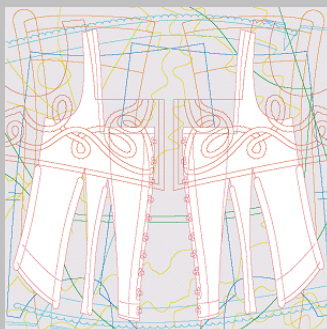




# ÅRSRAPPORT 2010



## Nytt universitetssykehus

Nytt universitetssykehus bygger på en modell der undervisnings og forskningsfunksjonene innen de kliniske fagene skal integreres i de samme anleggene som bygges for de kliniske funksjonene. Byggingen foregår i to faser:

*Byggefase 1* er ferdigstilt og består av Nevrosenteret, Laboratoriesenteret og Kvinnebarn-senteret. Over 90 000 kvadratmeter er bygd og satt i drift. Dette utgjør nesten halvparten av det nye universitetssykehuset.

*Byggefase 2* ble innledet i oktober 2005 og består av 1902-bygget, Forsyningssenteret, Gastroenteret, Bevegelsessenteret, Akutten og Hjerne-Lunge-senteret og Kunnskapssenteret. De fleste bygg ble ferdigstilt i 2009. Byggefase 2 avsluttes med Kunnskapssenteret som ferdigstilles sommeren 2013.

## Historikk

Det formelle grunnlag for samarbeidet mellom St. Olavs Hospital HF og NTNU om bygging av nytt universitetssykehus er St.prp. nr. 53 (2001–2002) og Stortingets vedtak knyttet til denne. Ved St.prp. nr. 53 (2001–2002) ble Helse Midt-Norge RHF gitt en samlet ansvarsposisjon som byggherre i forhold til planlegging og utbygging av nytt Universitetssykehus i Trondheim.

Sameiet omfatter bygg og anlegg som partene har finansiert i fellesskap, herunder grunnarealer som er ervervet i forbindelse med utbyggingen av nytt universitetssykehus, og bygg og anlegg som er særskilt finansiert av partene. I prosjektet nytt universitetssykehus inngår også en andel av eksisterende bygningsmasse som St. Olavs Hospital HF i dag eier, men der rehabiliteringsutgiftene inngår i kostnadsoverslaget for nytt universitetssykehus. Selve sykehusaktiviteten og undervisnings- og forskningsaktiviteten faller utenfor sameiets virkeområde. Staten ved NTNU og St. Olavs Hospital HF eier anleggene i et tingsrettslig sameie.



## Mål

Det overordnede mål for sameiet er å forvalte eiendommene slik at det skapes optimale vilkår for kjernevirksomheten ved universitetssykehuset i Trondheim, samt å legge til rette for at klinisk virksomhet, forskning og undervisning kan drives integrert.

## Forvaltningsstrategi

Sameiets strategi er å forvalte bygg og anlegg som eies av partene i fellesskap. Strategien skal legge til rette for hensiktsmessig og kostnadseffektiv forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling («FDVU») av det nye universitetssykehuset. Målsettingen er at anleggene i byggenes økonomiske levetid skal være tjenlige for sine formål og at realkapitalens verdi opprettholdes.

Sameiestyret inngikk 06.03.2009 avtale med St. Olav Eiendom om forvaltningen av eiendommene i Nytt Universitetssykehus. Avtalen omfatter bl.a. økonomisk forvaltning, regnskapsførsel, teknisk forvaltning, eiendomsutvikling, prosjektledelse og administrasjon. Forvalter honoreres etter medgått ressursbruk beregnet til selvkost. Avtalen er løpende og skal evalueres etter tre år.



## Virksomhetens art og lokalisering

Sameiets virksomhet omfatter forvaltning av bygg og anlegg som inngår i det nye universitetssykehuset i Trondheim.

