

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Nadderud Vest

Møtedato: 17.mars.2015

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Stabekk og Jar Seniorsenter

Til stede: 27 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 33 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Annveig Ghebreselasie.

Møtet ble åpnet av Per Ellefsen.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Annveig Ghebreselasie foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som referent ble Annveig Ghebreselasie foreslått, og som protokollvitne ble Eirik Laugerud foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen, dagsorden og erklære møtet for lovlig satt.

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

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsberetning for 2014

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. a) Behandling av årsregnskap for 2014

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat på kr 504507 foreslås overført til konto for egenkapital.

Vedtak: Årsregnskap for 2015 ble godkjent

b) Informasjon om budsjett for 2015

Styrets forslag til budsjett for 2015 ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.

Rentekostnadene er budsjettert til ca kr 450 000 som gir et overskudd på kr 610 900.

Vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2015 ble tatt til orientering

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000,-.

Vedtak: Honorar på kr 100 000 til fordeling ble godkjent

5. Behandling av innkomne forslag og saker

SAK 5A

Styrets forslag til nye parkeringsplasser i sameiet. Styrets leder viste skisser og orienterte om prosjektene før sakne ble diskutert i møtet.

Vedtaket krever kvalifisert flertall (dvs minst 2/3) av de avgitte stemmer på sameiermøte. Blanke stemmer telles ikke.

Styrets innstilling til saken:

Med dagens parkeringskapasitet vil sameiet i fremtiden ikke være i stand til å tilby parkeringsplasser til alle seksjonseiere og besøkende. Som tiltak vil derfor styret fremme forslag om økt kapasitet ved bedre utnyttelse av eksisterende parkeringsareal samt omgjøring av noe grøntareal til parkeringsplasser. Grøntarealet som berøres i foreslått «reguleringsplan» er marginalt og utgjør ca. 90m² tilsvarende ca. 0,5% av sameiets tomteareal.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet gir sin tilslutning til at bruk av tomten kan benyttes til utvidelse med 10 parkeringsplasser som skissert i innkallingen. Prosjekt og pris må legges frem for sameiermøtet før eventuell utbygging blir igangsatt.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt mot 2 stemmer.

SAK 5B

Styrets forslag til endring av sameiets husordensregler

Styreleder fikk tilslutning fra årsmøtet til å behandle alle foreslåtte endringer av husordensreglene under ett.

Vedtaket krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Blanke stemmer teller ikke.

Punkt 3 - Bruk og utleie av garasjer

Sameiet disponerer 20 garasjer hvorav 1 er dobbel. Disse leies ut kun til sameiere. For hvert leieforhold utstedes et eget avtaleformular der det ut/innkwitteres for innskudd, automatisk fjernkontroll og manuell nødåpnernøkkel. Hver garasje har eget kjenningsnummer i Sameiet som refererer seg til adresse, type og plassering. Vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS har sitt eget system for dette.

~~Garasjene forutsettes brukt til bil.~~

Sameier som inngår leieavtale skal benytte garasjen til egen bil. Leie av garasjene betales 2 ganger i året. I tillegg til leien betales et innskudd for garasjene, som tilbakebetales når leieforholdet opphører.

Styret har anledning til å justere innskuddet hvert annet år. Leietakere som ~~av en eller annen grunn~~ ikke lenger eier eller disponerer bil, skal overdra garasjen til styret mot tilbakebetaling av innskuddet.

Fjernkontrollen er en liten mikroprosessor som går på batteri. Batteriet må fra tid til annet skiftes. Siden fjernkontrollen går i arv ved utflytting fra leietaker til leietaker, må man regne med at slitasje oppstår. Sameiet står ikke ansvarlig for slitasjen.

Tildeling av garasjer skjer etter ansiennitet. Sameiere som ønsker garasje melder fra til styret garasje- og parkeringsansvarlig, som fører liste over interessenter. Ved eierskifte av seksjon går garasjen tilbake til Sameiet.

Ved utleie av seksjon, kan løpende leieforhold til garasje følge seksjonen i inntil 2 år. (Med utleie menes også leieforhold barn/foreldre.)

Garasjen overtas som den står. Leietaker står ansvarlig for løpende vedlikehold i henhold til Eierseksjonsloven § 20.

Det er 1 måneds gjensidig oppsigelse. Innskuddet for garasjen utbetales med fradrag av ubetalt og/eller forfalt leie, samt ved synlig mangelfullt vedlikehold.

Hvis sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder leieforholdet, kan styret pålegge omgående utflytting.

I leieperioden er leietaker selv erstatningspliktig dersom fjernkontrollen er skadet/defekt, eller den manuelle nødåpnernøgkelen skulle mangle/være forlagt. Hvis en slik situasjon oppstår, må leietaker selv besørge anskaffelse av ny fjernkontroll og evt. installasjon av ny nødåpnernøgkel.

