

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte i Lillevannsåsen Sameie

Dato: 05.06.2013 kl. 18:00.

Møtested: Turi Sletners Barnehave.

Tilstede var 24 seksjonseiere og 6 med fullmakt. To måtte forlate møtet etter punkt 2 A. De ga fra seg fullmakt når de gikk, til sammen 30 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte ingen

Møtet ble åpnet av Magnus Strande

1 – Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Magnus Strande

Vedtak: Ja

B. Opptak av navnefortegnelse

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

Vedtak: Ja

C. Valg av referent og to seksjonseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Niclas Giving foreslått, og til å underskrive protokollen Andre Nadheim og Ingvild Gaare Olstad

Vedtak: Ja

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

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

Vedtak: Ja

2 - Forslag

A) Utforming og vedtak av husordensregler

Husordensregler jf. vedtektenes § 5 – se vedlegg.

Husordensreglene vil bli utformet og vedtatt ved simpelt flertall for hvert enkelt punkt som ønskes etablert.

Vedtak: Ja – 17 FOR / 13 IMOT - Se vedlegg 1 for aktuelle Husordensregler
Sameier Trygve Sjørdahl Hall ønsket protokollført sin mening i mail av 02.06.13. Se vedlegg 2.

B) Redskapsbod (2/3 flertall)

Skal det bygges redskapsbod innen utgangen av 2015? Ekstraordinær innbetaling må påregnes for finansiering.

JA NEI

Vedtak: Nei – 11 FOR / 17 IMOT

Hvis JA – Flertallet beslutter at den

- a. skal erstatte sandkasse/deler av sandkasse ved snuplassen innerst ved 75 M
- b. skal erstatte sandkasse/deler av sandkasse ved 75 D
- c. skal etableres ved rundkjøring/innkjøring til 77
- d. skal etableres ved siden av snuplass ovenfor 77 T (Forslag fra Andreas Solem Kjær)

Vedtak: _____

Hvis JA – Flertallet beslutter at den kan koste

- a. 50 000,-
- b. 75 000,-
- c. 100 000,-

Vedtak: _____

C) Smørebod (2/3 flertall)

Skal det bygges smørebod innen utgangen av 2015? Ekstraordinær innbetaling må påregnes for finansiering.

JA NEI

Vedtak: Nei – 3 FOR / 26 IMOT

Hvis JA – Flertallet beslutter at den

- a. skal erstatte sandkasse/deler av sandkasse ved snuplassen innerst ved 75 M
- b. skal erstatte sandkasse/deler av sandkasse ved 75 D
- c. skal etableres ved rundkjøring/innkjøring til 77
- d. skal etableres ved siden av snuplass ovenfor 77 T (Forslag fra Andreas Solem Kjær)

Vedtak: _____

Hvis JA – Flertallet beslutter at den kan koste

- a. 50 000,-
- b. 75 000,-
- c. 100 000,-

Vedtak: _____

D) Parkbenk ved 75 M

Skal det kjøpes og settes ut parkbenk/-er ved 75 M

JA NEI

Vedtak: Ja – 14 FOR / 12 IMOT

E) Sandkasse ved 75 D

a) Ny(e) parkbenk(er)

Skal sandkassen ved 75 D halveres til fordel for at det kjøpes og settes ut parkbenk/-er

JA NEI

Vedtak: Nei – 1 FOR / 20 IMOT

b) Nytt lekestativ – forsalg fra Andreas Solem Kjær

Skal styret kjøpe inn et lekeapparat (som sklie e.l.) til sandkassen utenfor 75 D

JA NEI

Vedtak: Nei – 5 FOR / 20 IMOT

c) Etablering av turn-/balansestativ med fallmatte - forslag fra Andreas Solem Kjær

Skal sandkassen ved 75 D halveres til fordel for etablering av turn-/balansestativ for litt eldre barn med myke fallmatter under (ala Hemingbanen)

JA NEI

Vedtak: Nei – 4 FOR / 20 IMOT

F) Ny(e) parkbenk(er) ved sandkasse ved 77 D

Skal det kjøpes og settes ut parkbenk/-er ved fellesarealet i tilknytning til sandkassen utenfor 77 D

JA NEI

Vedtak: Nei – 10 FOR / 16 IMOT

G) Etablering av gresslette for fritidsaktiviteter – Strøket av styret grunnet usikkerhet rundt bruk av fellesskapets penger på annen manns eiendom

Skal styret forsøke å etablere gress for fritidsaktiviteter på gresslette innen utgangen av 2014? Ekstraordinær innbetaling må påregnes for finansiering.

JA NEI

Vedtak: _____ - _____FOR / _____IMOT

Hvis JA – Sameierne beslutter at styret kan bruke

- a. 30 000,- på dette
- b. 50 000,- på dette

Vedtak: _____ - _____FOR / _____IMOT

H) Etablering av gjesteparkeringsplasser (2/3 flertall)

Skal styre etablere gjesteparkeringsplasser på egen tomt i forbindelse med rundkjøring / innkjøring til 77 innen utgangen av 2015? Ekstraordinær innbetaling må påregnes for finansiering.