## Styrets sammensetning

Nils Kvernmo, St. Olavs Hospital, styrets leder  
Stig Slørdahl, NTNU, styremedlem  
Frank Arntsen, NTNU, styremedlem  
Gudmund Marhaug, St. Olavs Hospital, styremedlem

## Observatører:

Anne Berit Lund, St. Olavs Hospital  
Heidi Egseth, NTNU

Sekretariatsfunksjonen og daglig administrasjon ivaretas av St. Olav Eiendom.

Sameiestyret har ansvaret for å ivareta de felles interesser som er knyttet til driften av nytt universitetssykehus, og skal herunder gi råd til partene i spørsmål som ligger under deres eksklusive bruksrett. I tillegg skal sameiestyret ha et særlig ansvar for å vurdere langsiktige forhold og tiltak knyttet til eiendomsmassen.

## Sameieavtalen

Sameieavtalen ble signert av partene 03.07.08. Avtalen legger til rette for at Staten v/ NTNU og St. Olavs Hospital HF skal eie anleggene i et tingsrettslig sameie. Videre skal den regulere forholdet mellom eierne og danne grunnlaget for hensiktsmessig og kostnadseffektiv drift, vedlikehold og utvikling av det nye universitetssykehusanlegget.

## Årsberetning 2010

### Innflytting

Gastroenteret og Akutten og Hjerte-lunge-senteret ble tatt i bruk ved en gradvis innflytting fra januar til mai. Flytting av AMK-sentralen, som var en av de mest teknisk krevende flyttingene, ble fullført uten problemer.

Mangler ved byggetekniske forhold i operasjonsstuenes tak, resulterte i utbedringer av operasjonsstakene i byggefase 2. Operasjonsstuene i Bevegelsessenteret ble tatt i bruk i mars 2010, ca et halvt år senere enn planlagt. Manglende ferdigstilling av spesiallaboratorier i Gastroenteret har ført til betydelige forsinkelser for forskningsprosjektene ved NTNU i perioden.

Det er lagt ned et stort arbeid for å planlegge en forsvarlig flytteprosess. Dette innebærer konsekvensutredninger for pasient- og ansatteaktiviteter. Grundige befaringer og klinisk prøvedrift ble gjennomført, spesielt for akuttfunksjonene. Ansatte i nytt sykehus har gjennomgått opplæring som sikrer kompetanse på bygg og utstyr.

### Bygg overlevert for riving:

Høyblokka og omkringliggende bygg ble overlevert til Helsebygg Midt-Norge for riving i juni 2010. Hele riveprosessen skal være ferdig våren 2011. Tomta skal opparbeides til Olav Kyrres plass og Kunnskapsenteret.

### Offisiell åpning av Nytt Universitetssykehus

H.M. Kong Harald V stod for den offisielle åpningen av Nytt Universitetssykehus 12.juni, ved å knytte sammen to tau som symbol på integrasjonen mellom NTNU og St. Olavs Hospital. Helse- og omsorgsminister Anne-Grete Strøm-Erichsen og forskningsminister Tora Aasland deltok også under åpningsarrangementene 12.juni. Åpen dag var en sentral del av åpningsarrangementene. Publikum fikk se de nye sentrene på Øya og det var lagt opp til et bredt utvalg aktiviteter for besøkende. I forkant av åpen dag arrangerte St. Olavs Hospital og NTNU i samarbeid Fagdagene "Det integrerte universitetssykehuset: Dagens forskning – morgendagens behandling.". Fagdagene hadde et variert program og tiltrakk seg et stort publikum. Tre dager spekket med faglig og kulturelt innhold ble avsluttet med fest for ansatte i Trondheim Spektrum på kvelden 12.juni.

### Expo i Shanghai

Ansatte fra NTNU og St. Olavs Hospital deltok på messen i Shanghai i september med egen stand og faglige presentasjoner for å vise frem det nye sykehuset og resultater av det tette samarbeidet mellom sykehus, universitet og medisinsk-teknologiske miljøer i Trondheim.

