

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Nadderud Vest den 19. april 2012
kl. 1800. Møtested: Stabekk og Jar seniorsenter, Ringsveien 2, 1368 Stabekk.

Tilstede var 14 seksjonseiere og 4 med fullmakt til sammen 18 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Annveig Ghebreselasie.
Møtet ble åpnet av styrets leder Sidsel Marlow.

1 – Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Annveig Ghebreselasie

Vedtak: Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak: Godkjent

C/D. Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble Annveig Ghebreselasie foreslått, og til å underskrive protokollen ble Inger Mikalsen foreslått.

Vedtak: Valgt

E. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

F. Godkjenning av dagsorden og erklære møtet for lovlig satt

Det ble foreslått å godkjenne oppsatt dagsorden og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2 – Årsberetning for 2011

Styrets årsberetning for 2011 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Styrets årsberetning ble godkjent

3 – Årsregnskap for 2011

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

Vedtak: Godkjent

Budsjett for 2012

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2012 ble tatt til orientering

4 – Godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000,- for ordinær styrearbeide og kr 30 000,- i tilleggshonorarer i forbindelse med merarbeid i forbindelse med gjennomføring av forberedelser til våtromsrehabilitering. Til sammen for året 2011/2012 foreslås det kr 90 000,-.

Vedtak: Godkjent

5 – Forslag

Sak 5A) Innmeldt sak fra styret i Sameiet Nadderud Vest

Styret er kjent med at ved en fremtidig fasaderehabilitering vil utskifting av alle vinduer bli en del av prosjektet. Inntil dette er fastsatt vil hver enkelt seksjonseier ha vedlikeholdsansvaret av sine vinduer. Dersom seksjonseier velger å skifte vinduer skal disse retningslinjer følges.

Midlertidig vedlegg til sameiets vedtekter som omhandler:

SKIFTE AV VINDUER

Ved utskifting av vinduer er det et absolutt krav at man følger gjeldende standard, dette for å hindre fasadeendringer og at arbeidet utføres av fagfolk. Gjeldende standard for vårt sameie er at arkitekturen fra 1956 ikke skal fravikes.

Ved utskifting av vinduer må man ha styrets godkjenning på forhånd.

Bortsett fra det store stuevinduet skal vinduene ha gjennomgående midtstolpe og ikke løse sprosser.

Det lille sidevinduet i 2-roms leilighetene har en tverrliggende midtstolpe over et lite vindusglass som står fast. Fra oversiden av den tverrliggende midtstolpen er et vendbart og utadslående vindu med vrider.

Styret kan ikke gi en nøyaktig målbeskrivelse, da det har vist seg at lysåpningen kan variere fra leilighet til leilighet og fra gård til gård. Ved utskifting av vinduer er det derfor viktig at håndverker tar sine egne mål på stedet for å sikre en korrekt bestilling. Utføring må tilpasses etter veggtykkelse som også er varierende.

Her gis et eksempel på mål på det lille sidevinduet som er tatt i en 2-roms leilighet:
Lite fast vindu: H (høyde) ca 7,5 cm - B (bredde) ca 59 cm - tverrliggende midtstolpe ca 8,5 cm.

Større vindu over: H ca 105,5 cm - B ca 59 cm

Her gis et eksempel på vindusmål som er tatt i en 3-roms leilighet:

Stort stuevindu: H (høyde) 158 cm – B (bredde) 174 cm

Stuevindu, kjøkken, soverom: H 123 cm – B 147,5 cm med midtstolpe på 7 cm bredde

Balkongdøren er 2-fløyet med brystningshøyde ca 35-40 cm.

En vesentlig del av de vinduene som tidligere er byttet er trolig med toppsving, dvs vendbart og utadslående.

Vridere er standard i enten hvit eller krom.

Det leveres i dag vindusglass med energiglass. Det finnes 1-lags, 2-lags og 3-lags med lyd-/støydempende glass samt lys og varmeregulierende/solglass – ja til og med selvrensende.

Ferdige vinduer fra produsent er malt med hvit NCS SO502Y. Dersom man vil ha yttersiden malt brun, må dette opplyses ved bestilling og vil koste ekstra. Ønskes vinduene ferdig malte fra produsent kan en malingskode oppgis. Denne malingen er tilnærmet lik den spesielle brunfargen til sameiet - se informasjon nedenfor.

