

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Jordal Terrasse

Møtedato: 19. april.2017

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Kampen Menighetshus

Til stede: 36 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 41 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Matthias Melby.

Møtet ble åpnet av Øyvind Hov.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Matthias Melby foreslått.

Vedtak: Godkjent

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 en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Matthias Melby foreslått. Som protokollvitne ble Anne Bjerkelund foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsberetning for 2016

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2016

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000,-.

Vedtak: Godkjent

Da styrehonoraret har ligget på samme nivå i flere år, ble det enighet om at styret vil legge frem et forslag til justering av styrehonorar på sameiermøtet 2018.

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A Retningslinjer for installasjon av varmepumpe

Forslagsstiller: Styret

Skal du ha varmepumpe må du huske å søke på forhånd, da det alltid skal søkes om styrets godkjenning før iverksetting av bygningstekniske installasjoner; Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke, jf vedtektene § 2, nest siste ledd.

Seksjonseier bør tenke nøye gjennom nødvendigheten av å montere varmepumpe, da utedelen avgir støy og fukt. Man bør velge blant de mest stillegående varmepumpene og det er et grunnleggende krav at verdiene angitt i Norsk Standard overholdes – se under.

Søknad om montering og drift av varmepumpe skal leveres styret i god tid før påtenkt montasje og skal inneholde opplysninger om:

- Varmepumpens merke og spesifikasjoner
- utedelens utvendige mål og utvendig maksimum lydeffektnivå (LwA) oppgitt av produsent.
- Skisse av balkong/terrasse påtegnet forslag til montering under rekkverkshøyde, inkludert rørføring.
- Leverandør og godkjent installatør som er ment å skulle benyttes.

Vilkår for montering og drift av varmepumpe/retningslinjer for styrets vurdering av søknaden: Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Støy fra varmepumpen skal som hovedsak ikke overstige verdiene angitt i Norsk Standard NS 8175 – lydforhold i bygninger, klasse C (*1). Hvis støyverdiene målt i forhold til din balkong/terrasse fastslås av autoriserte/godkjente målinger (*2) til å ligge på evt. høyere nivå enn gjennomsnittsverdiene i NS 8175 – kl.C, kan dette legges til grunn som utgangspunkt.
- Varmepumpen skal være fagmessig montert – av autorisert installatør.
- Varmepumpens utedel skal plasseres på terrassens/balkongens gulv lavere enn rekkverkets høyde og lengst mulig unna og vendt bort fra naboers soveromsvindu. Utedelen skal være montert slik at vibrasjoner/resonans ikke overføres til bygget.
- Rørføringer (mellom utedel og innedel) som evt. blir synlige utenfra, skal være malt/beiset i byggets farge. Rørgjennomføringer skal være vann- og diffusjonstett og være plassert så høyt på vegg (primært oppunder tak) at ikke vær og vind kan gi fuktskader i veggen.
- Seksjonseier er ansvarlig for at kondens om sommeren eller isdannelse om vinteren fra utedel ikke fører til risiko overfor bygget eller til sjenanse overfor naboer.
- Seksjonseier er ansvarlig for regelmessig service/vedlikehold (av autorisert leverandør) minst hvert annet år, og skal uoppfordret levere dokumentasjon for dette til styret.
- Seksjonseier som monterer varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen og inventar som følge av monteringen.
- Styret vil foreta en befaring før eventuell tillatelse gis.

- Når/hvis styrets godkjenning foreligger, kan varmpumpen monteres av godkjent installatør.

NB!

Ved eventuelle senere vedlikeholdsarbeider på bygget evt. i regi av Sameiet - som krever at varmpumpens utedel må fjernes, må seksjonseier for egen regning selv sørge for demontering og remontering av varmpumpen.

Retningslinjene ovenfor gjelder også for allerede monterte varmpumper. Dette innebærer blant annet at skisse som viser montering av varmpumpen, varmpumpens tekniske spesifikasjoner og kravet til dokumentasjon for regelmessig service/vedlikehold også gjelder for disse.

