PROTOKOLL

fra ekstraordinært sameiermøte 10. februar 2015 i
Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Avholdt: 10. februar 2015 Sted: Sagene Samfunnshus

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Pål Berg

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Daniel Rosenberg

1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen:

Valgt ble: Cecilie Lied & Tor Hugo Hauge

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Som opptaking av navnefortegnelse godkjennes opptelling og opplesning av stemmeberettigede;

Antall fremmøtte med stemmerett:
10
Antall fremlagte fullmakter: 4
Antall stemmeberettigede: 14

Stemmeberettigede;
A2: Andre Placht (fullmakt)
A3: Mona Lunde Martinsen
A4: Per Johan Placht (fullmakt)
A5/A7: Mona Lunde Martinsen (fullmakt)
A6: Daniel Rosenberg (fullmakt)
B1: Kjell Vikebakk
B2: Roar Holtedahl
B3: Kjell Omdal Erichsen
B4: Harald Stegavik
B5: Kenneth Torstveit
B6: Kjetil Iversen
C1: Cecilie Lied
C2: Tor Hugo Hauge
C3: Andre Placht (fullmakt)

A1 møtte ikke. Sameierne A2, A4 & C3 omtales heretter som næring.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: **Redegjørelse:**

Redegjørelse fra styret med kommentarer ble presentert.
Følgende ble kommentert til redegjørelsen;
-det er uklart hva som er grunnlaget for en «fullverdig» parkeringsplass og om denne skal oppfylle visse krav.
-sameiermøtet skulle vært involvert før fordeling av plassene ble gjort.
-Sameiet Lilleborg C2 presenterte et benkeforslag, se nedenfor.

Det ble først stemt over styrets innstilling som lød:

Styrets innstilling til vedtak:
«Årsmøtet tar styrets redegjørelse m/kommentarer til etterretning»

11 stemte for, 1 avholdende (B2), 2 stemte mot forslaget (B1 & C2).

C2 fremmet følgende forslag til uttalelse fra sameiermøtet:

«Sameiermøtet kan ikke se at styrets håndtering av ny garasjefordeling sommeren 2013 var i tråd med vedtektene, jf. bestemmelsen i § 4 første ledd fjerde punktum. Generelt må det gjelde at tolkningstvil om rekkevidden av denne type bestemmelser, dvs. om det er styret eller sameiermøtet som har vedtakskompetanse, leder til at saken presenteres for sameiermøtet som en varslet sak.»

Etter forslagsstillers ønske ble det votert separat over hvert punktum i uttalelsen, med den begrunnelse at de som ikke ønsket å ta stilling til første punktum, fikk mulighet til å slutte seg til den generelle uttalelsen i annet punktum.

Vedtak:
Forslag til uttalelse falt med 13 stemmer mot og en for (C2)

Sak 3: **Endring av vedtekter**

Før saken skulle behandles presenterte Sameiet Lilleborg C2 et benkeforslag som lød;
«Vedtagelse av vedtekter utsettes. Det arbeides videre med nytt forslag»

3 stemte for (B1, B2 & C2), 1 avholdende, 10 stemte mot forslaget.

C2 fremmet følgende protokolltilførsel:

«Sameiet Lilleborg C2 finner ikke at styret har levert et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å ta stilling til forslaget til nye vedtekter. Det må blant annet vurderes om alle biloppstillingsplasser i garasjeanlegget tilfredsstiller en minimumsstandard etter en kjøpsrettslig vurdering. Det må også gis en skriftlig

begrunnelse for hvorfor styret finner å anbefale avtalen med NCC som er nedfelt i det nye forslaget.»

Sameiermøtet gikk deretter over til behandling av vedtektsendringene.

Styrets forslag til endringer er vedlagt innkallingen.
Hver enkelt paragraf ble gjennomgått.
Se vedlegg 1 for endringer som ble vedtatt og stemmeavgivning for den enkelte paragraf.

Vedtak:
«Styrets forslag til endringer av vedtekter, bortsett fra § 6, med kommentarer som følger av vedlegg 1 ble vedtatt»

Sak 4: **Innkomne saker**

A: Forslag til vedtektsendring.
Forslaget er vedlagt innkallingen og gjelder forvaltning av parkeringsplasser.

Vedtak: Saken ble behandlet under sak 3.

