

**MØTEREFERAT ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

**Tid: Torsdag 26. april 2007 kl. 19.00**

**Sted: Voksen Kirkes møtelokale, Jarbakken 7**

Til behandling forelå:

**1. KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

I henhold til vedtektene ledes sameiermøtet av styreleder Magnus Dokset

B) Valg av sekretær og en eller to sameiere til å underskrive protokollen

Som sekretær ble valgt: Sverre Almsengen  
Til å undertegne protokollen ble valgt: Trygve Stray  
Som tellekorps ble valgt: Tor Morten Hauge, Margrethe Knutsen og Liv Nørstenes

C) Opptak av navnefortegnelse

Det møtte 34 sameiere + 9 som var representert med fullmakt. 43 sameiere var representert av totalt 148.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

I tillegg til utsendt innkalling med tillegg suppleres agendaen med valg av tellekorps og valg av revisor.

Det fremkom ingen innvendinger mot innkallingen, og møtet ble erklært lovlig innkalt.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2006**

Styrets årsberetning for 2006 ble gjennomgått av styreleder, noen skrivefeil ble kommentert og tilleggsopplysninger gitt, og årsberetningen ble foreslått godkjent. Det ble orientert om at Hafslund Elsikkerhet har startet kontroll av Sameiets el-anlegg inklusive den del av anlegget som seksjonseierne selv har ansvaret for. Disse kontrollene vil pågå frem mot ferien.

**Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006**

Årsregnskapet ble gjennomgått av styreleder og foreslått godkjent.

Styret foreslår overføring av årets resultat (underskudd på 2.768.665 kr) til balansen og konto for egenkapital.

Det ble kommentert at oppgaver fra sameiet v/ forretningsfører til sameiere kommer for sent for de som er selvstendig næringsdrivende

**Vedtak: Regnskapet ble enstemmig godkjent**

#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Godtgjørelse til styret for perioden 2006/2007 ble i henhold til tidligere vedtak i sameiermøte satt til kr 86 700,-

*Vedtak:*

*Godtgjørelse til styret og revisor ble enstemmig godkjent*

#### 5 INNKOMNE FORSLAG

Det forelå følgende saker til behandling:

##### 5.a. Modell for justering av andel felleskostnader pr. seksjon til dekning av merkostnader tilbygg – Endring av sameiets vedtekter § 2 og § 8

Styret har 3 forslag til vedtak som medfører endring av vedtektenes § 2 og § 8.

1. Styret foreslår et tillegg til vedtektenes § 8 vedrørende utskifting av vinduer og balkong-/terrassedører og for oppussing av oppganger, slik at praksis fremgår av vedtektenes.
2. Styret foreslår en modell for justering av felleskostnader pr. seksjon for dekning av merkostnader for tilbygg som innebærer et tillegg på kr 2,- pr. m<sup>2</sup> påbygd eller innbygd areal, samt at kostnader forbundet med vedlikehold og reparasjoner belastes individuelt pr tilbygg. 3. Styret foreslår også en justering av pipeleien til kr 15 pr. tilknytning pr. måned.

Styrets forslag til vedtak betyr at vedtektenes §2 (tillegg) og § 8 blir lydende (endringer i kursiv):

Nye avsnitt i slutten av §2:

##### § 2 DISPOSISJONSRETT

*Den som har disposisjonsrett til pipe, har selv ansvaret for vedlikehold og brannsikring av pipen, herunder tilknytning av ildsted. Styret kan gi pålegg om tiltak ved manglende vedlikehold eller brannsikring. Om dette ikke utføres av den disposisjonsberettigede, kan styret besørge det utført for dennes regning.*

*For seksjon som er utbygd, og hvor sameieren har inngått særskilt bruksavtale med sameiet, er det disposisjonsrett for det utbygde areal tilsvarende det som er beskrevet i denne § og i § 3.*

##### § 8 FELLESUTGIFTER

Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkelte sameiere i henhold til sameierbrøken, dog slik at det betales et særskilt beløp pr. måned for hver garasje plass. Sistnevnte beløp kan justeres i samme forhold som økningen i fellesutgifter.

