal det en god hopper til for å kunne få til et langt svev og med godt nedslag!

Vikebakk har i forlengelse av dette presisert at han ønsker styrets svar på følgende spørsmål:

1. Hvordan var det mulig å igangsette prosess med garasjeovertagelse og omfordeling av plasser, når NCC ikke kunne redegjøre for hvor mange plasser de hadde solgt?

2. Dersom dette ennå ikke avklart; - hvordan har det da vært mulig å beslutte plasser til NCC, som de skal benytte til videresalg?

3. Er det fortsatt uavklart det som er angitt i styrets redegjørelse punkt 7: " …. at det er en mulighet for at antall plasser som disponeres per i dag er mindre enn antall beboere som har kjøpt parkeringsplass."

Vikebakk ber videre om at innsendt forslag om vedtektsendring anses som en del av hans kommentarer.

Styrets respons til innspill fra Vikebakk

1. <u>Antall solgte parkeringsplasser</u>

NCC redegjorde for antallet solgte plasser tidlig i forhandlingene, men underveis viste det seg at NCCs tall ikke var korrekte. DLG-styret kan vanskelig ta ansvar for de tall NCC hadde, men bemerker at NCC tok ansvar for feilen.

Når det gjelder beslutningen om å starte forhandlingene om overtagelse var et sentralt mål med prosessen å avklare det endelige antallet parkeringsplasser. DLG-styret bemerker at man vanskelig kan kontrollere at NCCs oversikt over solgte plasser stemmer, uten først å gå i dialog med NCC.

DLG-styret registrerer Vikebakks syn på NCCs profesjonalitet, men ønsker ikke å kommentere dette nærmere.

2. Plasser til NCC

   DLG-styret vil innledningsvis presisere at garasjen eies av NCC, men administreres av DLG. Det er i utgangspunktet forutsatt at garasjen skal overdras til DLG når NCC avslutter på Lilleborg.

   Opprinnelig eide NCC samtlige parkeringsplasser i garasjen, men etter hvert som leilighetene ble solgt ble og bruksrett til parkeringsplassene overført til beboere.

   De plassene som NCC disponerer i dag er plasser som aldri har blitt solgt til beboere. Etter DLG-styrets forståelse er plassene i utgangspunktet holdt av i påvente av utbygging av A6.

   Det er altså ikke slik at dette er plasser som DLG-styret har ”besluttet” skal disponeres av NCC. Disse plassene er eid og har alltid vært eid av NCC.

3. Manglende plasser

   Spørsmålet er avklart. NCC har avgitt parkeringsplasser, og sameiene disponerer nå tilstrekkelig antall parkeringsplasser.

Kommentar fra Ove Høiby, beboer i B5
Høiby har inngitt følgende kommentar:

Tilsvar til styrets redegjørelse for prosess med tildeling av garasjeplasser sommeren 2013

Enkelte seksjons- og næringseiere opplevde prosessen med ny fordeling som uryddig og lite transparent. Man ble ikke involvert i prosessen. Det synes klart at i en så viktig sak, må man legge saken frem for sameiermøtene, og få tilslutning til prinsippene. Det følger direkte av enkelte sameieres vedtekter, og generelt av bakgrunnsretten, at styret i det enkelte sameie må forelegge seksjonseierne alle saker av viktighet.

Det vil variere hvor kontroversiell denne prosessen har vært i de enkelte sameiene. Enkelte ble lite berørt av ny fordeling, mens den i andre utløste en viss misnøye. For øvrig er ikke antall misfornøyde relevant i det videre; dersom én seksjonseier/næringseier er blitt urettmessig behandlet, er det én for mye. Det vises i den sammenheng til mindretallsvernet som eierseksjonsloven § 32 gir.

DLG-styret har gitt en redegjørelse for prosessen. Redegjørelsen kommer som en følge av at DLGs årsmøte 2014 enstemmig ba om dette. Bakgrunnen var at det var kommet protester på prosessen med omfordeling av garasjeplasser som ble gjennomført sommeren 2013, og at en innkommet sak om dette ikke var tatt med på den utsendte dagsorden. Vedtaket lød: *«Sameiermøtet viser til årsmeldingen der det uttales at det har kommet noen protester på saksbehandlingen mht omrokering av parkeringsplasser. Sameiermøtet ser med bekymring på at det protesteres på prosessen rundt saken, og ber styret gi en full redegjørelse for hvordan prosessen har vært og for mandatet for å sette i gang prosessen. De som har protestert på prosessen, må involveres i arbeidet og gis svarrett.»*

En redegjørelse av prosessens legitimitet er i liten grad gitt. Vedtak i prosessen er ikke drøftet med hensyn til relevante bestemmelser i vedtektene, og det henvises ikke til protokollerte vedtak i DLG-styret.

