

Protokoll

Ekstraordinær generalforsamling – Sameiet Nadderudlia

Møtet foregikk digitalt grunnet pandemi, 09.12.20

Tilstede fra styret var Nina Fonstad Smith Aamodt, Rune Sand, Kristian Engan, Anne Stensvold, Turid Gjesvold.

1. Konstituering

- a. Opptak av fortegnelse over møtende/deltakende sameiere
20 av 38 sameiere møtte
- b. Valg av referent og protokollunderskrivere
Turid Gjesvold referer, Inger Oline Røsvik og Lise Aalberg skriver under protokollen
- c. Godkjenning av innkalling og dagsorden
Enstemmig godkjent.

2. Vedlikeholdsplan og finansiering

- Styret fikk i uke 32 beskjed om tett avløp i rekke 2 (Nadderudlia 9-13) og det ble hentet inn en rørlegger (Rørleggerkompaniet)
- Under høytrykksspyling ble det avdekket uregelmessigheter og det ble besluttet å gjennomføre en rørinspeksjon med kamera
- det ble i denne rørinspeksjonen funnet et brudd på avløpsrøret under terrassen
- Rørinspeksjonen ble foretatt av NRC Gravco etter henvisning fra Rørleggerkompaniet
- NRC Gravco ble hyret inn for å grave opp og utbedre skaden.
 - NRC Gravco samarbeider med Myrer VVS, som utførte rørleggerjobben
- Gravejobben avdekket en lekkasje i en tidligere reparert skade på vannledningen, som er en galvanisert vannledning
- Samtidig ble det gjort en kamerakjøring av avløpsrøret langs hele rekke to og en strømsetting for å kartlegge utstrekningen av galvanisert vannledning langs rekken.
- Undersøkelsene av ledningsnettet langs hele rekke 2 viste at dette sannsynligvis er originalt vann og avløp fra 50-tallet med betydelig slitasje, og hvor forventet levetid har utløpt for lengst.
- På bakgrunn av dette ville rørlegger ikke tette hullet ved 9A (og stå ansvarlig for utført arbeid) før hele strekket langs rekke 2 var utbedret.
- Alle rør som går fra kommunale ledninger og til bygninger på en eiendom er private vann- og avløpsanlegg. Ofte blir slike vann- og avløpsrør kalt private stikkledninger. Er det flere eiendommer tilknyttet en slik privat stikkledning, er det felles vedlikeholdsplikt.

Noen viktige punkter abonnenten har ansvar for:

- å sikre at private vann- og avløpsanlegg blir installert og vedlikeholdt av godkjent foretak
- å sikre byggets vannforsyning mot tilbakeslag til offentlig nett i henhold til gjeldende regler (Utdrag fra Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, Tekniske bestemmelser)
- å varsle om uregelmessigheter i forsyningssystemet
- å være påpasselig med hva du heller/kaster i avløpet (se på fettvett.no og dovett.no)

Bakgrunnsinformasjon vindskier og gavlvegger

- Utført et løft med større løpende vedlikehold på rekke 1 august 2020
 - Skifte av vindskier og beslag, samt overganger mellom vegg og tak
 - Skifte av dårlig bordkledning → Nesten all kledning på sydvegg byttet
 - Maling av gavlvegger
- De andre rekkene har behov for samme utbedring så snart det lar seg gjøre
- I oktober fikk styret melding om en lekkasje i rekke 5 fra taket mot gavlvegg.
 - Forsikringsselskapet konkluderte med at dette ikke dekkes av forsikringen
 - Fjeldåsheim ble hyret inn til å gjøre en midlertidig utbedring på taket
 - Anbefaling om mer varig utbedring etter vinteren
 - Sameiet må i tillegg utbedre råteskader i takkonstruksjonen forårsaket av lekkasjen → Planlagt så snart som mulig over nyttår

På bakgrunn av ovenstående ble det lagt frem økonomi for alt vedlikeholdet, som overstiger det nåværende budsjettet.

Styret kom derfor med følgende forslag:

Forslag til avstemming: Øke månedlige felleskostnader

Styret foreslår å øke den månedlige felleskostnaden med 1.000 kr, til 4.000 kr per måned fra 1. januar 2021. Dette vil gi oss rom til å øke det årlig vedlikeholdsbudsjett med 456.000 kr.

Dette ble vedtatt med 30 stemmer for, 1 mot og 7 blank

Styret foreslo videre:

Forslag til avstemming: Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret foreslår at sameiet oppretter avtale om *Individuell nedbetaling av fellesgjeld*, forkortet som IN-ordning. Kort fortalt vil det si at hver enkelt sameier har mulighet til å nedbetale sin andel av eksisterende fellesgjeld. Fordel for den enkelte sameier er lavere månedlige felleskostnader, mens fordel for sameiet er økte lånemuligheter.

Opprettelse av en slik ordning hos OBF koster 12.500 kr det første året (omgjøring av lånet) og 7.500 kr per år deretter i administrasjonskostnader. Styret har vurdert om denne kostnaden burde fordeles på kun de som deltar i ordningen, eller om sameiet bør dekke denne. Ettersom hele sameiet vil nyte godt av den potensielle økte lånemuligheten og at alle sameier vil ha mulighet å delta i ordningen, også på et senere tidspunkt, mener styret at det er mest riktig at sameiet dekker kostnaden til en slik ordning.

Dette ble vedtatt med 27 stemmer for, 3 mot og 8 blanke.

Til slutt orienterte styreleder Nina Fonstad-Smith Aamodt om [TV-tilbudet](#):

Styret har reforhandlet avtalen med Telenor til PLUSS+avtalen. Gjennom produktene PLUSS+ T-We Box gis de husstander som er tilknyttet sameiet tilgang til:

- En dekoder som lånes ut av Telenor med tilhørende programkort.
- TV- og strømmetjenesten T-We
- Den enkelte husstand innvilges rabatt på kr 50,- inkl. mva. på månedsleie på ordinære priser for bredbånd.

Selve produktet forblir uendret, men alle får en dekoder med opptaksfunksjon. Samtidig vil vi reduserer kostnaden 1/1 2021 fra 357,-/mnd/sameier enhet til 299,-.

Vi mottar på nyåret nye dekodere alle sammen og må sende tilbake dekoderne vi tidligere har fått. Presiserer at de som har kjøpt dekodere kan beholde disse og evt benytte disse på andre TVer i husstanden

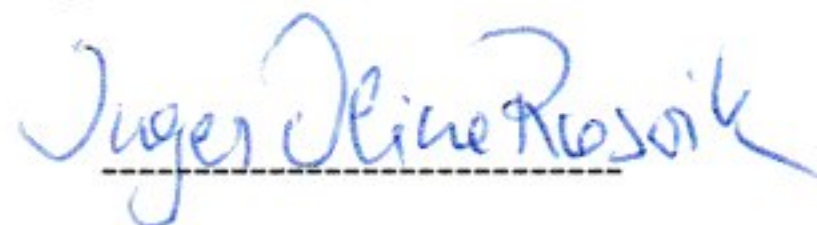
Bekkestua 09.12.20



Nina F.S. Aamodt

Styreleder

Dato 9/12-20



Inger Oline Røsvik

Signatur

Dato 9/12-20



Lise Aalberg

Signatur

Dato