Styret fastsetter å kontobeløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgifter og andre utgifter nevnt i første ledd og som skal innbetales til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Ved forsinket betaling påløper morarente samt et gebyr som fastsettes av styret.

*For sameiere med bruksavtaler som nevnt i § 2, siste ledd, gjelder at i henhold til (i) dom i Oslo byrett/ tingrett 17. juli 1989 vedrørende sameiet og (ii) bestemmelsen i lov om eierseksjoner om fordeling av kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, men hvor særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, så skal disse betale:*

## SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

a) *Enhver økning i eiendomsskatt, kommunale avgifter og forsikring som deres tilbygg medfører, samt kr 2 pr. kvadratmeter tilbyggsareal til dekning av andel av vaktmestertjenester og fellesadministrasjon. Dette innkreves og reguleres på samme måte som fellesutgifter fordelt i henhold til sameierbrøken.*

b) *Andre faktiske særkostnader som deres tilbygg medfører, så som vedlikehold og reparasjoner, og kostnader til administrasjon, mellomfinansiering og fakturering for vedlikehold og reparasjoner.*

*Den som har disposisjonsrett til pipe, skal betale et månedlig beløp for å dekke avgift til Brann- og feiervesenet for feiing og tilsyn av pipen, vaktmesters oppfølging av dette, samt forsikringskostnader. Dette settes til et fast månedlig beløp pr. pipetilknytning, som innkreves og reguleres på samme måte som fellesutgifter fordelt i henhold til sameierbrøken.*

*Utskifting av vinduer og balkong-/terrassedører besluttes, gjennomføres og bekostes av den enkelte seksjonseier.*

*Oppussing av oppganger besluttes og gjennomføres i henhold til § 7. Arbeidet utføres / bekostes av oppgangens seksjonseiere, mens sameiet bekoster materialene..*

I de tilfeller et vedlikeholdsprosjekt ikke kan finansieres med sameiets egne midler, kan sameiermøtet beslutte at sameierne skal innbetale et særskilt kontantbeløp for å finansiere deres andel av prosjektet fordelt etter sameierbrøken. Dersom en sameier ikke finansierer eget vedlikeholdsbidrag, opptar sameiet tilsvarende i lån og regner om bidraget til en månedlig annuitet over et bestemt tidsrom. Det legges til grunn en fast rente som svarer til lånerenten i bank for usikret fastrentelån over samme tidsrom, med tillegg av bankgebyr og et rimelig administrasjonshonorar til sameiet. Den beregnede månedsvise faste annuitet legges til vedkommende sameiers andel av fellesutgiftene over tidsrommet og skal innbetales til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Annuiteten hefter som en forpliktelse på seksjonen på linje med øvrige fellesutgifter og følger seksjonen ved overdragelse. Sameiets panterrett omtalt i § 4 omfatter forfalte ubetalte annuiteter.

Styreleder og de øvrige styremedlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av sameiermøtet.

Per Boe Kielland har fremmet et alternativt forslag:

A Saken utsettes.

B Styret bes legge fram nytt forslag til vedtak til sameiermøte til høsten basert på:

1. "Husleien" for utbygd areal skal være ikke være høyere for utbygd balkong enn for tilbygg.
2. Den kvadratmeteravhengige del av "husleien" skal være (tilnærmet) den samme for tilbygg som i sameiet for øvrig.
3. Vedlikeholdsutgifter inkluderes i "husleien" for tilbygg, men med forbehold om at utgifter knyttet til konstruksjonsmessige feil og mangler kan belastes den som har tilbygg.