DLG-styret plasserer en stor del av ansvaret for prosessen hos de enkelte sameiene som har gjennomført tildelingen til den enkelte seksjonseier/næringseier. Formålet med å få en redegjørelse var å få belyst saken i full bredde. Gitt vinklingen til DLG-styret, ville det vært naturlig å involvere sameiene i uttalelsen. En grundig redegjørelse for prinsippene som er fulgt av sameiene ved ny fordeling, og fremlegging av de protokollerte vedtak, hadde opplyst saken bedre. Det bes om å få oversendt DLG-styrets protokollerte vedtak som er relevante for saken.

Det legges til grunn at det er enighet om at plassene varierer mye i kvalitet. En vurdering av prosessen etter habilitetsbestemmelsene i eierseksjonsloven § 42 er nødvendig. Alle styrene oppfordres til å opplyse om hvilke plasser deres styremedlemmer er tildelt, og hvorvidt denne tildelingen er godkjent av styrets overordnede organ; sameiermøtet.

Redegjørelsen går heller ikke inn på de kjøpsrettslige problemstillingene som reiser seg for de som er beordret til ny parkeringsplass. Ved innflytting på B-feltet (over ti år siden) var det noe uklart hvordan NCC fordelte plassene. Mange fikk beskjed om å stå «der det passer». Før innflytting av Cl og C2 var det mange ledige plasser, og kvaliteten på parkeringsplass ble for den enkelte ikke nødvendigvis satt på spissen. Motsetningsvis, hadde man fått tildelt en gitt plass av mindreverdig kvalitet av selger NCC, hadde man hatt sine kjøpsrettslige rettigheter i behold, og kunne reklamert. Nå er situasjonen at DLG har akseptert slike plasser, og overlatt til sameiene å fordele dem. Over natten fikk dermed enkelte en ny plass som ikke holder kjøpsrettslig minstestandard. Dette problemet vil avdempes noe i dersom man går inn for en fremtidig forvaltning som sikrer en viss omrokering av plasser over tid slik at ingen på

permanent basis må disponere en særs dårlig plass. Det kan ikke ses at styret har foreslått en slik ordning. Spørsmålet blir da: Hvordan mener DLG-styret at berørte seksjonseiere/næringseiere skal ivareta sine kjøpsrettslige interesser? Det er NCC som har det kontraktsmessige ansvaret inntil garasjeanlegget er overført. Det må unngås at DLG kommer i ansvar, og overtar prosessrisikoen.

Prosessen med ny fordeling av garasjeplasser reguleres av vedtektenes § 4 første ledd. Det henvises til andre og tredje punktum. Andre punktum lyder: Fordelingen av boder og parkeringsplasser mellom sameierne fremgår av vedlegg. Det må bety at det er tale om en oversikt (plantegning) som viser konkret hvilke plasser som tilhører de enkelte sameiene[1]. Det er uklart om dette vedlegget til vedtektene eksisterer, men i mangel på en slik oversikt som viser fordelingen, må man legge til grunn de festnede forhold, dvs. de plasser som har vært disponert av de enkelte sameiene; B-sameiene og A3 overtok sine plasser for over ti år siden.

I neste punktum heter det at *endring av denne fordelingen* må behandles på ordinært sameiermøte og krever totredjedels flertall i tillegg til samtykke fra berørte sameiere. Slik endring er ikke behandlet som en sak for DLGs årsmøte. På DLGs årsmøte 2013 var ny fordeling ikke en varslet sak, den såkalte «parkeringssaken» er omtalt under referatsaker, og det ble følgelig hverken presentert et forslag til fordeling eller votert over noe forslag slik vedtektene krever[2]. Den videre prosess i sameiene er det ikke nødvendig å gå inn på ettersom saken først skulle vært oppe på DLGs sameiermøte. Konklusjon blir at fordelingen av garasjeplasser sommeren 2013 ikke var i tråd med gjeldende vedtekter.

Man må ha en viss forståelse for at styret kom i tidsnød siden innflytting av Cl var nært forestående, og alle plasser dermed ville bli tatt i bruk. Midlertidige tiltak måtte derfor iverksettes, men det leggers til grunn at omrokeringen ikke kan anses som permanent. i det videre må det sikres at prosessen er i tråd med gjeldende vedtekter og at DLG unngår å komme i ansvar.