JA NEI

Vedtak: Nei – 13 FOR / 15 IMOT

Hvis JA – Sameierne beslutter at styre kan bruke

- a. 50 000,- på dette.
- b. 75 000,- på dette.
- c. 100 000,- på dette.

Vedtak: _____

I) Sikring av skrent og adkomst til fellesareal og marka - forslag fra Andre Nadheim

Styret har i følge epost til beboerne datert 22.mai besluttet å sikre skrenten ved 77U. Dette er et positivt tiltak som bør gjennomføres. Imidlertid har Styret samtidig besluttet å fjernes trappen og adkomsten til fellesarealer, marka og akebakke ned mot lekeplassen. Som Styret ganske riktig påpeker, er dette ikke eneste mulighet for å komme seg ut i marka eller til fellesarealer. Men for mange hus på 77 rekka er det nærmeste adkomst. Alternativ vei ca dobbelt så lang. Vi i 77N bruker denne veien hyppig og vi vet at flere også gjør det, selv om det varierer fra hus til hus. For de som ikke bruker adkomsten nå, vil styrets beslutning uansett fjerne muligheten på permanent basis. Nærhet til marka er kanskje hovedattraksjonen ved å bo på Lillevann, og det urimelig å begrense tilgangen for beboere når det åpenbart finnes enkle løsninger som kan ivareta både sikring og adkomst. Det mest åpenbare er en port, eventuelt med barnesikring eller nøkkel for beboere.

Styret opplyser at de har vurdert dette, men kommet til at kostnad og vedlikehold blir for høyt. Ekstrakostnaden ved en port i stedet for gjerde er noen tiere pr hustand. I følge Røa Gjerdeservice er det ubetydelig vedlikehold ved en gangport såfremt den blir montert skikkelig. Hustand 77N kan gjerne påta oss ansvaret for vedlikehold av en slik port hvis vedlikehold er en reell bekymring for Styret.

Styret nevner løshunder og at uvedkommende tar seg inn i hagen til 77U som en årsak til stengingen. Her må det være andre tiltak som er mer relevante, f.eks inngjerding av hagen. Uvedkommende (i de fleste tilfeller naboer fra området) har lov å ferdes på vårt fellesareal. Selv om det kan være en god tanke å begrense gjennomgang, er det et helt uforholdsmessig tiltak å stenge veien for beboere for å oppnå dette.

Styrets innstilling:

Sommeren 2012 fikk styret en forespørsel fra hus 31 (77U) om midlertidig å stoppe sikringen av skrenten ved hus 31, med ønske om å finne løsninger til felles utnyttelse av området. Styret samtykket for at Arne Sneen kunne sette opp en trapp i skrenten, og at materialkostnadene ble dekket av styret.

Styret ønsker snarlig å fullføre sikringsarbeidet ved å forlenge gjerdet langs hele skrenten ved hus 31, da området er svært populært blant mange av barna, og risikoen for skader ansees som stor med fallhøyde langt over minstekrav for sikring. I denne anledning fjernes trappen og området settes tilbake i sin opprinnelige stand.

Nesten daglig sees det barn som har tatt seg inn på innsiden av gjerdet. Her er det smalt (30 cm) og bratt og fallhøyden er opp mot 5 meter. De minste barna som er sett her, er nede i 2 års alderen.

Sneen i hus 31 har i tillegg meddelt styret at det er relativt stor gjennomgangstrafikk og bruk av trappen av utenforstående (med og uten hunder) uten tilknytning til sameiet. Når trappen er dekket med snø om vinteren, benyttes hagen til hus 31 som gjennomgangsåre, hovedsakelig av utenforstående.

Styret har vurdert å montere en port i forlengelsen av gjerdet, men har konkludert med at dette fordrer en del kostnader og vedlikehold, samt at barna vil få tilgang til

lek på innsiden av gjerdet. Vi ser på dette som mangelfull sikring og styret vil nå forlenge gjerdet i sin helhet.

Styret beklager de ulemper dette medfører for de i sameiet som benytter trappen og som nå må gå noen ekstra meter for å komme inn i marka, som fortsatt er tilgjengelig fra nedsiden av skrenten.

Styret varsler samtidig sameierne om at vi vil innhente bistand for å ivareta HMS krav med optimal brukervennlighet ved vedtak.

Forslag til vedtak:

Styret oppmuntres til å jobbe videre med sikringen av skrenten, men pålegges å løse dette på en måte som ikke stenger adkomsten til fellesarealer og marka for beboere.

JA NEI

Vedtak: Nei – 12 FOR / 13 IMOT

J) Endring av husordensregler – forslag fra Andre Nadheim – Trukket av forslagsstiller

Det er positivt at styret legger opp til en demokratisk prosess knyttet til husordensregler. Slik jeg oppfatter det består husordensreglene av en kombinasjon av tradisjonelle husordensregler (§1-9) og retningslinjer for utomhusarealer (§ 10-16). Det er imidlertid enkelte utfordringer med styrets forslag til regler i §1-9 slik de foreligger nå.