Ved fraflytting av garasjen returneres fjernkontrollen og nødåpnernøgkelen til Sameiet.

Punkt 4 – Bruk og Utleie av parkeringsplass med og uten motorvarmer

Sameiet disponerer et ulikt antall parkeringsplasser foran hver gård blokk med og uten strømuttak for motorvarmer. Der det mangler parkeringsplasser til alle, kan en sameier tildeles plass foran en annen blokk i sameiet.

Parkering av biler samt motoriserte sykler på gårdsplassen kan kun skje på oppmerkete steder. Dette gjelder også besøkende biler.

Parkeringsplassene leies kun ut til sameiere.

Leietaker har ikke anledning til å låne bort eller leie ut parkeringsplassen til andre for selv å benytte en besøksplass.

En parkeringsplass følger ikke automatisk en seksjon. Tildeling av parkeringsplass skjer etter ansiennitet.

Til hver seksjon kan man enten ha en uteplass eller en inneplass. Ingen seksjonseier har varig bruksrett til 2 plasser. Har en seksjon flere biler, kan besøksplass/ledig plass ikke automatisk benyttes til parkering uten styrets tildeling.

Både ved eierskifte og utleie av seksjon går parkeringsplassen tilbake til Sameiet. Ved henvendelse til styret kan eventuelt videreføring av leieforholdet skje, dersom det er ledige plasser og ingen foranstående benytter sin ansiennitet.

Leie betales månedlig i begynnelsen av hvert halvår og det er 1 - en - måneds gjensidig oppsigelse av parkeringsplassen.

Punkt 5B Aktiviteter som kan medføre støy

Lyd fra leilighetene bærer godt i hele gården.

Det skal være generell ro i leilighetene mellom kl 2200 og 0700 alle dager.

Ved oppussing eller støyende aktiviteter, som f. eks boring i vegger, hamring, bruk av vinkelsliper, og lignende, henstiller vi til følgende tidspunkter:

0700-1900 mandag til fredag

0900-1700 lørdag

Søndag og helligdager skal det være ro.

Dersom en beboer har behov for å gå utover de ovennevnte tider, skal naboene varsles med oppslag, som orienterer om hva slags aktivitet som skal foregå og hvor lenge det vil vare. Det skal settes opp informasjon på oppslagstavlen minst 4 dager før aktiviteten påbegynnes.

Dette gjelder også dersom en sameier skal arrangere selskaper og store sammenkomster.

Ved misnøye om varslet aktivitet bes sameier utforme skriftlig klage til styret.

Punkt 5C – Dyrehold

Husdyreiere må sørge for at dyrene ikke på noen måte blir til sjenanse. Eiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg i og rundt inngangspartiet. Hundeeiere i Sameiet skal benytte pose.

~~Gressplenene skal ikke benyttes til hundetoalett.~~

Dyrehold i kjeller, boder og i fellesarealet er strengt forbudt

Punkt 8 - Vann og avløp

Alle rom i leiligheten skal holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke kan fryse. Vær obs på dette hvis du reiser bort. La aldri en kran stå åpen når du forlater rommet. I toalettet må det bare brukes toalett-papir, slik at avløpsrørene ikke blir tette.

~~Fett må ikke helles i vask eller toalett, da fett kan forårsake tette rør.~~

Hvis det inntreffer noe galt med en vannledning, så skru snarest mulig av hovedkranen, ring nærmeste rørlegger, og varsle naboene om at vannet er stengt, og skru av strømmen på varmtvannsbeholderne. Staking av vasker og avløp besørages av sameierne.

Punkt 9 - Oppussing

Ved oppussing av seksjonen eller anskaffelser som trenger tilpasning, må dette foregå på en forsvarlig måte innenfor seksjonens areal.

Ved avstengning av vann eller strøm i forbindelse med rehabilitering må dette varsles beboerne i god tid på forhånd.

~~All rehabilitering av enkeltstående bad skal gjennomføres etter gjeldende regler og forskrifter. Ny instruks om rehabiliteringen av våtrom står i svart perm i alle gårder.~~

Fellesarealet som oppgang og kjeller kan ikke benyttes til saging av materialer, kapping av rør eller sementblanding, og fellesarealet skal ikke utsettes for nedstøving. Den enkelte sameier er ansvarlig for at påbudet blir etterfulgt, når en håndverker blir engasjert. Skal man utføre større støyende vedlikehold/oppussing i leilighetene, må naboer varsles med oppslag på forhånd.

Utskiftning av vinduer, dører og oppsetting av markiser behandles av styret og kan gjennomføres i henhold til sameiets standard. I påvente av fasaderehabiliteringen er det særlig viktig at styret kontaktes først.

Se forøvrig henvisninger i den svarte permen i første etasje i alle blokkene og på hjemmesiden vår: www.sameietnadderudvest.no. Sameiet har også fått egen e-postadresse: nadderudvest@gmail.com.

