

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Sameiet Siriskjeret 11-27

Møtedato: 24.04.2017

Møtetidspunkt: 1800

Møtested: Fellesrommet

Til stede: 43 seksjonseiere, 20 representert ved fullmakt, totalt 114 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Geir Kro.

Møtet ble åpnet av Rolf Larsen.

1. Konstituering**A Valg av møteleder**

Som møteleder ble Rolf Larsen foreslått.

Vedtak: Vedtatt

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: Vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Geir Kro foreslått. Som protokollvitne ble Eli Margrete Stølsvik foreslått.

Vedtak: Vedtatt

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Vedtatt

2. Behandling av årsberetning for 2016

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Vedtatt

3. Behandling av årsregnskap for 2016

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

4. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 150 000.

Vedtak: Vedtatt

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A Platting utenfor leiligheter i 1. etasje

Det er søkt om å utarbeide uteplass fra de leiligheter som har direkte utgang til bed fra hagestue i leiligheter.

Det blir bedt om at årsmøte gir godkjenning til dette.

Styret gir oppdrag til landskapsarkitekt om utarbeidelse av plan og teknisk løsning.

Styret utarbeider retningslinjer for bruk av uteplasser.

Forslag til vedtak:

Det gis tillatelse til å opparbeide uteplass i nåværende bed fremfor leiligheter som har direkte utgang til uteområdet i 1. etg. Styret gir oppdrag til landskapsarkitekt om utarbeidelse av plan og teknisk løsning. Styret utarbeider retningslinjer for bruk av uteplasser.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anser saken utilstrekkelig dokumentert og det er ikke mulig for styret å realitetsbehandle saken. Det foreligger ikke konkrete endringsplaner, finansieringsplan eller gjennomføringsansvar for tiltaket noe styret anser som en nødvendighet for å gjennomføre et vedtak i henhold til vedtektenes retningslinjer knyttet til endring av sameiets fellesareal.

Styret ser likevel at det er behov for en avklaring rundt ulovlig anlagte plattinger utenfor leiligheter og at saken bør behandles av årsmøtet.

For å møte forslagsstillerne foreslår styret at det gjøres et prinsipielt vedtak rundt sameiets mening om privatisering av fellesarealet utenfor seksjoner i 1. etg til privat terrasse.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak:

«Det gis tillatelse til opparbeide uteplass i nåværende bed fremfor leiligheter som har direkte utgang til uterommet i 1. etasje» - nedstemt med 89 mot 22 stemmer.

B Reklamasjonssaker

Oppsummering:

Forslagsstiller ønsker at styret lager en komplett oversikt over reklamasjoner og kontakter alle sameierne. Det skal også settes frist overfor leverandører for utbedring.

Fra forslagsstiller:

Jeg ønsker vedlagte sak behandlet på ordinært sameiermøte 24. april 2017.

I vårt sameie er vi kollektivt ansvarlige for ytre vedlikehold. Dette gjelder også vinduer og ytre kledning, og eventuelle skader som har eller vil oppstå i disse områdene. Etter innflytting i ny leilighet gjelder det visse frister for garanti og reklamasjon. Vi har fem års reklamasjonsrett, og alle skader som ikke er utbedret - eller oppdages - når fem-års fristen er over vil sameiet normalt være ansvarlige for selv.

Som sameier har jeg oppdaget i egen leilighet svakheter med skyve-vinduene. Det lekker inn vann, det trekker inn luft og det 'blåser' inn og uler når det er mye vind ute. Dette er en sak jeg har tatt opp med leverandøren selv, og saken er under utbedring men enda ikke tilfredsstillende løst. I utgangspunktet mener jeg dette er en type reklamasjon som sameiet skal fronte overfor leverandør, ikke den enkelte sameier. Vinduer er felles-eie.

Jeg har selv også observert at det er vannlekkasjer

- I kjeller ved parkeringsplassene flere steder – en av disse lekkasjene ved bod 54 er midlertidig utbedret ved et renne-arrangement og rør som leder vannet inn i grunnen under garasjen. Dersom dette ikke løses permanent vil det med tiden kunne bli store skader.
- Ved rekkverkets utside ved lekeplass i nord-øst – flere steder renner det vann ned – og gjennom underkledningen - slik at underkledning er gjennomvåt i lang tid.

Jeg observerer at ytterkledningen flere steder har mose – noe som forringer kvaliteten og forserer forråtnelse.

Det har vært feil ved ringe-systemet ved hoveddør.

Det er muligens også andre saker som jeg ikke kjenner.

Jeg er opptatt av at sameiet skal ha utbedret alle slike kjente reklamasjoner og mangler før fristen går ut, og forslår derfor at styret sørger for at sameiet utferdiger en fullstendig liste hvor ALLE reklamasjoner som angår fellesskapets ansvar er ført inn, både de som allerede er utbedret og de som enda ikke er det. Dette er viktig dokumentasjon for senere mulige skader og evt. følgeskader som oppstår. Styret må så sørge for at sameiet presser på overfor leverandørene for å få utbedret sakene slik at ikke frister løper fra oss.