### Parkeringsavtalen

Det pågår reforhandling med Trondheim Parkering om gjeldende parkeringsavtale.

### Kunstforvalter

Det er kjøpt inn tjeneste som kunstforvalter tilsvarende en stillingsandel på 20 % til forvaltning av kunst ved det nye universitetssykehuset. Kunstforvalter rapporterer til sameiet via St. Olav Eiendom. Det er innarbeidet et vedlikeholdsbudsjett for kunst tilsvarende 0,5 % av kunstens verdi til enhver tid.

### Samordning HMS

St. Olav Hospitals brannvernleder har hovedansvar for sameide bygg og samarbeider med brannvernleder hos NTNU. Det er utarbeidet felles rutiner som er gjort tilgjengelig på sameiets webportal.



## Energimerking

Fra 1. juli 2010 skal yrkesbygg over 1000 kvm ha en energiattest. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard. Målet er å øke bevisstheten om energibruk, ulike oppvarmingsløsninger og løsninger som kan gjøre bygningen mer energieffektiv. Arbeidet med å energimerke alle bygg skal gjennomføres i 2011.



## Landsverneplan for spesialisthelsetjenesten:

Det gamle kjøkkenbygget fra slutten av 1920, ble av Helse- og omsorgsdepartementet foreslått vernet i 2009. St Olav Eiendom har utarbeidet idéskisser for framtidig bruk av bygget. Det er utarbeidet forslag til hvordan framtidige fasader mot nord og vest bør se ut etter at tilbyggene er revet.

Intensjonen med dette er å få ferdigstilt fasadene for kjøkkenbygget i forbindelse med at parken mellom 1902-bygget og Bevegelsessenteret ferdigstilles i løpet av 2011. Riksantikvaren har godkjent forslag til fasadeendring og det arbeides med å finansiere dette.

## IKT

Driften har vært stabil og iht. avtaler mot leverandør.

## Prosjekt Sambruksplan

Prosjekt Sambruksplan ble etablert for å sikre vellykket overlevering og ibruktakelse av nytt universitetssykehus. Helsebygg, NTNU og St. Olavs Hospital samarbeider om prosjektet. Delprosjekter behandler leiertakerrollen, eier/utleierrollen, forberedelse til ibruktakelse og flytting, overlevering/overtakelse av bygg/anlegg/utstyr.

Prosjektet ble avsluttet i 2010.

## Garantigjennomganger

Det er gjennomført 1-års garantigjennomgang på Bevegelsessenteret og Gastroenterets sør-, øst- og nordfløy.

## Reklamasjonsoppfølging

Restanser og reklamasjoner ved overlevering er identifisert og beskrevet i overleveringsprotokollene. Det er inngått avtale om overføring av reklamasjonsansvaret fra Helsebygg Midt-Norge til St. Olav 1.3.2010. Det er overført en foreløpig ramme på 20 mill til St. Olavs Hospital HF. Eventuell overføring av ytterligere midler må begrunnes og behandles av prosjektstyret for Helsebygg. Det føres eget prosjektrengskap. Bruken av midlene rapporteres via sameiestyret til Helse Midt-Norge RHF.

Av større saker kan nevnes:

- Installasjon av dobbeltmaskesystem på fødestuer for å få lystgasskonsentrasjonen i luften innenfor akseptabelt område.
- Ny hepafilterinnstallasjon i Dyrestall
- Utbedring av tilkomst rundt avfallssortere
- Avstiving av rekkverk i Kvinne-barn-senteret.
- Utbedring av fallforhold på bad i Kvinne-barn-senteret.

Det er belastet 5,6 mill kr totalt av foreløpig ramme på 20 mill kr.

## Drift

Sameiets driftsleverandør er St. Olavs driftsservice. Driftsleverandøren benytter også underleverandører for å utføre tjenestene. Det er utpekt egen driftsansvarlig per senter. Driftsdokumentasjon (FDV) ajourholdes av St. Olavs Driftsservice og benyttes i planlegging og daglig drift for å opprettholde realverdien i byggene.