Har man anledning til å male vinduene selv, kan man ved henvendelse til styret få utlevert sameiets egen standard maling.

Sameiets standard er brunfarge og kan heller ikke her fravikes. Utvendig skal alle vinduer og balkongdører ha riktig farge.

Styret anbefaler at man går på nettsidene til leverandør/produsent av vinduer eller ber om brosjyre. Anerkjente vindusprodusenter er f.eks: H-vinduet, NorDans, Uldal og Gilje.

Alle disse vil kunne lage vinduer etter våre mål og krav.

Styret antar at de seksjonseiere som har skiftet har vinduer fra H-vindu eller NorDans.

MALING TIL VINDUER/BALKONGDØR

For mange år siden ble fargen på vinduer og dører forandret fra blått til brunt. Oppskriften til brunfargen ble laget av firma Martinsen på Stabekk på oppdrag fra daværende styre. Fargen fikk aldri noen kodesammensetning og har derfor vært Martinsens godt bevarte hemmelighet.

Vi måtte derfor prøve ut forskjellige brunfarger for å komme så nær som mulig vår egen brunfarge. Dette for å etterkomme ønsker fra de seksjonseiere som ville ha ferdig malte vinduer fra produsent.

Koden på brunfargen som kan benyttes av produsenter er: 8010-Y 90R

Ta kontakt med styret om du ønsker å male selv, så får du sameiets maling av oss.

MARKISER/UTVENDIG PERSIENNER

Det er ikke tillatt å bore eller sette opp noe på fasadeveggene i sameiet.

Markise kan imidlertid KUN monteres på treverket høyt oppe på balkongveggen under takutspringet i 3-roms leilighetene i 3. etasje.

Det er ikke treverk på balkonger i 1. og 2. etasje og her kan det derfor ikke gjennomføres.

Utvendige persiennner er tillatt men kan kun festes på treverket på rammen til vinduene.

Forslaget krever kvalifisert flertall. Minst 2/3 av de avgitte stemmer på sameiermøtet.

Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

SAK 5B) INNKOMNE SAKER

Til styret i Sameiet Nadderud Vest v/Sidsel Marlow,
I forbindelse med ordinært sameiemøte 2012 har jeg følgende forslag:

- Jeg har behov for å skifte vinduene i leiligheten, men mangler vindusspesifikasjoner. Er det mulig å få dette standardisere slik at vinduene blir identiske med øvrige vinduer i blokken?
- Det er oppdaget sprekk i murveggen mellom sidevindu og balkongvindu. Hvordan håndterer jeg dette? Planer om fasaderenovering?

Med vennlig hilsen Per Ellefsen, Øygaardveien 66

Forslagene krever alminnelig flertall.

Styrets innstilling til saken:

Styret er kjent med at fasadene våre har sprekker og setningsskader. Noe av dette oppsto dessverre ved oppføring av nye balkonger. For å holde dette under oppsikt, gjennomfører styret jevnlig kontroll for å vurdere fasadenes tilstand. Tilstandsrapporten fra SINTEF i 2009, som ligger på vår nettside, har utfyllende informasjon og anbefalinger, og sier også noe om når vi eventuelt må regne med fasaderehabilitering.

Som alle er kjent med vil sameiets økonomi fremover være bundet opp i kostnader til rør- og våtromsrehabiliteringen. Det er derfor uaktuelt med fasaderehabilitering i den nærmeste fremtid, men det vil utføres utbedringer ved behov.

Vedtak: Sameiermøtet oversender saken til styret slik at denne inngår i det generelt vedlikeholdsansvar for boligselskapet.

Sak 5C) Innkomne forslag fra

Johannes Iversen og Lise Wibeke Sande Amundsen
Øygaardveien 70

SAKER TIL ÅRSMØTET FOR SAMEIET NADDERUD VEST – INNEN 02.03.2012

Pkt. 1

Det bør vurderes å innføre "Null-toleranse" mot beboere som (gjentakende) bryter og motsetter seg Sameiets vedtekter/husordensregler som er satt for gjensidig orden og respekt. Unødig høylydt, hensynsløs og langvarig partystøy/feststøy er lite fornøyeelig og det er spesielt plagsomt utover natten/morgengry og gir dårlig kvalitetstid. Alle har ikke 9-4 jobb, fri hver helg eller tolerant god helse. Å ha normal besøk med slik spetakkel er lite hyggelig verken for vert eller gjest. Selv etter tilsnakk fra den/de berørte, -politiet -og/eller advarsel fra Styret kan være nytteløst!