B: Forslag fra B2:
«Styret i DLG pålegges å informere beboere minst 1 gang pr. halvår om hva de jobber med, hvilke saker som er på plass/ferdige og hva som er planlagt fremover. Informasjonen kan skje via nettsiden www.lilleborger.no eller på papir til hver enkelt husstand.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Protokollen undertegnes av:

Valgt av Sameiermøtet Tor Hugo Hauge	Møteleder Pål Berg	Valgt av Sameiermøtet Cecilie Lied

Vedlegg 1:

Vedlegg til sak 3:

Følgende endringer av vedtekter ble vedtatt;

§ 1 Navn og formål

Styrets innstilling;
-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.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§ 2.1-2.2 Hva DLG- sameiet omfatter

Styrets innstilling;
-Oppdatert med nytt antall plasser, samt X-plasser

Benkeforslag fra salen:
-Tall og skrivefeil må kvalitetssikres.
-Siste setning i gammel paragraf beholdes; « og 234 boder med tilhørende adkomstareal. Videre inngår trappeoppganger (inkl. heissjakter) i garasjeetasjene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

§ 2.3 Hva DLG- sameiet omfatter

Styrets innstilling;
-Gammel tabell ikke tatt inn.
- 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.
- Eierandel i garasjen er utregnet som andel tildelte garasjeplasser, pluss tillagt forholdsmessig andel gjesteplasser. Fordeling av gjesteplasser er beregnet ut fra antall boenheter, og tillegget er som følger: B1, B5, C1: 3 plasser. A3, B2, B3, B4, B6, C2: 2 plasser. A5/A7: 1 plass. Til sammen 22 plasser.
- Merk at denne fordelingen vil endres dersom parkeringsplasser selges mellom sameiene.

Vedtak: Vedtatt med 13 for og 1 stemme mot (B2).

§ 3 Fysisk bruk av felleseiendommen

Styrets innstilling;
- Fjernet henvisning til vedlegg. Flyttet utarbeidelse av ordensregler til styret.

Vedtak: Vedtatt med 13 for og 1 stemme mot (B2).

§ 4 Fysisk bruk av garasjeeiendommen

Alternativt forslag, 7 setning: *Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til boligsameiene.* Ble trukket av styret.

Styrets innstilling;

- 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 boligsameiene.

Vedtak: Vedtatt med 11 stemmer for.

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

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.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt. 1 stemte for (C2), 1 avholdende.

§ 5 Rettslig rådighet

Styrets innstilling;
Oppdatert for å tilrettelegge for salg av plasser, samt X-plasser

Benkeforslag fra salen;
Erstatte «ordinær parkeringsplass» med «bruksrett til parkerings-plass» i tredje ledd.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§ 6 Styret

Hverken styrets innstilling eller de to forslagene fra Næring fikk tilstrekkelig flertall. Nåværende § 6 forblir gjeldende.

§ 7 Signatur og representasjon

Styrets innstilling; Ingen endringer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§ 8 Styrets arbeid

Styrets innstilling;
Språklig. Styret vurderer videre å presisere at ”Det utarbeides egen instruks for styret”

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Styrets innstilling:
Nytt avsnitt for å presisere hvem som kan stemme

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Styrets innstilling; Ingen endringer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

Styrets innstilling:
Forbud mot dobbeltroller flyttet til § 9

Vedtak: Enstemmig vedtatt. *

**Enstemmig protokolltilførsel: Styret skal til ordinært sameiermøte utrede en redegjørelse for mindretallsvern, jf. § 11, tredje ledd.*

§ 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

Styrets innstilling;
Presisert ansvar for boder etc. nærmere, samt presisert at DLG kan beslutte nødvendig vedlikehold for sameiers regning ved forsømmelser

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

§ 13 Fordeling av kostnader

Alternativt forslag fra Næring ble trukket.

Styrets innstilling:

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.

Vedtak: Vedtatt mot 1 avholdende stemme (B2).

§ 14 Betaling av felleskostnader
§ 15 Ansvar utad
§ 16 Forsikring

Styrets innstilling; Ingen endringer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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

Styrets innstilling:
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.

Vedtak: Vedtatt mot 1 stemme (C2). *

**Kommentar fra Sameiet Lilleborg C2: «Bruksrett til p-plasser som NCC disponerer, bør ikke selges til de som har bruksrett til p-plass fra før. Selv om innholdet i § 17 ikke kan endres uten tilslutning fra NCC, bes styret om å forsøke å ta dette punktet inn i avtalen som skal undertegnes med NCC».*
Styret sluttet seg til kommentaren.