Byggenes infrastruktur og teknisk drift er stabil. Strøm, fjernvarme, fjernkjøling, vann og medisinske gasser forsynes via etablert ringstruktur i kulvert. Alle nye senter er tilknyttet denne strukturen som ble etablert i Fase 1. Implementering har fungert etter forutsetningene og det er stabile leveranser. Teknisk infrastruktur er forberedt for Kunnskapscenteret.

Det ble i 2010 installert nytt vannbehandlingsanlegg på hovedvanninntak i Forsyningscenteret og Nevrosenteret, for å sikre vannkvaliteten.

## Miljø:

Det fokuseres på å redusere energiforbruket ved ENØK-tiltak gjennom deltakelse i regionalt ENØK-prosjekt. Det er gjennomført opplæring av driftsansvarlige for å optimalisere byggefunksjon og energibruk.

Det er innhentet tilbud for ekstern transport og avfallshåndtering i 2010. Retningsgivende statlig mål er at innen 2010 skal 75 % av alt avfall gjenvinnes, ombrukes eller være grunnlag for energiproduksjon. Nytt Universitetssykehus ligger godt over dette målet med 91,5 %. Det jobbes fortsatt med mulige tiltak for å redusere restavfallsmengden ved opplæring av ansatte for å oppnå bedre kildesortering.

Kunnskapscenteret planlegges som passivhus med et antatt energibehov 100 kWh lavere enn kravet fra myndighetene. Det er søkt Enova om støtte etter reglene som gjelder for passivhus. Prosjektet gjennomføres av Helsebygg Midt-Norge, og representanter fra NTNU og St. Olav deltar i arbeidet.



## Uønskede hendelser

Det har vært vannlekkasjer i flere senter. SINTEF er engasjert for å kartlegge hvilke langtidskonsekvenser dette får for bygningsmessig konstruksjon og drift. Tiltak er iverksatt for å redusere risiko for nye lekkasjer.

Kabelarbeid hos TEV 6. august 2010 førte til spenningsvariasjon og utfall av normalkraft i alle sentra. Reservekraft trådte inn. På Gastrocenteret falt også reservekraft ut og UPS-kraft var eneste tilgjengelige kraftkilde. Strømbrytet førte til stopp i produksjon av sterilt utstyr og avbrudd i dialysebehandling. Teknisk utstyr måtte restarteres og defekte komponenter skiftes ut.



## Tverrgående systemer:

Systemforvalter er organisert hos St. Olav Eiendom for å ivareta forvaltningen av teknisk avanserte transport- og logistikksystemer. Dette gjelder AGV (Alene Gående Vogn), heis, TEXI (tøyhåndteringssystem), rørpost, avfallsanlegg og adgangskontroll.

### Rørpost

Drift av rørpost er stabil og samkjøring mot nye sentra i fase II er fullført. Oppetid for systemet er som prosjektert, det er ca 1200 sendinger per døgn. Det er innført nye rutiner for forsendelser av rørpost i forbindelse med ny helautomatisk patronåpner på prøvemottaket samt innføring av Automatisk Legemiddelforsyning (ALF) fra apoteket via rørposten.

### TEXI (tøyhåndteringssystem)

Systemet har oppnådd god driftsstabilitet gjennom 2010. Underkapasitet i antall skap i forhold til driftsrutiner skaper utfordringer i logistikken. Det installeres ny programvare første kvartal 2011.

### *Avfallsanlegg*

Systemet består av innkastluker, avfallssug og sorteringssystem. Alle nye sentra unntatt forsyningscenteret er tilknyttet anlegget. Avfall fraktes direkte fra det enkelte senter til miljøsentral. Det er i 2010 gjennomført en utvidet kontroll og service etter 5 års drift.

### *AGV*

Drift av AGV går som forventet. Hele systemet er idriftssatt med 21 AGV'er i trafikk.