***Vedtak1: Kiellands forslag ble nedstemt mot 4 stemmer.***

***Avstemming over styrets forslag ble bestemt delt i 3:***

***Vedtak2: Forslag til regulering av pipeleie ble enstemmig godkjent.***

***Vedtak3: Styrets forslag til endring av vedtektenes § 8 vedrørende utskifting av vinduer og balkong-/terrassedører og for oppussing av oppganger ble enstemmig godkjent.***

## SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Vedtak1, 2 og 3 ble gjort med håndsopprekking, mens vedtak 4 (som krever 2/3 flertall) ble foretatt skriftlig.

*Vedtak4: Styrets forslag til justering av felleskostnader pr. seksjon for dekning av merkostnader for tilbygg ble vedtatt med 35 stemmer for, 7 stemmer i mot og 1 avstår.*

Fullstendige nye vedtekter blir vedlagt referatet.

### 5.b. Trepleie – innstilling fra Trepleiegruppen vedr. forslag til felling av trær.

Det er fra beboere i 2F søkt om felling av 3 grantrær mellom 14 og 16 grunnet tapt utsikt, sjenanse og nedfall av barnåler på taket av 14. Fra beboer i 2C er det søkt om felling av et stort bjerketre vest for nr. 12 på toppen av bakken grunnet tapt utsikt og plage for allergikere.

Trepleiegruppen mener det ikke er tilstrekkelig grunn til at søknadene imøtekommes. Styret har sluttet seg til denne innstillingen og ønsker at det lages en langsiktig plan for utskifting av gamle trær og med forberedende plan for planting av nye.

Det er kommet et tilleggsbrev fra beboere i 2F der argumenter for felling blir poengtert.

*Vedtak: Bo & Trivsel i samarbeid med styret får i oppdrag å utrede videre arbeid med planlegging av eventuell felling og gjenplantning. Det gis mandat til å hyre inn profesjonell hjelp.*

### 5.c. Orienteringssaker: Ettårs-befaring rehabiliteringsprosjektet. Standardutvalg markiseduk. Nye stuefasadeløsninger.

Styreleder refererte fra dagens 1-årsbefaring for utvendig rehabilitering. Protector har akseptert å utbedre en rekke feil/mangler. Den enkelte sameier vil bli kontaktet.

Øyvar Svendsen orienterte om standardutvalg for markiseduk. Noen prøver ble vist fram – flere finnes i en mappe som blir tilgjengelig på vaktmesterkontoret. Øyvar Svendsen kan kontaktes på E-post: oyvar@fido.no

Styreleder orienterte om regler og eventuelt samarbeidsprosjekt for endring av stuefasadeløsninger. Denne saken håndteres av Trond Hasund som kan kontaktes på E-post: trond.hasund@online.no

### 5.d. Installasjoner i leilighetene m.v. – tillegg til Husordensreglene.

Styret fremmer forslag til nytt punkt 2. i Husordensregler for Sameiet Kragstegen Terrasse. (Nåværende punkt 2.-9. blir nye punkter 3.-10.):

#### 2. INSTALLASJONER OG OMINNREDNINGSARBEIDER I LEILIGHETENE

2.1 Seksjonseier har ansvar for leilighetens el-anlegg fra og med leilighetens sikringsskap.

2.2. Seksjonseier har ansvaret for leilighetens røropplegg og sanitær-installasjoner fra og med leilighetens stoppekraner. Av hensyn til Sameiets felles bygningsforsikring og av hensyn til konsekvenser for naboer og til seksjonseiers egen sikkerhet er det svært viktig at rehabilitering og reparasjon av våtrom skjer i samsvar med relevante punkter i "våtromsnormen", og at rørinstallasjoner, membrantekking og el-installasjoner foretas av autorisert håndverker.

## SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Planer for rehabilitering/repasasjon av våtrom sendes Styret før arbeidet skal igangsettes. Sameiets vaktmester, eller annen utpekt fagkyndig, vil så gå gjennom planene med seksjonseier, eventuelt også med engasjert håndverker, og bli enig med seksjonseier om løsninger som kan godkjennes. Vaktmester/utpekt fagkyndig skal også ha adgang til å følge arbeidet mht at det utføres i samsvar med godkjent opplegg.

