

Alvanutlia Sameie

Org.nr.: 991 900 462

Web: www.alvanutlia.no

Postadresse:

c/o Tysvær Regnskap AS

Frakkagjerdvegen 124

5563 Førresfjorden

tlf. 52 77 90 10/ faks 52 77 90 11

tlf. 908 28904

e-post: svein@tysverregnskap.no

Forman: Bodil Elvie Tungland

E-post: bodil.elvie@gmail.com

Tlf 915 95824

ALVANUTLIA SAMEIE

Referat fra Ekstraordinært Sameiermøte, mandag den 24.11.2016, kl. 19.00.

Sted: Sandsgård-rommet i Kommunehuset.

Følgende saker ble behandlet:

1. Fullmakt til styret til å signere opptak av et banklån.
2. Fullmakt til styret for event å kunne inngi stevning i sak mot Petter Nordvik vedr montert glasshus på sin altan, i strid med avgitt tillatelse fra styret.
3. Valg av 2 personer til å signere protokollen

22 leiligheter var representert.

Saker til behandling:

SAK 1. Fullmakt til styret til å signere opptak av et banklån.

Årsaken til behov for opptak av lån, skyldes at felleskostnadene for Småhusbebyggelsen ikke har blitt prisjustert de siste årene når det gjaldt avsetning til fremtidig kostnad vedr husmalingen.

Malingsarbeidet kostet totalt kr. 1.345.950,00. Utført delvis av Malergruppen Vest AS og Bigera AS. Sistnevnte selskap fullførte malingsarbeidet nå i høst til en pris av kr. 795.950,00.

Sameiet har allerede betalt kr. 560.950,00 av dette beløpet, og det gjenstår derved kr. 235.000,00 å betale.

Forslag fra beboere i Småhusbebyggelsen:

Alternativt til et banklån ble det istedenfor foreslått at beboerne betalte inn et engangsbeløp som samlet dekket inn kr. 235.000,00.

Kr. 235.000,00 fordelt på 42 boenheter utgjør kr. 5.596,00.

Bankgiroer blir sendt ut med anmodning om å betale inn kr. 5.596,00 innen fredag den 26. november, gjerne tidligere for dem som ønsker det.

Dersom noen beboere har problemer med å få betalt beløpet innen fristen, kan avdragsbetalinger gjerne diskuteres. Kontakt event Tysvær Regnskap. (se nedenfor)

Felleskostnadene.

I Sameiermøtet ble felleskostnadene for Småhusbebyggelsen og Terrassehuset diskutert. Betaler noen for lite – andre for mye ??

Felleskostnadene beregnes ut fra m²-størrelsen på den enkelte leilighet.

Terrassehuset betaler kr. 17,00 pr. m², Småhusbebyggelsen betaler kr. 10,00 pr. m².

En leilighet i Terrassehuset på 80 m² betaler følgende kr. 1.360,00 pr. mnd.

En leilighet i Småhusbebyggelsen på 80 m² betaler kr. 800,00 pr. mnd.

Beboerne i Terrassehuset betaler 70% høyere felleskostnader enn Småhusbebyggelsen.

Det er 42 leiligheter i Småhusbebyggelsen og 20 leiligheter i Terrassehuset, hvilket gir en brøk på 68% Småhus/ 32%.Terrassehus

Sameiet har helt fra starten i 2006/ 2007 bestemt at kostnader som er felles for begge husene skal fordeles prosentmessig iht denne brøken.

Slike felleskostnader, felles for begge husene er:

Datakostnader – div driftsmateriell – plenklipping og øvrig utvendig vedlikehold – revisjonshonorar – regnskapshonorar – bankkostnader – rep og vedlikehold bygg og styremøteutgifter.

Spesielt for Småhusbebyggelsen er avsetning til vedlikeholdsfondet vedr fremtidig malerarbeid og forsikring.

Spesielt for Terrassehuset er avsetning til vedlikeholdsfondet vedr fremtidig malerarbeid – garasjekostnader –lys og varme i felles oppholdsrom, samt utelys – vask i gang og trapper – forsikring - vindusvask – matteleie – vedlikehold/ abonn, heis – vedlikeholdsavtale med Caverion som inkl. kontroll av ventilasjon, sprinkler, brannalarm, internkontroll elektro og røykluke-service.

Sistnevnte oppramsing av spesial-kostnader er årsaken til at Terrassehuset betaler 70% høyere felleskostnader enn Småhusbebyggelsen.

Med andre ord; Alle spesialkostnader for Terrassehuset er budsjettet inn i felleskostnadene som 20 beboere betaler inn hver måned.

Felleskostnadene som samlet betales inn av Småhusbebyggelsen og Terrassehuset går inn på en felles konto i banken, og ovenstående informasjon viser at hver av husene betaler inn det hver enkelt hus blir belastet av kostnader !

I noen tilfeller kan det oppstå tekniske feil i Terrassehuset. Dette forårsaker ekstrakostnader som gjerne ikke er lagt inn i budsjettet, derfor kan det oppstå fra tid til annen minus i regnskapet for dem.

At Småhusbebyggelsen viser noe overskudd i regnskapet, kommer av at det betales inn ekstra hvert år som bl.a. er tenkt benyttet til fremtidige kostnader, (vedlikeholdsfondet). Tilsvarende gjelder for Terrassehuset.