### *Heis*

Det er kapasitetsmessige utfordringer i forhold til at varelevering planlagt med AGV og akutt bruk opptar mye av heiskapasiteten. Det er totalt 54 heiser i drift i Nytt Universitetssykehus. Det tas løpende statistikk av heisbruk for å sikre best mulig utnyttning av heiskapasiteten.

### *Adgangskontroll*

Prosedyrer og retningslinjer for utstedelse av id-kort og bruk av anlegget er utarbeidet. Forvaltningen av adgangskontrollsystemet er tillagt St. Olav Eiendom som systemforvalter på vegne av sameiet. Systemforvalter har opprettet et forvaltningsråd som skal bistå og veilede systemforvalter i dette arbeidet.

Trondheim 26-04-2011

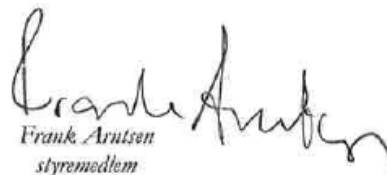


Nils Kvernmo  
styreleder



Stig Stordahl  
styremedlem

Gudmund Marthang  
styremedlem



Frank Arntsen  
styremedlem

### Forretningsførsel

St. Olav Eiendom er forvalter og forretningsfører for sameiet.

### Regnskapsprinsipp

Regnskapsføringen for sameiet er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapspraksis i Norge. Regnskapsavleggelsen følger de frister som gjelder for avslutning av regnskapet for St. Olavs Hospital HF.

### Kostnadsføring

Sameiets regnskap er et kostnadsregnskap basert på kontoplan (NS 4102) og NS 3454 (FDVUS). Kostnadene føres i regnskapssystemet for å ivareta sameietyrets krav til rapportering, og fordeles i tre hovedtyper:

- Felleskostnader (løpende drift, strøm, renhold)
- Eierkostnader (forsikring, administrasjon, ytre vedlikehold)
- Brukerkostnader (brukers driftskostnader f.eks. spesialavfall.)

Fordeling mellom St. Olavs Hospital og NTNU skjer etter eierbrøk / avtalt fordelingsnøkkel per senter.

Rapporter som viser kostnader per senter og totalt legges frem for styret.

### Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

### Ytre miljø

Sameiets virksomhet, som er drift og forvaltning av bygninger og utearealer, forurenser i beskjeden grad det ytre miljø. Det er fokusert på miljøvennlige tiltak i byggene, både i forbindelse med driften og leietakernes bruk. Eksempler på miljøvennlige tiltak er programmer for lavere energiforbruk, bruk av miljøvennlige materialer samt miljøvennlig avfallshåndtering.

### Sameiets stilling og resultatet av virksomheten

Regnskapet for 2010 er gjort opp med et nullresultat. Sameiet har ingen egenkapital. Kontantstrømmen fra ordinær virksomhet er tilstrekkelig til å betjene sameiets løpende forpliktelser. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling og resultat.

### Fremtidig utvikling

Sameiets økonomiske og finansielle stilling bestemmes til enhver tid av de rammer eierne gir. Forutsatt at eierne i felleskap overfører tilstrekkelige midler til å dekke de løpende utgifter, vil det danne grunnlag for en stabil drift og opprettholdelse av realkapitalen.

Det er ikke gjort avsetninger til vedlikehold. Vedlikehold må dekkes løpende av partene.

De regnskapsførte vedlikeholdskostnader i 2010 er imidlertid lavere enn beregnet årlig gjennomsnittsnivå. I fremtiden øker behovet for vedlikehold/utskiftning av tekniske anlegg.