Mvh

Ove Høiby B5

[1] Det kan ikke være tale om en oversikt over antall parkeringsplasser som tilhører det enkelte sameie siden den fremgår av sameieandelene i § *2*.

[2] Det som står i protokollen for *2013*, under overskriften *Referatsoker* er: «For Øvrig ble både parkeringssaken og snøbrøytingsforhold vinteren *2012/2013* kommentert av styret.»

Styrets kommentar til innspill fra Høiby
Styret tar Høibys kommentar til orientering. For å unngå usikkerhet vil styret komme med enkelte presiseringer.

Beboer Høiby har anført at etter vedtektenes § 4 første ledd skal en endring av fordeling av parkeringsplasser kreve 2/3 flertall, samt samtykke fra alle berørte. Høiby anser ut fra dette at den fordeling som ble gjort sommeren 2013 for å være i strid med vedtektene.

DLG-styret bemerker at § 4 første ledd regulerer fordeling av parkeringsplasser ”mellom sameiene”, altså antallet plasser de enkelte sameier disponerer i forhold til hverandre. Denne fordelingen er avgjørende for fordeling av felleskostnader, bestemmelsen må følgelig ses i sammenheng med § 11, særlig 3. ledd bokstav b.

DLG-styret anser følgelig en omplassering som *ikke* berører fordelingen mellom sameiene for å ligge innenfor styrets fullmakt. DLG-styret mener følgelig at dagens fordeling er gjort i henhold til vedtektene.

Høiby har videre stilt spørsmål ved saksbehandlingen innad i det enkelte boligsameie, herunder spørsmål om habilitet er ivaretatt. DLG-styret vil presisere at Sameiet Det Lille Grønne ikke fungerer som overordnet organ, eierselskap, kontrollinstitusjon eller klageinstans for det enkelte boligsameies interne beslutninger. DLG har følgelig ikke adgang til å gripe inn i boligsameienes interne beslutninger.

Dette prinsippet fremgår og eksplisitt i vedtektenes § 4, første ledd, slik den lyder i dag:

> ”Fordelingen av tildelte parkeringsplasser og boder internt hos sameier, avgjøres av sameier.”

DLG-styret har ikke myndighet til å vurdere eller redegjøre for de enkelte boligsameienes interne fordeling av garasjeplasser. Spørsmål som går på boligsameienes interne beslutninger vil ikke bli tatt opp diskusjon.

Avsluttende bemerkning
Utover dette tas de innkomne kommentarer til orientering. Saken oversendes sameiemøtet i Sameiet Det Lille Grønne for avgjørelse.

Vedtak

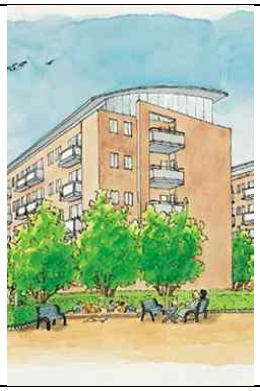
Styret foreslår følgende vedtak:

> ”Årsmøtet tar styrets redegjørelse m/kommentarer til etterretning”

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

www.b2.lilleborger.no

Forr.fører Brækhus Dege Eiendom AS (ref S-139)
Mette Fyhn Nordeng-Lyberg (Nordeng-Lyberg@bd.no)
Dr. Mauds gt.10, Boks 1369 Vika
0114 Oslo



Lilleborg torsdag 16. oktober 2014

Til Styret i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne (DLG)
Att: Styreleder Pål Berg

B2-styrets innstilling til forslag om nye DLG-vedtekter:

1. B2 styrets innstilling bygger på vedtak i eget ekstra ordinært sameiermøte om saken primo mai 2014.10.16:

De sentrale vedtakene (som gjengitt i protokollen) er:
i. Sameiermøtet krever at B2-styret fremmer og stemmer for forslag om at §11 3. ledd tilføyes punkt med referanse til §2.3 (sameierbrøken) bortsett fra bestemmelser inntatt i §17.
ii. Sameiermøtet i Sameiet Lilleborg B2 gir styret fullmakt til å stemme for forslaget til ny sameierbrøk og fordelingsregler (§13) når B2-styret har fått seg forelagt DLG-styrets fullstendige dokumentasjon (juridiske betenkninger, vedlegg til vedtektene etc.) hva gjelder grunnlaget for endringene. Sameiermøtet er innforstått med at dette innebærer en endring av DLG-sameierbrøken til ugunst for leilighetsseksjonseierne i B2 med i størrelsesorden 7,8%.