*1 - Norsk Standard (NS) 8175, kl. C sier følgende mht støy målt utenfor vindu i boligmiljøer: Tekniske anlegg - varmpumpe e.a., må på nattid (23-07) ikke gi høyere støy enn 35dBA, på dagtid (07-19) ikke høyere enn 45dBA og på kveld (19-23) ikke høyere enn 40dBA.

*2 - veiledende målinger kan seksjonseier få foretatt av ekspert fra Norsk Forening mot støy - <http://www.stoyforeningen.no/Veiledende-stoeymaaling>

Seksjonseier må selv kontakte støyforeningen for avtale om målinger, og selv bekoste disse. Dokument som gjengir resultat av målingene skal vedlegges søknaden om plassering av varmpumpe.

Godkjente målinger kan også foretas av Brekke & Strand Akustikk, eller Multikonsult.

Forslag til vedtak:

Leiligheter som har tak over seg får mulighet til å søke styret om installasjon av varmpumpe iht retningslinjer som styret utarbeider basert på informasjon i fra denne sak. Gjelder kun de med balkong.

Styret anbefaler ikke at det åpnes for at alle leiligheter med balkong kan montere varmpumpe, da dette vil være med på å skape et uønsket støybilde i sameie.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak godkjent med 26 stemmer for, 10 stemmer mot.

B Omgjøring av fellesboder til utleieboder samt regelverk for å leie bod

Forslagsstiller: Styret

Styret har i løpet av den siste tiden fått flere henvendelser fra seksjonseiere som ønsker å leie en kjellerbod i en kortere periode. Etter gjennomgangen av kjellerbodene er det seks disponible boder (markert i bodoversiktene) og styret foreslår at disse leies ut.

I tillegg til de disponible bodene er det syv (7) boder som per i dag leies ut på langtidsutleie. Kontraktene for disse leieforholdene må fornyes slik at det fremgår at leietaker må være seksjonseier i sameiet. I tillegg anbefaler styret at leieprisene standardiseres iht. forslaget under. Alle eksisterende leietakere må godkjenne ny kontrakt, ellers vil den bli sagt opp.

Videre ønsker styret å kunne tilby flere utleieboder til seksjonseierne, både for korttid- og langtidsutleie. En måte å løse dette på er å rive dagens kjøleboder og erstatte disse med utleieboder. Dette vil gi rom for kortidsutleieboder i hver oppgang, samt øke muligheten for seksjonseiere til å få leid en ekstra bod. Dette tror styret vil være mer hensiktsmessig enn dagens kjøleboder som er i liten grad i bruk.

Priser og utleieperiode

- Liten utleiebod (i felles bodrom) 400 kr/mnd til oppsigelse
- Stor utleiebod (i eget bodrom) 500 kr/mnd til oppsigelse
- Kjempestor utleiebod (eget rom) 600 kr/mnd til oppsigelse
- Kortidsleie 800 kr/mnd min 1-maks 3 mnd

Venteliste

Dersom styrets forslag godkjennes av sameiermøtet, vil det bety at vi får flere utleieboder.

Styret foreslår at interessenter søker om utleiebod via nettsidene, og at det evt. lages en åpen venteliste dersom det skulle vise seg å være veldig stor etterspørsel etter bodene (publisert på nettsidene).

Forslag til vedtak

1 Leie ut disponible boder på korttid til seksjonseiere

Vedtak: Godkjent

2 Fornye eksisterende leiekontrakter for langtidsutleie av boder til seksjonseiere

Vedtak: Godkjent

3 Rive kjølebodene og erstatte disse med nye utleieboder til seksjonseiere (for korttid- og langtidsutleie)

Vedtak: Godkjent med 27 stemmer for, 13 stemmer mot

4 Kun en utleiebod per seksjonseier.

Vedtak: Godkjent

5 Godkjenne justering av priser for utleiebodene

Vedtak: Godkjent

C Endring av høyde på rekkverk

Forslagsstiller – Hildur Julianne Olsen, seksjon 33, Jordal Terrasse 2

Til Sameiet Jordal Terrasse,

Følgende sak bes fremlagt i første sameiermøte:

Med bakgrunn i det faktum at nåværende høyde på rekkverket på balkongene i Jordal Terrasse ikke er i henhold til dagens krav - og at det føles skummelt å bruke dem - bes Styret om å innhente pristilbud på korrigerende høyden på rekkverket, for så å legge dette frem for neste sameiermøte.