**Resultatregnskap (Alle tall i hele 1 000)**

Driftsinntekter og kostnader	Note	2010	2009
Driftsinntekter		200934	137735
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>200934</b>	<b>137735</b>
Felleskostnader	1	107884	68055
Vedlikeholdskostnader	2	14107	5194
Forvaltningskostnader	3	13577	9728
Brukerkostnader (IKT)	4	65366	54758
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>200934</b>	<b>137735</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

\* Sameieregnskapet er gjort opp med et nullresultat

**Balanse**

Det utarbeides ikke balanse for Sameiet.

**Eierbrøk / kostnadsfordeling per 31.12.2010**

**Eierbrøk**

	St. Olavs Hospital	NTNU	Totalt
Nevrosenteret	77,4 %	22,6 %	100 %
Laboratoriesenteret	39,0 %	61,0 %	100 %
Kvinnebarn-senteret	82,0 %	18,0 %	100 %
1902-bygget	82,4 %	17,6 %	100 %
Forsyningssenteret	5 75,6 %	24,4 %	100 %
Gastrosenteret	84,1 %	15,9 %	100 %
Bevegelsessenteret	79,8 %	20,2 %	100 %
Akuten og Hjerte - lunge-senteret	85,1 %	14,9 %	100 %
Sameiet totalt *	73,9 %	26,1 %	100 %
IKT	94,0 %	6,0 %	100 %

\* Eierbrøk ved ferdig utbygd universitetssykehus

**Kostnadsfordeling (alle tall i hele 1 000)**

	St. Olavs Hospital	NTNU	Totalt
Nevrosenteret	16 167	4 720	20 887
Laboratoriesenteret	6 616	10 361	16 977
Kvinnebarn-senteret	13 597	2 985	16 582
1902-bygget	3 290	703	3 993
Forsyningssenteret	12 069	1 851	13 920
Gastrosenteret	15 319	2 501	17 820
Bevegelsessenteret	7 426	1 880	9 306
Akuten og Hjerte - lunge-senteret	19 412	3 399	22 811
Sameiet felles	6 9 867	3 405	13 272
IKT	61 304	4 062	65 366
<b>Totalt</b>	<b>7 165 067</b>	<b>35 867</b>	<b>200 934</b>

**Noter til regnskapet**

1) Felleskostnader: Energi utgjør 59,4 mill kr, løpende drift 38,3 mill kr, vann/avløp og avfall 10,1 mill kr. Rørpost, AGV, TEXI og UPS (reservekraft) utgjør 8 mill kr. Av dette er kr. 1,8 mill kr. regnskapsmessig belastet NTNU og hensyntas i oppgjøret mot NTNU (jfr. avtale av 3.7.2008).

2) Det er utført vedlikeholdarbeider for til sammen 14,1 mill. kr.

3) Forvaltningskostnadene er 13,6 mill kr og omfatter forsikring, driftsavtalens post for forvaltning, eksterne leveranser (rådgivertjenester) og prosjektledere

4) Brukerkostnader er IKT-kostnader og utgjør 65,4 mill kr.

5) Kostnader fordeles etter andel av totalt areal (teknisk sentral og parkbygget). NTNU belastes 13,3 %.

6) I Sameiet felles inngår kostnader som ikke knyttes direkte til de enkelte bygg. Kostnader er fordelt etter eierbrøk i Sameiet totalt.

7) Avregning av NTNUs andel av kostnadene er periodisert med kr 1 308 997,93

Til fradrag kommer kr 1 875 279 som gjelder Rørpost, AGV, TEXI og UPS, som skal dekkes av basisrammen til St. Olavs Hospital. Differansen kr 566 281,07 godskrives i 2011.

## Regelverk for styret – vedlegg til sameieavtale mellom NTNU og St. Olavs Hospital HF

1. Styret er Sameiets øverste organ og skal ha ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service i Sameiet, jf. Sameieavtalens pkt. 5.1 og 5.3.

2. Styret skal bestå av fire medlemmer og fire varamedlemmer, henholdsvis to medlemmer og to varamedlemmer utpekt av St. Olavs Hospital HF og to medlemmer og to varamedlemmer utpekt av NTNU. St. Olavs Hospital utpeker leder, jf. Sameieavtalen pkt. 5.2. Sekretariatsfunksjonen skal ivaretas av St. Olavs Hospital HF.