1.a. Endringsforslag i hht punkt i) er inntatt i vedlagte redigerte utkast til vedtektsendringer.

1.b. Styret underbygger og forklarer kravet til dokumentasjon som følger:
1.b1. Vedtaksorganet i saken om vedtektsendringer er DLG Sameiermøtet. Sameiermøtet må være fullt opplyst om resonnement bak forslaget og saksgang/innhold i kommunikasjon mellom hhv DLG-styret og NCC og DLG-styret og næringssameier Brdr Placht AS.
Dette er en nødvendig som basis for å kunne gjøre et selvstendig og kvalifisert vedtak i saken.
1.b2. Informasjonen i hht ovenstående punkt 1.b.1 må forelegges skriftlig i innkallingen til (ekstraordinært) DLG sameiermøte slik at informasjonen enkelt kan formidles til eierseksjonssameierne og eventuelt danne basis for behandling i eierseksjonssameiermøte.

1.c. Styret mener at det er viktig at DLG-styret sørger for å belyse følgende i dokumentasjonsframlegget:
1.c.1. Hvorfor har saksframlegget knyttet til vedtektsendring først blitt forelagt våren 2014 når utbygger NCC måtte vite at antallet garasjeplasser totalt sett ville bli færre enn grunnlaget for sameierbrøken ved DLG´s stiftelse i 2003? Det er grunn til å anta at NCC har innsett og tatt grep i tilknytning til dette allerede ved utarbeidelse av prospekt for A5/A7 vinteren 2007. Hvorfor

har ikke NCC uten ugrunnet opphold formelt tatt dette opp til behandling i DLG-sameiermøtet på eget initiativ?
1.c.2. Skal DLG sameiermøtet vedta at sameierbrøk endringene får tilbakevirkende kraft? Hvorfor skal i så fall sameiermøtet gjøre et slikt vedtak som utelukkende NCC vil nyte godt av?
1.c.3. Hvilke resonnement ligger bak reduksjonen i næringsseksjonenes/næringseiendommenes (tilleggs-)kostnads brøkenheter (betydelig ned fra praktiserte 24/449-deler)?

2. Innstilling til konkrete paragrafer utenom ovennevnte §11.3
2.a. B2-styret vil votere mot forslag til endring i §3 slik det nå er begrunnet.
2.b. B2-styret vil votere mot forslag til endring i §6.

Utenom dette er det i vedlegget inntatt korrekturmarkerte redigeringer til tekstforslaget.

Med vennlig hilsen for styret i Sameiet Lilleborg B2
Roar Holtedahl (styreleder)
Astrid Marie Tanbjør (styremedlem)
Richard Opsahl-Engen (styremedlem)
Espen Haugo Killingstad (styremedlem)
Inger Cathrine Spangen (styremedlem)

Vedlegg: Redigert utkast til vedtekter.



SAMEIET LILLEBORG C2

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

Styret i DLG
ved styreleder Pål Berg
berg@bd.no

Oslo, 25.10.2014

UTTALELSE FRA STYRET I C2 OM FORSLAG TIL VEDTEKTER DLG

Vi viser til forslaget til nye vedtekter i utsendte dokument *Sammenstilling 2008 2014.docx* versjon av 24.9.2014. Styret i Sameiet Lilleborg C2 har følgende kommentarer til forslaget og prosessen.

Generelt

Forslaget fremstår som mangelfullt begrunnet og dokumentert. Vi tiltrer B2-styrets uttalelse av 16.10.14, punkt 1b:

> *1.b. Styret underbygger og forklarer kravet til dokumentasjon som følger:*
> *1.b1. Vedtaksorganet i saken om vedtektsendringer er DLG Sameiermøtet. Sameiermøtet må være fullt opplyst om resonnement bak forslaget og saksgang/innhold i kommunikasjon mellom hhv DLG-styret og NCC og DLG-styret og næringssameier Brdr Placht AS. Dette er nødvendig som basis for å kunne gjøre et selvstendig og kvalifisert vedtak i saken.*
>
> *1.b2. Informasjonen i hht ovenstående punkt 1.b.1 må forelegges skriftlig i innkallingen til (ekstraordinært) DLG sameiermøte slik at informasjonen enkelt kan formidles til eierseksjonssameierne og eventuelt danne basis for behandling i eierseksjonssameiermøte.*