Punkt 12 - Dugnad

Årlige opprydninger og vedlikehold i fellesarealene inne og ute utføres på dugnad. Det er dugnad to ganger i året, ~~vår og høst~~ den siste weekenden i april og oktober. Sameierne oppfordres til å delta aktivt for fellesskapet.

~~Sameiere som uteblir fra dugnad som er varslet senest 1 uke i forveien, oppfordres til å bidra med et beløp stort kr 200,-. Beløpet disponeres av den aktuelle gård til forskjønnelse av sitt eget område.~~

Punkt 13 – Gårdsrepresentant. Blokkansvarlig

Styret oppnevner blokkansvarlig der det ikke er styrerepresentasjon eller ved behov.

Styret har villet holde husordensreglene i en liberal tone og form. Forbudene og reglene er langt færre enn i andre sameier med gårder. Det er imidlertid vårt håp at den liberale tone vil inspirere hver enkelt til å holde fast på den hyggelige omgangstone som hittil har preget forholdene i Sameiet Nadderud

Vedtak: Enstemmig vedtatt

SAK 5C

Styrets forslag til endring av sameiets vedtekter:

Vedtaket krever kvalifisert flertall (dvs minst 2/3) av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Blanke stemmer teller ikke.

Følgende §§ foreslås endret:

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Tillegg siste setning:

En sameier har ikke adgang til å innrede sin seksjon til utleiehybler/næring.

§ 7 BRUK AV GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Tidligere tekst erstattes med:

Sameiet disponerer 20 garasjer hvorav 1 er dobbel. I tillegg disponerer sameiet 54 parkeringsplasser med og uten strømuttak for motorvarmer. Styret forvalter garasjene og parkeringsplassene i henhold til eget punkt i husordensreglene.

§ 8 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Tillegg siste setning:

Styret oppnevner blokkansvarlig der det ikke er styrerepresentasjon eller ved behov.

Vedtak: Styrets forslag til vedtekter ble enstemmig vedtatt

SAK 5D

Innkomet forslag fra Mette Stub, Frode Rinnans vei 98 7050 Trondheim

Styret må legge frem evt. Foreliggende planer for flere parkeringsplasser i sameiet.

Vedtak: Saken ble behandlet under sak 5a og bortfaller.

1. oppussing av ytterganger i de forskjellige blokkene

Forslag til vedtak: Det settes hvert år av et øremerket beløp på budsjettet som skal brukes til oppussing av yttergangene i de forskjellige blokkene. Oppgangene pusses opp etter nødvendighetskriterier. Om mulig, en blokk pr.år.

Hver leilighetsinnehaver bidrar med et beløp, kr? Som en egenandel til arbeidet.

Det leies eksterne firma til oppussingen.

Vedtak: Oppussing av fellesarealet ligger innunder styrets ansvar og skal ivaretas i styrets vedlikeholdsbudsjett. Forslaget oversendes styret for oppfølging.

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Per Ellefsen foreslått.

Det ble ikke fremmet andre kandidater og det ble ikke krev skriftlig avstemming

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Robert Grøtte og Liv Baggerånås foreslått

Det ble ikke fremmet andre kandidater og det ble ikke krev skriftlig avstemming

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 2 år, ble Ingunn Tysnes foreslått.

Det ble ikke fremmet andre kandidater og det ble ikke krev skriftlig avstemming

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 2 år, ble foreslått

Det ble ikke fremmet andre kandidater og det ble ikke krev skriftlig avstemming

Dag Engstrøm, Leder

Ingar Smith-Simonsen, medlem

Inger Mikalsen, medlem

Marcin Synowiec

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 1925. Protokollen signeres av

Annveig Ghebbreselasie /s
Møteleder

Annveig Ghebbreselasie /s
Referent

Eirik Laugerud /s
Protokollvitne

Ved valgene på sameiermøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Per Ellefsen	Øygaardveien 66	2015-2017
Styremedlem	Else-Marien Øien	Øygaardveien 68	2014-2016
Styremedlem	Robert Grøtte	Øygaardveien 72	2015-2017
Styremedlem	Liv Baggeråns	Øygaardveien 66	2015-2017
Varamedlem	Ingunn Tysnes	Øygaardveien 66	2015-2017
Garasje- parkeringsansvarlig:			
	Liv Baggeråns	Øygaardveien 66	2015-2017
Valgkomité			
Leder	Dag Engstrøm	Øygaardveien 72	2015-2017
Valgmedlem	Ingar Smith-Simonsen	Øygaardveien 64	2015-2017
Valgmedlem	Inger Mikalsen	Øygaardveien 66	2015-2017
Valgmedlem	Marcin Synowiec	Øygaardveien 70	2015-2017

Oslo 17. mars 2015