Dersom det skulle være seksjonseiere som ikke aksepterer dette, vil Styret tilskrive vedkommende med advarsel om regress overfor seksjonseieren for ethvert ansvar som Sameiet kan komme i mht problemer forbundet med forsikringsdekning for eventuelle skader forårsaket av seksjonens våtromsinstallasjoner, eller for andre skader som arbeidet kan ha forårsaket.

2.3. Seksjonseier har ansvaret for leilighetens brannsluknings- og røykvarslings-utstyr.

2.4. For øvrig vises til Sameiets HMS-reglement som finnes på Sameiets hjemmeside "skt.no".

2.5. Sameiet kan ikke gi sin godkjennelse av at det etableres komfyravtrekk i vegg til friluft, og heller ikke at komfyrvifte knyttes til felles avtrekk. Det tillates hette og spjeld over komfyr, uten motorisert vifte, som knyttes til felles avtrekk.

2.6. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne eller annen antenne på synlig fasade. Oppsetting av antenne på egen balkong er tillatt, forutsatt at antennen ikke er synlig fra marknivå.

2.7. Air-conditioning-aggregat eller varmepumpe kan bare installeres på egen balkong, usynlig fra marknivå. Installasjonen skal ikke gi støy for nabo.

2.8. Utskifting av vinduer eller balkong-/terrasse-dører besluttes, gjennomføres og bekostes av den enkelte seksjonseier.

2.9. Seksjonseierne stilles fritt mht å foreta fasadeendring (vindus- og dørløsninger) på egen stuebalkong i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler for byggemelding m.v. Fasadeveggen kan ikke flyttes. Innglassing av balkong på stuefasade tillates ikke.

2.10. Ved installering av nye markiser eller ved utskifting av markiseduk anmodes seksjonseierne om å velge duk fra et standard utvalg.

2.11. Utskifting og reparasjoner av trau på balkong besluttes og bekostes av Sameiet. Styret kan gi pålegg om begrenning av vekster i trauene og eventuelt besørge fjerning av vekster når slikt pålegg ikke etterkommes.

2.12. Hvis det ved arbeider i en leilighet oppstår skader, tilskitning eller ekstraordinær slitasje i fellesarealer eller på annen seksjon, skal tiltakshaver omgående rette opp dette. Hvis det ikke blir gjort, kan Styret beslutte opprettende tiltak for tiltakshavers regning.

### Andre endringer:

Under tidligere hovedpunkt 2., nytt punkt 3, foreslås å tilføye "husholdningsmaskiner" som mulig støykilde mht nattero.

Nytt punkt 4.7.:

Mating av hund og katt skal skje innendørs. Mating av fugler skal foretas på en måte som hindrer tilgang til maten for større fugler og rotter og mus.

## SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Ny 2. og 3. setning i nåværende punkt 5.1., nytt punkt 6.1.:

Spesielt er det ulovlig å lagre lett antennerlige materialer som trematerialer, ved og papp/papir. Slik lagring innebærer også fare for soppdannelse.

Nytt 2. avsnitt i nåværende punkt 5.1 (nytt punkt 6.1):

Betongfundamentene/søylene i garasjen har innmontert katodisk beskyttelse av armeringen med strømførende anodestaver og forbindelser, og det er derfor strengt forbudt å feste skruer, beslag o.l. i betongfundamenter/søyler.

Styret foreslår at det stemmes over alle foreslåtte endringer under ett.

***Vedtak: Styrets forslag til endringer av husordensreglene ble enstemmig godkjent.***

Fullstendige nye husordensregler blir vedlagt referatet.

### 5.e. Rekruttering til sameiets styre – Endring av sameiets vedtekter § 6a.

Grunnet problemer med rekruttering til styret, foreslår styret endring av antall styremedlemmer fra 5 til 4.