Endring i brøken som NCC tidligere har forpliktet seg til, reiser en spesiell problemstilling. At endrede forutsetninger for utbyggingen ligger bak har vi forståelse for, men vi er usikre på om den løsning som nå avtegner seg, er den beste for Lilleborgerne. Mye tyder på at de dårligste plassene i parkeringsanlegget ikke holder kjøpsrettslig minstestandard. I en slik situasjon må det drøftes hvorvidt NCC disponerer noen plasser av bedre kvalitet, og det må diskuteres om det er rimelig at de får redusert gjeldende brøk uten at de må avgi en

kompensasjon. Vi ber om at relevante avtaler som DLG-styret har inngått med NCC fremlegges for sameiermøtet.

Enkeltbestemmelser

Styret må redegjøre for hvordan bestemmelsen i § 4 første ledd fjerde punktum («Garasjeplass-fordelingen pr august 2014 fremgår av vedlegg 1.») skal vedtas, jf dagens vedtekter § 4 første ledd fjerde punktum («Endring av denne fordelingen må behandles på ordinært sameiermøte og krever totredjedels flertall i tillegg til samtykke fra berørte sameiere.»). Vi ber om dokumentasjon på at dette forslaget er et resultat av en omforent løsning slik dagens vedtekter krever. Det vises for øvrig til argumentasjonen i Høibys skriv til DLG-styret av 30.9.14.

Styret må gi en begrunnelse for hvorfor man foreslår å ta ut bestemmelsen i dagens vedtekter § 4 første ledd femte punktum: «Fordelingen av tildelte parkeringsplasser og boder internt hos sameier, avgjøres av sameier.» Det foreligger et alternativt forslag til forvaltning av parkeringsplasser der en rekke viktige forhold er drøftet. Styret i C2 uttrykker støtte til prinsippet som ligger bak forslaget til Vikebakk, Høiby og Hauge. Sameiene bør ha rett til å innføre en forvaltning i tråd med dette prinsippet. Dagens formulering bør derfor beholdes hvis det ikke blir en ny felles løsning som innebærer en viss rokering av plassene over tid. Både styrets forslag og det godt begrunnede alternative forslaget bør utredes nærmere.

I § 2 punkt 2.3 er det vist en oversikt over sameieandel for garasjeeiendommen. Tellerne summerer seg til 404, mens nevneren er 403. Vi viser videre til utsendt oversikt over parkeringsplasser, *Lilleborg-parkeringsplasser-K1_K2-030914-PRINT.xlsx*. Oversikten viser 368 parkeringsplasser. Plassene 272 og 273 er ikke med i oversikten, og vi ber om status for disse plassene. For øvrig ser vi ikke hva som er grunnen til å ta inn sameieandel for garasjeeiendommen i vedtektenes § 2. Hvis det dreier seg om kostnadsdelingen mellom sameierne, så er den regulert i § 13 i styrets forslag.

Vi mener at bestemmelsen i forslaget § 4 femte ledd kan gå ut («Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til boligsameiene). Belegget for gjesteparkeringsplassene synes lavt, og det må være i vår interesse å øke inntektene. Forslaget virker urimelig overfor næring. Hvis forslaget tas ut, er det ikke behov for å ta stilling til forslaget fra næring.

Prosess

Styret har følgende syn på prosessen med å vedta nye vedtekter, og tror det kan være opplysende at dette formidles til alle sameiene.

Utgangspunktet er at forslag til vedtektsendringer skal fremmes for ordinært sameiermøte, dvs. årsmøtet i mai, jf vedtektenes § 10 annet ledd. Prosedyren for innkalling må følge reglene for ordinært sameiermøte. Hvis man tar sikte på å fremme forslag om nye vedtekter i et ekstraordinært sameiermøte, må det legges opp til en tidsplan som ivaretar en forsvarlig

behandling i sameiene, jf vedtektenes § 9 annet ledd siste punktum. Dette gjelder desto mer ettersom det nå fra flere av sameiene etterlyses grundig dokumentasjon av vurderingene, og det er kommet inn et forslag til vedtektsendring om forvaltning av parkeringsplasser.