Forslag til løsning:

Viser til vedtektenes § 18; fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsens kapitel 13.

Pkt. 2

Dreneringsrøret fra de store blomsterkassene av metall på veranda drypper/spruter ned til naboen under. Dette forårsaker dryppskader/jordslag som krever ekstra rengjøring og forårsaker skade på treverk – noe som blir fordyrende og samtidig er intens drypping støyende for de som bor under.

Forslag til løsning:

Det kan monteres en vinklet rørstuss som festes til dreneringsrøret slik at vannet renner ifra og ikke ned til naboen under.

Med Hilsen Iversen/Amundsen

Styrets innstilling til pkt 1:

Behandling av brudd på sameiets husordensregler og vedtekter er ivaretatt i eierseksjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven. Styret må til en hver tid følge disse retningslinjer når det gjelder i denne type saksgang i henhold til seksjonseierens rettigheter og plikter i forhold til gjeldende lov og regler. I henhold til eierseksjonsloven er ikke dette saker som behandles av sameiermøtet. Styret ber sameiermøtet om å ta saken til orientering.

Vedtak: Sameiermøtet tar saken til orientering

Styrets innstilling til pkt. 2

Forslaget foreslås oversendt styret for videre oppfølging.

Vedtak: Sameiermøtet oversender saken til styret slik at denne henvendelse inngår i det generelle vedlikeholdsavsvaret for bygningene.

6 – Valg av tillitsvalgte

- A. Som leder foreslås:
Sidsel Marlow, Øygaardveien 70 For 1 år 2012 – 2013
Det ble ikke fremmet andre kandidater eller krevd skriftlig avstemming

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- B. Styremedlem som ikke er på valg:
Njål Rosingaunet, Øygaardveien 70

Som styremedlemmer foreslås:

Else-Marie Øien, Øygaardveien 68 For 1 år 2012 - 2013

Eirik Laugerud, Øygaardveien 66 For 1 år 2012 - 2013

Jostein Urnes, Øygaardveien 72 For 1 år 2012 - 2013

Det ble ikke fremmet andre kandidater eller krevd skriftlig avstemming

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- C. Som varamedlem foreslås:
Anne H. Linde, Øygaardveien 68 For 1 år 2012 - 2013
Det ble ikke fremmet andre kandidater eller krevd skriftlig avstemming

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- D. Garasje- og parkeringsutvalg:
Sidsel Marlow, Øygaardveien 70 For 1 år 2012 -2013
Det ble ikke fremmet andre kandidater eller krevd skriftlig avstemming

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- E. Gårdsansvarlig Øygaardveien 64:
Ingar Smith-Simonsen, Øygaardveien 64 For 1 år 2012 - 2013
Det ble ikke fremmet andre kandidater eller krevd skriftlig avstemming

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Sameiermøtet ble hevet kl 1916.

Protokollen godkjennes av undertegnede:


Annveig Ghebreselassie /s
Møteleder

Inger Mikalsen /s
Protokollvitne




Annveig Ghebreselassie /s
Referent

Ved valgene på sameiermøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Navn	Adresse	Valgt for
Leder:		
Sidsel Marlow	Øygaardveien 70	2012-2013
Styremedlemmer:		
Njål Rosingaunet	Øygaardveien 70	2011-2013
Else-Marie Øien	Øygaardveien 68	2012-2013
Eirik Laugerud	Øygaardveien 66	2012-2013
Jostein Urnes	Øygaardveien 72	2012-2013
Varamedlem		
Anne H. Linde	Øygaardveien 68	2012-2013
Garasje- og parkeringsutvalg:		
Sidsel Marlow	Øygaardveien 70	2012-2013
Gårdsansvarlig Øygaardveien 64:		
Ingar Smith-Simonsen	Øygaardveien 64	2012-2013

Oslo 19. april 2012