Styret forslår 3 alternativer for honorering av styremedlemmer:

- a) nåværende nivå, kr 86 700 med indeksregulering
- b) honorering med 1G (ca 65 000 kr) til styreleder og ½ G til hver av de øvrige 3 styremedlemmer
- c) honorering med 2G til styreleder og 1 G til hver av de øvrige 3 styremedlemmer

***Vedtak: Det ble vedtatt med 34 stemmer å gå ned til 4 styremedlemmer mens 9 stemte for å beholde 5 styremedlemmer.***

Det ble ikke votert over alternativer for honorering. Dagens ordning fortsetter, men Magnus Dokset har tilbudt å ta sekretærjobben for kr 150,- pr. time for attesterte timer så lenge det nye styret ønsker det.

### 5.f. Eventuell fellesavtale for mottak av digitale TV-sendinger– rådgivende avstemning.

Styret har fått et konkret tilbud fra Get for mottak av digital-TV i sameiet:

For dagens mottak i Sameiets kabelnett betaler Sameiet årlig til GET ca 153.000, eller kr 86.56 pr seksjon pr måned. GET har varslet prisøkning med kr 24.75 fra 1. juli 2007, og samlet felleskostnad blir da således kr 197.686 pr år.

Hvis vi går over til fellesavtale for digitalt mottak, kan det gjøres etter to alternativer, ettårsavtale eller treårsavtale. Kostnaden ved ettårsavtale er kr 179 pr seksjon pr måned, eller samlet kr 317.904 pr år. Kostnaden for treårsavtale er kr 159 pr seksjon pr måned, eller kr 282.384 pr år.

Styret foreslår at det først stemmes over om vi skal beholde nåværende mottak, eller om vi skal gå over til digitalt mottak, pr 1.7.2007.

Deretter stemmes det over om vi ved overgang til digitalt mottak skal inngå ettårsavtale eller treårsavtale.

## SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Det stemmes ved håndsopprekning, og avstemningen er rådgivende.

**Vedtak: Rågivende avstemming ga 40 stemmer for å gå over til digital-TV og 3 for å beholde dagens løsning.**

**Styret avgjør avtaletidens lengde og om det skal vurderes alternativ leverandør.**

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av andre utvalg/komiteer
- E) Valg av 3 medlemmer til valgkomité
- F) Valg av revisor

Valgets punkt A til C ble ledet av Christian Stokke og D av Tor Morten Hauge.

Det hadde ikke lykket valgkomiteen å finne kandidat til styreleder, men det valgte styret må internt velge en leder.

#### Vedtak:

- A) Som styreleder ble det ikke foretatt valg, men det forventes at styret velger en leder internt og at dette blir meddelt snarest mulig.
- B) Som styremedlemmer ble valgt:

Prikken Gulowsen	4B	
Trond Hasund	8	
Ine Mørk	6	
Anders Wik	4D	
- C) Som varamedlemmer ble valgt:

Magnus Dokset	14	Møtende varamedlem/sekretær
Terje Bjøro	2F	
Øyvar Svendsen	10	
- D) Valg av andre utvalg/komiteer  
  
Som medlem av Bo & Trivsel ble valgt:

Kathe Stray	2A	
Tor Morten Hauge	2B	
Jane Hveding	16	
Camilla Myhrberg	4C	
Ida Kristine Moen Wøien	16	
- E) Som medlemmer av valgkomité ble gjenvalgt:

Christian Stokke	6	
Tor Morten Hauge	2B	
Liv Nørstenes	16	

**Alle valgene under punkt A til E ble gjort enstemmig.**

## SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

- F) Som revisor for sameiet for regnskapsåret 2007 forslås gjenvalgt PriceWaterhouseCoopers AS

*Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.*

Sameiermøtet ble hevet 26. april 2007 kl. 22:10.

Protokollen er godkjent av undertegnede.

**Magnus Dokset**  
møteleder

**Sverre Almsengen**  
sekretær

**Trygve Stray**  
protokollvitne