Slik korrigerende kan for eksempel gjøres ved at høyden skjøtes på med en del av glass, 20 – 30 cm høy, dette vil ikke hindre utsyn og lys. Denne løsningen er brukt på renoverte balkonger på Ola Narr, og er meget pent.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler ikke å endre høyde på rekkverk. Dette er ikke noe vi er pålagt, og vil utgjøre en uforholdsmessig stor kostnad for sameiet.

Vedtak: Styrets anbefaling godkjent

D Etablering av ladeplasser på betalte parkeringsplasser

Ny parkeringsforskrift som trådte i kraft fra 1.1.2017 gir sameiet pålegg så lenge dagens parkeringsordning knyttet til plasser på baksiden av sameiet videreføres.

I den nye forskriften er det blant annet krav til følgende

- Vi må ha 2 handicaplasser på minimum 4,5 x 6 meter
- Vi må tilby minimum 1 lade plass for elbiler (minimum 6 % av plassene)

Styret forutsetter at sameiet ønsker å videreføre dagens ordning med betalbare plasser. Det er også en mulighet å avvike dagens ordning og i stedet har gjestekort, men dette anbefales ikke grunnet omfattende administrasjon.

Det er også mulig å etablere flere enn 1 lade plass hvis sameiet ønsker dette.

Ved lading er det mulig å både ta betalt for parkering og lading.

Styret presiserer at denne saken ikke gjelder lademulighet i garasje.

Forslag til vedtak

Det etableres en lade plass og to handicaplasser iht kravene i de nye parkeringsforskriftene.

Vedtak: Godkjent

E Presisering av vedlikeholdsansvar

Dagens vedtekter sier at seksjonseier har vedlikeholdsansvar for seksjonens inngangsdør og balkongdør. Det er stilt spørsmål om hva som gjelder balkongdører med fransk balkong. Styret mener at disse er underlagt det samme ansvaret men at dette bør presiseres i vedtektene.

Dagens § 4 punkt 2

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringssskap). Bygningsmessig vedlikehold av terrasser og balkonger er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for seksjonens balkongdør og inngangsdør. Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som leegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Forslag til vedtak

Endre §4 punkt 2 til

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringssskap). Bygningsmessig vedlikehold av terrasser og balkonger er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for seksjonens balkongdør og inngangsdør.

Dette inkluderer også seksjoner med fransk balkong. Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som leegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Lars Høye Øverland foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Jan Inge Haugen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Kjersti Berg Johansen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 2 år, ble Kristoffer Hagenes foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Marit Saxeide foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Cecilie Vaagen Smestad foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.30. Protokollen signeres av

Matthias Melby /s/
Møteleder

Matthias Melby /s/
Fører av protokollen

Anne Bjerkelund /s/
Protokollvitne

Ved valgene på sameiermøtet har styret fått følgende sammensetning:

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|-------------|-----------------------------|--------------------|-----------|
| Leder | Lars Høye Øverland | Jordal Terrasse 12 | 2017-2019 |
| Styremedlem | Jostein Gilberg | Vekterveien 89 | 2016-2018 |
| Styremedlem | Jan-Inge Haugen | Jordal Terrasse 2 | 2017-2019 |
| Styremedlem | Kjersti Berg Johansen | Jordal Terrasse 2 | 2017-2019 |
| Styremedlem | Shamaila Noreen | Jordal Terrasse 12 | 2016-2018 |
| Varamedlem | Kristoffer Mathisen Hagenes | Jordal Terrasse 2 | 2017-2019 |
| Varamedlem | Marit Saxeide | Jordal Terrasse 2 | 2017-2018 |