Så til spørsmålet om hvem som har fullmakt til å ta stilling til dette og eventuelt andre forslag til vedtektsendringer. Er det styrene i sameiene eller deres respektive sameiermøter? Vi viser til bestemmelsen i vedtektenes § 11 siste ledd: «Det legges til grunn at de stemmeberettigede 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. Det neste spørsmålet er hva det legges i uttrykket «forelegge saken for eget sameie». Dette vil avhenge av hvilken sak det er tale om. En sammenholding av eierseksjonslovens § 28 annet ledd første punktum, § 31 og § 40 annet punktum tilsier klart at et sameierstyre ikke har fullmakt til å ta stilling til vedtektsendringer på vegne av eierseksjonseierne. Hvis det er en sak som kan avgjøres med vanlig flertall på sameiermøtet, har styret fullmakt til å avgjøre. Men vedtektsendringer krever to-tredjedels flertall, og følgelig har ikke styret fullmakt til å ta stilling til dette.

Nå kan det innvendes at dette dreier seg om vedtektsendringer i DLG, og ikke i eierseksjonssameiene, og at DLG som sameie ikke reguleres av eierseksjonsloven. Den praktiske, og noe uvanlige, organisering på Lilleborg må imidlertid ikke tas til inntekt for at det eksisterer et rettstomt rom på området. Prinsippene i eierseksjonsloven vil veie tungt ved en vurdering av hva som er rettmessig fremgangsmåte. Både reelle hensyn og bakgrunnsretten medfører at sameiestyret må forelegge en så viktig sak som vedtektsendringer for eget sameiermøte. Unnlater man det, vil det hefte fullmaktsmangler ved stemmegivningen i DLGs sameiermøte. Alt i alt tilsier dette at man går frem etter gjeldende rett og ikke legger seg på en løsning som både er udemokratisk og som kan angripes rettslig. Hvis dette betyr at prosessen må utsettes til ordinært årsmøte neste år, får vi gjøre det. De som antakelig har størst interesse av at dagens forslag går gjennom, er NCC.

Med vennlig hilsen
for Sameiet Lilleborg C2



Jane Xia
Styreleder

Sameiet Lilleborg A3

Til: Styret i DLG v/ styreleder
Dato: 27.10.2014

Kommentarer til nye vedtekter for Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Generelt

Forslaget fremstår som mangelfullt begrunnet og dokumentert. Vi tiltrer B2-styrets uttalelse av 16.10.14, punkt 1b:

1.b. Styret underbygger og forklarer kravet til dokumentasjon som følger:
1.b1. Vedtaksorganet i saken om vedtektsendringer er DLG Sameiermøtet. Sameiermøtet må være fullt opplyst om resonnement bak forslaget og saksgang/innhold i kommunikasjon mellom hhv DLG-styret og NCC og DLG-styret og næringssameier Brdr Placht AS. Dette er nødvendig som basis for å kunne gjøre et selvstendig og kvalifisert vedtak i saken.

1.b2. Informasjon i hht ovenstående punkt 1b.1må forelegges skriftlig i innkallingen til (ekstraordinært) DLG sameiermøte slik at informasjonen enkelt kan formidles til eierseksjonssameierne og eventuelt danne basis for behandling i eierseksjonssameiermøte.

Endring i eierbrøken er en kompleks problemstilling, og det krever god forståelse av hva dette innebærer for den enkelte sameier/sameie.

Prosess

Styret sitt syn på vedtektsendringer er at alle forslag til vedtektsendringer skal fremmes for ordinært sameiermøte. Innkalling må gjøres etter gjeldende regler og krav til dokumentasjon.

Det må legges opp en tidsplan som ivaretar en forsvarlig behandling i respektive sameier før årsmøtet.

Styret mener at en god prosess frem til ordinært årsmøte vil være den beste løsningen for resultatet.

B4-styrets kommentarer til vedtekter for DLG-sameiet.

§1: A6 er ikke et eierseksjonssameie i dag. B4-styret foreslår at A6 får egen betegnelse til beslutningen av tomten er tatt.
§4: B4-styret bifaller forslaget fra næring
§6: B4-styret foreslått vedtektsendring. Vi mener det bør inn i vedtektene at personlig varamedlem har stemmerett hvis ikke styremedlem er tilstede. Vi vil stemme nei til forslaget fra næring.
§8: I 4. setning i ny versjon står det "si dem opp eller gi dem avskjed". Vi mener dette betyr det samme og det holder at det står en av delene.
§9: B4-styret foreslår at det skal inn i vedtektene at årsberetningen, årsregnskap og revisjonsberetningen skal sendes dem med møterett sammen med innkallingen. (I dag står det senest en uke).
§13: B4-styret er positive til forslag 1 fra næring.

Når det gjelder forslag i garasjeredgjørelse og forslag om å utvide ordensreglene/flytte lekeapparater bort fra området mellom B4 og B3, er vi negative til begge forslagene.