Jeg har fått opplyst at styret har en liste over reklamasjoner men den er intern i styret og ikke gjort tilgjengelig for sameierne. Jeg har også sett at det ligger reklamasjons-skjema for skyvevinduer på sameiets hjemmeside på internett.

Jeg mener dette er saker som sameiet må håndtere i felles-skap. Den enkelte sameier kan gjerne reklamere overfor saker inne i den enkelte leilighet, men ytre kledning og vinduer er et felles ansvar hvor vi alle må bidra til regningen når reklamasjonsfristen er ute.

Siriskjeret 19, H0403

Arne Bernt Dahle

Forslag til vedtak:

«Styret sørger for å få laget en samlet oversikt over alle reklamasjoner, både utbedrede og gjenstående. Hver sameier må kontaktes. Styret sørger så for å sette frist overfor leverandørene for å få utbedret alle utestående reklamasjoner snarest.»

Styrets vedtak og forslag:

Styret oppdaterer eksisterende oversikt over reklamasjoner. Reklamasjoner knyttet til hver enkelt seksjon er seksjonseiers ansvar å melde inn til selger. Styret sender ut et kontrollskjema som seksjonseieren kan bruke til å gjennomføre en kontroll av egen bolig

Vedtak:

«Styret oppdaterer eksisterende oversikt over reklamasjonssaker innvendig og utvendig. Reklamasjoner knyttet til hver enkelt seksjon er seksjonseiers ansvar å melde inn til selger. Styret sender ut et kontrollskjema som seksjonseier kan bruke til å gjennomføre en kontroll av egen bolig.»

C Ti punkter til behandling

Forslag til punkter som legges fram på sameiermøte 2017.

1. Vannlekkasje i betongtak i garasjen er fremdeles ikke ordnet. Renner er montert for å lede vann til gulv. Er styret fornøyd med denne løsningen? Har styret tenkt på hva slags tekniske og økonomiske konsekvenser lekkasjen kan ha for bygget i framtiden, når garantitiden er gått ut?
2. Er styret fornøyd med seg selv i hvordan beboerne blir orientert om hva som foregår i sameiet? Er det slik at man som beboer må være medlem av styret for å få informasjon om hva som foregår? Er det ikke mangel på demokrati eller en demokratisk svikt når styret gjør seg utilgjengelig, lar være å svare på henvendelser eller rett og slett overser henvendelser fra beboerne?
3. Har styret en oppdatert oversikt på utestående feil og mangler på bygget? Kan beboerne få tilgang på denne listen og status på de enkelte punkter?
4. Kan styret gi beboerne full oversikt med navn, telefon og mailadresse til de som eier leilighet i sameiet? Kan beboerne få navn og adresse på leietakere i sameiet?
5. Er styret fornøyd med inngåtte kontrakter og utførelse av disse: vask av vinduer; vask av trappeoppganger, heis; reingjøring i garasjen og fjerning av tagging på utvendige flater?
6. Vi opplever støyproblemer med ventilasjon. Jeg tror ikke vi er de eneste som opplever det. Kan styret få oversikt over problemer med ventilasjon og eventuelt gjort et felles framstøt overfor utbygger for å få rettet på dette? Kan dette også legges til rette for andre problemstillinger som beboerne strir med i forhold til utbygger?
7. Er styret opptatt av problemstillingene knyttet til utforming, opparbeidelse og bruk av kaiområdet? Hva gjøres?
8. Kan styret gi beboerne en orientering om hva som skal skje videre av utbygging på skjeret og i Lervikbukta? Kan styret ta initiativ til å legge til rette for båtplasser for interesserte beboere?
9. I de to siste årene har det i media vært skrevet om lekkasjer og råteskader på relativt nye bygg i Stavanger/Sandnes området med tilsvarende vegg og tak utførelser som det vi har på Siriskjeret. Nevner kirke og skolebygg. Samtidig har vi i høst/vinter opplevd arbeid med utskifting av utvendig trevirke på våre bygg. Hva skjer? Har styret god nok kunnskap og garanti for at vi ikke om kort tid vil få tilsvarende problemstillinger å stri med? Hva da med garantier?
10. Noen beboere har ikke omtanke for sameiets verdier når det settes søppel fra på steder annet enn i utvendige søppeldunker; eller når det bæres på sykler opp gjennom heis og trappeoppganger; eller når det ved inn og utflytting av leietakere skader vegger, tak, rekkverk, dører og heis. Er dette en sak for styret og hva kan styret gjøre for at de ansvarlige betaler for skadene?