Medlemmene i styret sitter inntil partene i Sameiet St. Olavs Hospital, St. Olavs Hospital HF og NTNU, herunder benevnt «Sameierene», beslutter utskiftninger. Det bør ikke skiftes mer enn inntil halvparten av styret ett enkelt år.

3. Sameierene dekker selv sine respektive kostnader med styrearbeidet herunder styregodtgjørelse, jf. Sameieavtalens pkt. 5.2.

4. Styret skal bl.a. ha følgende oppgaver:

- a) Overta bygg og anlegg på vegne av partene.
- b) Utarbeide retningslinjer og langtidspaner for drift, vedlikehold og bygningsendringer samt service i Sameiet.
- c) Utarbeide forslag til langtidsbudsjett (tre år) og årlig budsjett samt likviditetsbudsjett og oversende dette til Sameierene jf. Sameieavtalens pkt. 5.5 og 5.6.
- d) Fordele kostnadene til forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service mellom partene, jfr. Sameieavtalens pkt. 5.4.
- e) Sørge for forsvarlige regnskapssystemer og -rutiner, utarbeide og godkjenne regnskapet. Regnskapet skal føres og revideres etter regnskapsreglene som gjelder for St. Olavs Hospital HF. Regnskapet skal revideres av revisor for St. Olavs Hospital HF, dog slik at Riksrevisjonen har innsynsrett.
- f) Inngå avtaler vedr. forvaltning, drift, vedlikehold og service av Sameiet jf. Sameieavtalens pkt. 5.3 og 5.9.
- g) Behandle ev. endringer i fordeling av bruksarealer, jf. Sameieavtalens pkt. 3.5.
- h) Behandle utleiesaker, jf. Sameieavtalens pkt. 4.2, 2. avsnitt.

i) Behandle overdragelse av eierandeler, jf. Sameieavtalens pkt. 4.3.

j) Behandle bygningsmessige endringer, jf. Sameieavtalens pkt. 5.6.

k) Avgi uttalelse i forbindelse med forsikringsaker, jf. Sameieavtalens pkt. 5.7, 3. avsnitt.

l) Utarbeide husreglement, herunder regler om skilting, fordeling av parkeringsplasser m.m.

m) Utarbeide instruks for styrets arbeid, herunder regler om møteinnkalling, møteavvikling m.m.

n) Avgi årlig rapport til Sameierene med redegjørelse for bl.a. hovedtall, utvikling og perspektiver. I denne sammenheng kan aksjeselskapers årsrapport være en modell.

5. Styret treffer sine beslutninger ved alminnelig flertall, dersom annet ikke er avtalt. Ved stemmelikhet regnes styrelederens stemme dobbelt. Styret er ikke beslutningsdyktig uten av minst tre medlemmer er til stede.

6. Følgende beslutninger kan ikke treffes uten enstemmighet:

a) Fordele kostnadene til forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service mellom partene, jf. Regelverket pkt. 4.d.

b) Endring av eierandeler eller bruksrett som beskrevet i Sameieavtalens pkt. 3.3., pkt. 3.5 og 4.3, jf. Regelverket pkt. 4.g og 4.i.

c) Vedlikehold eller utbedringer som nødvendiggjør ekstratilskudd fra Sameierene eller som vil påvirke Sameierenes adgang til å benytte arealer der en har eksklusiv bruksrett, jf. Regelverket pkt. 4.b. og 4.g.

d) Påbygninger, ombygninger eller investeringer som nødvendiggjør ekstratilskudd fra Sameierene, jf. Regelverket pkt. 4.j.

e) Avtale vedr. forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service herunder evt. med et driftsselskap, jf. Regelverket pkt 4.f.

f) Instruks for styret, jf. Regelverket pkt. 4.m.