Vedlegg 5 – Uttalelser til vedtektsforslaget fra Næring

From: Asbjørn Lundberg [mailto:asbjorn.lundberg@gmail.com]
Sent: 12. november 2014 23:44
To: Pål Berg // Brækhus Dege
Cc: e.erstad@gmail.com; kjersti.hovden@akershus-fk.no; mona.heden@bibits.no; willy.ostvold@gmail.com; kjetil.iversen1@gmail.com; Asheim, Hans Martin;pauliene@online.no; jan.winther@nes.online.no; svein.olav.thoresen@live.no; uxtedy@ous-hf.no
Subject: Re: Styremøte tirsdag den 18.11 kl. 18.30

Jeg har diskutert vedtektene med næring. A1 har ennå ikke gitt uttrykk for sitt syn på vedtekter og forslag til endring av vedtekter, så jeg vet ikke hva A1 mener om saken. A1 er satt inn i sakene og har dette til vurdering. Når det gjelder stemmene fra A2, A4 og C3, så ønsker de å fremheve sitt syn om at et sameie må følge sameieloven, og at DLG vil bli omfattet av sameieloven i det øyeblikk DLG overtar hjemmelen til felleseiendommen som består av felles uteområder og garasjeanlegget. Vedtektene bør således innrettes slik at de er i samsvar med sameieloven. Næring sine forslag er utformet for å imøtekomme krav i sameieloven, og boligsameiene som ikke er enig i næring sine forslag har et flertall som kan stemme og vedta forslag som etter næring sin vurdering er i strid med sameieloven. Næring er opptatt av at sameiet skal drives etter et likhetsprinsipp, det vil si at alle skal ha like rettigheter og kostnadene skal deles likt og alle skal ha lik rett til representasjon i styre og stell.

Næring er opptatt av at DLG skal drives rasjonelt og effektivt til beste for alle som bor og driver næring der. DLG sin rolle er å styre og utnytte felleseiendommen og dette gjøres gjennom alminnelig flertallsvedtak både i styret og i årsmøte. Unntak er vedtektsendringer som krever tilslutning fra 2/3 av stemmene på årsmøtet. Næring respekterer at det er et flertall som fatter beslutninger. Det er dog noen forhold hvor et mindretall i et sameie ikke trenger å rette seg etter et flertallsvedtak. Styring og utnytting omfatter språklig sett alt som har med den daglige driften av sameiet å gjøre. Mindretallets interesser må vike til fordel for flertallets interesser dersom dette samlet sett er til det beste for sameiet som helhet. Næring har gjennomgått sameielovens bestemmelser og har funnet ut at flertallsvedtak ikke kan gå ut over følgende:

i) Et flertallsvedtak kan ikke innskrenke en sameiers berettigede bruk av sameiegjenstanden, jf § 3 i loven som omhandler bruk og utnyttelse. Dette gjelder både faktisk og berettiget bruk av sameiegjenstanden. Det vil etter næring sin vurdering være riktig å vedta at bolig og næring skal ha lik rett til å benytte gjesteparkeringen. Næring håper derfor på tilslutning fra styret i DLG og fra de enkelte boligsameiene om at næring får rett til å bruke gjesteplasser slik næring har foreslått.

ii) Et flertall kan ikke vedta regler for flertallsvedtak enn de som er fastsatt i lovens § 4 til §7. Dersom reglene for flertallsvedtak skal fravikes, kreves enstemmighet, avtale mellom partene, eller må basere seg på annet "særlig rettshøve", jf lovens § 1.

Sameielovens § 8 bestemmer at den enkelte sameier skal behandle sameietingen med forsiktighet og sørge for nødvendig opprydding, rengjøring, og annet etterarbeid som hører til. Et flertallsvedtak som bestemmer det motsatte for en, flere eller alle sameierne, kan dermed ikke gyldig vedtas. Næring er nå i en situasjon der B-rekken betaler for egen renovasjon og er også med og betaler for beboernes renovasjon, vedlikehold av søppelskur osv. Beboerne er ikke med å dekker næring sin renovasjon. Det samme misforhold gjelder for trappevask og drift av heiser som utelukkende er til nytte for beboerne. Dette er forhold som gjelder det enkelte sameie B1, B2 osv. og DLG er ikke direkte involvert i denne problemstilling.