Mvh, Thor Henrik Hammer Mahvash Bahrami

Styrets kommentar:

1. Styret er klar over saken og dette følges opp fortløpende.
2. Årsmøtet er sameiets mulighet til å få informasjon om hva som skjer i sameiet. Ut over dette sendes det regelmessige oppdateringer på epost, samt nettsiden og SMS.
3. Styret har en god oversikt over utestående feil og mangler på fellesareal. Denne kan beboer få tilgang til på forespørsel.
4. Kommunikasjon ut til seksjonseierne skal gå gjennom styret. Dersom enkelte beboere ønsker kommunikasjon med naboer er postkassen et godt alternativ.
5. Nye kontrakter inngått med vask, vindu og tekniske anlegg.
6. Støyproblemet med ventilasjon må meldes inn som reklamasjon til selger.
7. Saker knyttet til andre eiendommer i nærområdet er ikke styresak ved mindre årsmøtet ønsker dette. Vi anser det ikke nødvendig på dette tidspunktet, men vil informere årsmøtet dersom det skulle foreligge planer som har innvirkning på sameiets eiendom.
8. Foreslår å ta kontakt med Selvaag, utbygger av Lærvigsbukten, for mer informasjon om utbyggingsplaner. Viser igjen til gjeldende retningslinjer hvor beboere i området varsles skriftlig ved nye reguleringsplaner o.l.
9. Viser til FDV perm som ble overlevert ved overtakelse. Her står det at kledning har en garanti fra leverandør på 25 år.
10. Hærverk meldes til politiet. Styret oppfordrer selvsagt alle beboere om å ivareta sameiets felles verdier så godt som mulig.

Forslag til vedtak:

Det foreligger slik styret ser det ingen konkrete forslag til vedtak fra forslagsstiller og at saken dermed ikke realitetsbehandles på sameiermøtet.

Vedtak:

Tas til orientering

D Kajakklagring

Jeg ønsker at følgende sak skal legges fram for behandling/avstemming i ovennevnte sameiermøte:

Jeg viser til at det allerede ligger 2 kajaker i sykkeloppbevaringsrom i den sørligste blokken i sameiet. Disse ligger langs en vegg der det er plass til å sette opp et stativ som kan ta flere kajaker. Mitt forslag er at det settes opp et stativ som kan ta flere kajaker i dette rommet. Da vil det bli ryddigere, og kanskje det vil dekke behovet for de som ønsker å ha en kajak her. Dernest vil jeg spørre om det bare er vi som ikke har fått møtereferat/protokoll fra forrige (2016) sameiermøte?

Hei, Er det noen sted i fellesarealene hvor det gis anledning til å lagre kajak? Alternativt, er det lov å henge denne over egen parkering, såfremt den ikke kommer i konflikt med sprinkleranlegg?

Erik Schiager

Forslag til vedtak:

Det utarbeides en helhetlig plan for hvordan eventuelt kajak lagring / lagring av annet sportsutstyr skal reguleres.

Styrets vedtak og forslag:

Styret viser til prinsipp om at garasjeanlegg er til oppstilling av bil og bilrelaterte gjenstander, og sykkelparkering er avsatt til sykler. Andre gjenstander som kajak, surfebrett, kano, seilbrett o.l. må lagres i egen bod eller dedikerte lagerhotell som det finnes mange av i området. Viser også til at dersom dette tillates vil det øke attraktiviteten for potensielle innbruddstyver, noe vi har vært plagd med allerede.

TIL INFO: Endring / omdisponering av fellesareal krever 2/3 flertall og må vedtas på neste sameiermøte eller et ekstraordinært sameiermøte.

Vedtak:

Forslaget til vedtak vedtatt mot 7 stemmer.

«Det utarbeides en helhetlig plan for hvordan eventuelt kajak lagring/lagring av annet sportsutstyr skal reguleres».

E Endring av husordensregler

Ønsker 2 nye punkter legges til ordensreglene:

1. Alle som kjører/går inn og ut av fellesgarasjen må stoppe opp til de er sikre på at porten eller døren blir lukket.
2. Søppel skal ikke oppbevares i fellesområde, da eller ikke utenfor egen inngangsdør.

Det ønskes at styre utarbeider en passende formulering til ordensreglene.

Stig Fagerland

Forslag til vedtak:

Det utformes to nye punkter til ordensreglene:

1. Alle som kjører/går inn og ut av fellesgarasjen må stoppe opp til de er sikre på at porten eller døren blir lukket.
2. Søppel skal ikke oppbevares i fellesområde, da eller ikke utenfor egen inngangsdør.

Det ønskes at styre utarbeider en passende formulering til ordensreglene.

Styrets vedtak og forslag:

Styret anser det ikke nødvendig å oppdatere ordensreglene. Dette kan løses med skilting og sunn fornuft.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Sigrun Aasen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Guro Waksvik foreslått.

Vedtak: Vedtatt

- B Som varamedlem for 1 år, ble Torbjørn Dahle foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Haakon Tobias Bull Dehn foreslått.

Vedtak: Vedtatt

- C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Frank Sverre Scheldrop Lie, Jan Tore Helgesen og Inger Johanne Meland

Vedtak: Vedtatt

- D Som velferdskomité for 1 år, ble foreslått
Sigrun Aasen, Egil Johnnysen, Stein Rune Rødne og Inger Johanne Meland

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 20.10. Protokollen signeres av

Rolf Larsen /s/
Møteleder

Geir Kro /s/
Fører av protokollen

Eli Margrete Stølsvik /s/
Protokollvitne