For det første: Selv om de fleste av Husordensreglene er fornuftige og gjennomtenkte, adresserer de etter mitt syn potensielle problemer og ikke reelle problemer. Personlig er jeg ikke tilhenger av regler for reglenes skyld, og jeg mener vi vil få høyere trivsel i sameiet hvis alle fortsetter å oppføre seg stort sett eksemplarisk og eventuelle problemer primært løses i vennskapelighet mellom naboer. Etter to år som beboer og styremedlem er også det slik jeg opplever virkeligheten i Lillevannsåsen boligsameie.

Den andre utfordringen med husordensreglene slik de foreligger p.t, er hvilket image sameiet får overfor potensielle kjøpere av hus som eventuelt kommer for salg i fremtiden. Hvis jeg hadde vært boligkjøper og blitt presentert for disse husordensreglene (som jeg antar de fleste boligkjøpere vil forlange), ville jeg tenkt at sameiet har store problemer med støy, bråk, avfall, parkering og generell folkeskikk blant beboerne. For en studenthybel forventer man kanskje denne type regler, men for en enebolig i utkanten av Oslo kan det i verste fall redusere verdien av boligene våre.

Det tredje er styrets prosess for håndheving av reglene, definisjonen av vesentlig mislighold og at husordensreglene skal inngå i vedtektene slik det er beskrevet i forslaget. Styret kan med reglene i hånd velge å påtale mer eller mindre bagatellmessige ting (f.eks barneskrik utenom «ro tiden» 23-07 eller papirbeholder

som er for full til å lukkes helt). Etter én enkelt bagetellmessig påtale kan styret iverksette tiltak for seksjonseiers regning, og etter to påtaler kan styret definere saken som vesentlig mislighold og dermed tvangsselge boligen. Selv om jeg har tillitt til at det nåværende styret med sine fornuftige medlemmer ikke vil misbruke husordensreglene på denne måten, ønsker jeg prinsipielt ikke å gi et styre i et velfungerende sameie av eneboliger så mye makt.

Dersom sameiet i fremtiden skulle komme i store problemer f.eks med beboere som er til plage og fare for andre er det mulig det vil være behov for regler og betydelig makt til styret. Jeg vil foretrekke å vente til en slik situasjon eventuelt oppstår fremfor å rigge opp regler og prosesser for et worst case scenario nå.

Forslag til vedtak (skriftlig avstemming):

Husordensregler utgår §1-9 i sin helhet, men det utarbeides retningslinjer for utomhusarealer/fasader. Dersom situasjonen og bomiljøet i sameiet endres dramatisk oppfordres styret til å revurdere behovet for regler og legge frem forslag til husordensregler på sameiermøtet.

JA NEI

Vedtak: _____ - _____ FOR / _____ IMOT

K) Fargekoder på fasadene i Lillevannsveien 75 og 77 og vedtektsfesting av fargekode (2/3 flertall)

a) Skal Lillevannsveien 75 og Lillevannsveien 77 males i samme farge?

JA NEI

Vedtak: Nei – 6 FOR / 19 IMOT

b) Uansett utfall skal fargekoden(e) felles ned i selskapets vedtekter?

Fargekoden vedtektsfestes

JA NEI

Vedtak: Ja – 23 FOR / 2 IMOT

L) Vedtektsendring § 6 – (Fargekode på hus, markiser og screens) (2/3 flertall)

Forslag til vedtak:

Fargekode på maling til fasade, farge på duk og beslag på markiser og farge på duk og beslag på screens felles ned i vedtektenes § 6, nytt avsnitt 4 og 5, med følgende ordlyd:

Følgende farger skal benyttes under utvendig vedlikehold:

Grunnfarge på hus i 75	- (Fargekode kommer når avklart)
Grunnfarge på hus i 77	- (Fargekode kommer når avklart)
Under vindu på hus i 75	- (Fargekode kommer når avklart)
Under vindu på hus i 77	- (Fargekode kommer når avklart)
Hvit	- (Fargekode kommer når avklart)

Markiser som monteres skal være enhetlig i form, farge og plassering. Farge på duk er 407/79. Beslag i aluminium. Montering skal utføres av fagfolk. Screens som monteres skal være enhetlig i form, farge og plassering. Farge på duk er 307/5000. Beslag i hvit. Montering skal utføres av fagfolk.

Forslag vedtas

JA NEI

Vedtak: Ja – 19 FOR / 9 IMOT

M) Vedtektsendring § 6 – (Markiser) Forslag fra Kristian og Ingvild (2/3 flertall)

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 6, nytt avsnitt 4, med følgende ordlyd:

Farge på markiser skal være grå, og kun hel grå. Ingen fargekode nødvendig. Beslag, hvis montert skal være i aluminium. Farge på markiser skal være likt med uttrekkbare "levegger og vindskjermer"

Forslag vedtas

JA NEI

Vedtak: Nei – 5 FOR / 16 IMOT

Sameiermøtet ble hevet kl. 2125
Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder

Referent

Protokollvitne

Protokollvitne