iii) Et flertall kan ikke vedta annen utgiftsfordeling enn det som fremgår av stiftelsesgrunnlaget, og prinsippet i lovens § 9 i lovens §9 første ledd om at utgifter fordeles etter partsandel og ellers etter nytten. Når nå DLG skal bli hjemmelshaver og sameiet har gjennom årene endret karakter,

Vedlegg 5 – Uttalelser til vedtektsforslaget fra Næring

finner næring det rimelig at kostnader til drift av felleseiendommen deles likt. Næring mener at vedtektenes paragraf 13 om fordeling av kostnader bør forenkles og omarbeides og at det må innarbeides et likhetsprinsipp på fordeling av kostnader, samt hensynta nytte, og at årsmøtet velger en komite som skal fremsette et forslag til ordinært årsmøte til våren hvor mandatet er å lage en ny paragraf som er lett å forstå, finne andre og bedre fordelingsnøkler og innføre likhetsprinsippet på fordeling av kostnadene. Det er bygget færre parkeringsplasser enn opprinnelig planlagt og dermed er det færre deltagere til å dekke felleskostnadene, det er innført avgiftsparkering på området, noe som gir inntekter til drift og vedlikehold, alle disse faktorer tilsier at kostnader skal likedeles. Sameiernes parkeringsplasser er derfor ikke noe godt grunnlag for å fordele fellesutgifter på felleseiendommen. Næring anmoder derfor styret i DLG og til de enkelte sameiene å stemme for et forslag om likedeling slik næring har foreslått, samt at det innarbeides en sak på agendaen om nedsettelse av en komite for å jobbe videre med paragraf 13.

Flertallsvedtak etter sameieloven er også begrenset av alminnelige ulovfestede regler som generelt beskytter mindretallet fra at flertallet misbruker sin makt. Det betyr begrensninger mot vedtak som tar usaklige hensyn, krenker likhetsprinsippet eller hindrer kontradiksjon i behandling av sameiesaker/vedtak, fordi ulovfestede saksbehandlingsregler ikke følges. Det er derfor viktig at vedtektene i DLG legger opp til at næring har samme rett som beboere til å være representert i styret, det vil si inntil 4 styremedlemmer for næring. Dagens praksis om at næring skal ha kun 1 representant må derfor opphøre. Det må tilføyes at det er ikke gitt at næring vil foreslå 4 styremedlemmer på neste årsmøte, næring ønsker å ha vedtekter som tilrettelegger dersom det blir aktuelt i fremtiden å øke antall styremedlemmer fra næring. Næring stiller seg også positive til å redusere antall styremedlemmer slik at det er samme proratariske fordeling mellom bolig og næring. Videre er næring positive til at styreleder i DLG er uavhengig fra sameierne. Dette støtter det som er alminnelig praktisert i bedrifter, hvor sammensetningen av et styre stiller krav om kompetanse og at det skal være styremedlemmer som er uavhengige av eiere og ansatte. I DLG bør det være 1 styremedlem som er uavhengig av beboere og næring, og denne funksjon kan tilordnes som styreleder.

De 3 nevnte næringsseksjoner har også vurdert muligheten for å anbefale alle sameier å stemme for utsettelse av behandlingen av vedtektene. Næring føler ikke at vedtektene er tilstrekkelig gjennomarbeidet hos alle eierseksjonsameieres styrer og at rettstilstanden og innføring i denne er ikke tilstrekkelig avklart hos de som skal avgi stemmer for endring av vedtektene. Det er ikke fremlagt godt underbyggede begrunnelser fra de enkelte eierseksjonssameier om hvorfor de skal stemme for eller mot de fremsatte forslag. Det er for enkelte paragrafer uttalt at man stemmer for eller stemmer imot næring sine forslag uten å angi noe hjemmelsgrunnlag.

Jeg ber om at det enkelte styremedlem i DLG videreformidler denne epost til styret i de respektive boligsameiene, slik at alle vet hva de skal stemme over og nøye setter seg inn i hvilke lovhjemler som regulerer drift av sameier.

Med vennlig hilsen
Asbjørn Lundberg
Styremedlem DLG



SAMEIET LILLEBORG C2

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

FULLMAKT

De som ikke kan møte på ekstraordinært sameiermøte 15.01.2015, kan møte med fullmektig.

Dersom De benytter Dem av denne retten, må fullmektig møte med undertegnet fullmakt.

Eierens navn:	
Eierens adresse:	
Leilighetsnummer:	

Jeg gir herved følgende fullmakt til å representere meg på sameiermøtet:

Fullmektigens navn:	

Eierens underskrift og dato:

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

(Eiers underskrift) (Dato)