Avslutningsvis: Fremtidige budsjetter må hensynta bl.a fremtidig malingsarbeider. Ikke slik det som beklageligvis skjedde i år, ingen årlig justering iht fremtidig prisstigninger.

SAK 2: Fullmakt til Styret til å kunne inngi stevning i sak om glasshus som er montert hos Petter Nordvik, en montering som er i strid med tillatelsen som ble gitt fra styret.

Opprinnelig søknad fra Nordvik gjaldt montering av glasshus på ca. 10 m²., med front mot sør, trukket inn fra altanens ytterkant.

Glasshuset ble istedenfor montert helt ut til altanens ytterkant, med store ulemper for naboen under. Det oppstod snøfall ned på naboens oppholdsplass, og en dryppkant har senere forårsaket farlige issvuller rett foran naboens altandør.

I tillegg kan denne hendelsen bidra til lavere salgspris på et event salg av naboens leilighet.

Dersom ytterkant av glasshuset ikke trekkes minst en meter tilbake, kan dette skape presedens (gi tillatelse til andre beboere som søker om tilsvarende tiltak, om å kreve å bygge sitt glasshus helt til altanens ytterkant, med tilsvarende ulempe for naboen under)

Det er styrets ansvar å håndtere slike søknader om tiltak. Tysvær Kommune har intet mandat i denne type saker. Tysvær Kommune kan ikke gi en godkjennelse som binder Sameie til å måtte følge. Kommunen har uttalt seg, men skriver i brev at dersom Sameie velger å nekte godkjennelse av oppført glasshus, må sameiet ta ut privat stevning mot Nordvik.

Petter Nordvik skriver i et brev den 01.04.2014 til Tysvær Kommune, som også Alvanutlia Sameie har mottatt, at :

Ved bestilling i telefon (til Glass & Låsservice AS som monterte glasshuset) ble det en misforståelse angående hvilket forslag vi skulle bruke. Dette ble først oppdaget når vi kom hjem og byggearbeidet var godt i gang. Vi oppfattet ikke denne mindre endringen som vesentlig i forhold til godkjent byggemelding og har beklageligvis derfor ikke varslet om denne.

Bygget ble ca 16 m², men søkt om ca 10 m².

Det ble foretatt avstemming i saken og 18 sameiere stemte for å gi styret fullmakt til å kunne ta ut stevning mot Nordvik i saken, om nødvendig. 4 sameier stemte imot. Forutsetningen til flertallsovervekten er at rettskjøpsforsikringen dekker alle kostnader, ekskl. egenandelen.

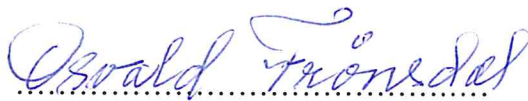
Sak 3. Signering av Sameiermøteprotokollen.

Paul Bjarne Ottøy og Osvald Frønsdal ble valgt til å signere Sameiermøteprotokollen.

Aksdal, den 14. november 14.11.2016

Alvanutlia Sameie


.....
Paul Bjarne Ottøy


.....
Osvald Frønsdal

Generell informasjon i tillegg til ovenstående protokoll.

Styret i Alvanutlia Sameie blir valgt av beboerne i sameie på det årlige årsmøtet..

Ting/ problem/ feil kan oppstå i et sameie tilsvarende som alle andre steder.

I den forbindelse er det viktig å ta opp slike problem med Styret, istedenfor gjerne å diskutere problem med naboer, venner, osv.

Misforståelser kan derfor lett oppstå.

Sameiet.no

Mye info kan leses på sameiets nettside: [Alvanutlia Sameie.no](http://Alvanutlia.Sameie.no).

Her legges ut samtlige styremøtereferat, årsmøtereferat mm.

Navn og telefonnr. til alle styremedlemmene ble notert på Årsmøtereferatet som ble avholdt den 25. april 2016, og gjentas her:

Bodil E Tungland,	småhus, formann	tlf. 915 95824
Astrid Risanger,	småhus, styremedlem,	tlf. 907 95985
Ole Jonny Myrvoll,	småhus, styremedlem	tlf. 901 07194
Anders Eik Hauge,	småhus, styremedlem	tlf. 913 63994
Randi Alvseike,	blokka, styremedlem	tlf. 993 75837
Olav Johan Tveit,	blokka, varamedlem	tlf. 905 25978
Jan Hordvik,	småhus, varamedlem	tlf. 957 22482
Solveig Mortveit,	blokka, varamedlem	tlf. 924 03667

e-post adresse til Bodil, formann er bodil.elvie@gmail.com

e-post adresse til Tysvær Regnskap er svein@tysverregnskap.no

For å lette utsendelsen av informasjon til 62 beboere har det tidligere blitt etterlyst e-post adresse til flest mulig beboere i Sameiet. Det blir billigere for Sameiet, og infoen kommer raskere frem.

Send gjerne din e-post adresse til de to nevnte adressene ovenfor.

Et Sameie er avhengig av samarbeid !

Avslutningsvis ønskes alle en fin og givende førjulstid ☺

(Kommentarer fra Nemi Forsikring vedr uttalelse om rettshjelpforsikring er ikke mottatt ennå, blir ettersendt) (konf. lovnad under møtet)

Ref.: svein