

SAKSUNDERLAG FOR ÅRSMØTE 2014

Innholdsfortegnelse

6	Etablere faste rutiner for faktura fra sameiet.....	2
7	Prisjustering på oppstillings- og garasje plass	3
8	Justering av vedtekt mht maksimal budsjettoverskridelse	4
9	Sponsing av Halloween	5
10	Prosjektplan for garasjebygging på nyervervet tomt 43/1448.....	6
11	Endring av vedtekter som følge av kjøp av 43/1448	7
12	Oppstillingsplass for båter, campingvogner og hengere	8
13	Søppelboksene.....	9
14	Sommerdugnad.....	10
15	Oppgradering/vedlikehold av lekeplassen.....	11

6 Etablere faste rutiner for faktura fra sameiet

Styret ber årsmøtet godkjenne en fast rutine for fakturering og oppfølging av faktura. Formålet for en slik rutine er flere. For det første vil dette sikre at samtlige sameiere kjenner fakturadato og betalingsfrister selv om faktura ved en feiltagelse skulle utebli. For det andre sikrer vi at alle sameiere behandles likt uavhengig av hvem som til enhver tid sitter i styret.

Følgende forslag kommer fra styret og bes stemt over.:

1. Styret tar frem fakturaunderlag 15. juni eller senest 1 måned før utsendelse av faktura. Fakturaunderlag sendes til kasserer.
2. Styret lager én felles og tydelig spesifisert faktura pr. husstand. Fakturadato settes til 15. august og forfallsdato 31. august.
3. Styret sender ut hver enkelt faktura pr. epost til spesifisert mottaker. Kasserer settes på kopi på hver utsendelse. Utsendelse skjer senest 17. august.
4. Styret legger ut generell informasjon om fakturering og forfall på sameiets hjemmeside.
5. Kasserer gir tilbakemelding til styret om betalingsstatus senest 10. september.
6. Styret sender første purring 15. september. Husstand bes å betale umiddelbart. Ingen purregebyr.
7. Kasserer gir tilbakemelding til styret om oppdatert betalingsstatus senest 25. september.
8. Styret sender andre purring 1. oktober med forfall 15. oktober. Purregebyr 125 kr tilkommer.
9. Kasserer gir tilbakemelding til styret om oppdatert betalingsstatus senest 25. oktober.
10. Styret sender tredje og siste purring 1. november med forfall 15. november. Denne purring sendes ut som både epost og fysisk brev i postkasse til husstanden. Purregebyr heves til 250 kr..
11. Kasserer gir tilbakemelding til styret om oppdatert betalingsstatus senest 25. november.
12. Varsel sendes ut 1. desember. Dette er varsel om avstegning av signaler fra Canal Digital.
13. Styret varsler Canal Digital om avstegning av husstandens bredbånd og TV-signaler.
14. Åpning av signaler fra Canal Digital gjennomføres når opprinnelig faktura pluss purregebyr på 500 kr pluss eventuelle kostnader fra Canal Digital er betalte.

Eiendom som er gjenstand for salg håndteres på samme måte. Dvs at den som styret har registrert som eier ved opprinnelig fakturadato er den som mottar faktura og følges opp på denne. I tillegg informerer styret megler om at det er en eventuell skyld knyttet til husstanden hvis visning/salg faller etter fakturadato. Sameiet forutsetter da at det er både meglers og selgers ansvar å informere kjøper.

7 Prisjustering på oppstillings- og garasje plass

Oppstillingsplasser er en ettertraktet vare/ressurs på sameiets grunn. Dagens prismodell gjenspeiler ikke dette.

Dagens priser på oppstillingsplasser:

Oppstillingsplass 1 - garasje:	600 kr
Oppstillingsplass 1 - parkeringsplass:	400 kr
Oppstillingsplass 2 - ekstra parkeringsplass 1:	400 kr
Oppstillingsplass 3 - ekstra parkeringsplass 2:	400 kr
Strømuttak:	1100 kr

Styret foreslår derfor å justere samtlige priser på oppstillingsplasser. Følgende alternativer legges frem av styret for avstemning.

Alternativ 0:

Beholde dagens prisstruktur.

Alternativ 1:

Oppstillingsplass 1 - garasje:	800 kr
Oppstillingsplass 1 - parkeringsplass:	500 kr
Oppstillingsplass 2 - ekstra parkeringsplass 1:	1000 kr
Oppstillingsplass 3 - ekstra parkeringsplass 2:	1500 kr
Strømuttak:	1100 kr

Alternativ 2:

Oppstillingsplass 1 - garasje / parkeringsplass:	500 kr
Oppstillingsplass 2 - ekstra parkeringsplass 1:	1000 kr
Oppstillingsplass 3 - ekstra parkeringsplass 2:	1500 kr
Strømuttak:	1200 kr

8 Justering av vedtekt mht maksimal budsjettoverskridelse

I følge vedtektene kreves årsmøtevedtak med 2/3 flertall hvis beslutning innebærer økonomiske forpliktelser over kr 500 pr. husstand. Dette maksimumsbeløp er ikke justert siden 1985.

Styret ber om tilslutning fra årsmøtet til at maksimumsbeløpet heves til kr 2000 pr husstand.

Siste avsnitt i «§5 ÅRSMØTET» i vedtektene vil da endres fra

Vedtak truffet på generalforsamlingen er gyldig ved simpelt flertall. Vedtektsendringer og vedtak som innebærer økonomiske forpliktelser over kr 500 pr husstand ut over utgifter til nødvendig drift og vedlikehold, krever minst 2/3 flertall.

til

Vedtak truffet på generalforsamlingen er gyldig ved simpelt flertall. Vedtektsendringer og vedtak som innebærer økonomiske forpliktelser over kr 2000 pr husstand ut over utgifter til nødvendig drift og vedlikehold, krever minst 2/3 flertall

9 Sponsing av Halloween

Styret mottok en henvendelse i forkant av Halloween (31. oktober 2013) fra en driftig person utenfor sameiet vedrørende muligheten for å få dekket utgifter ifm avvikling av Halloween fest på lekeplassen.

Saken ble behandlet i styremøtet 2013-11-26, og styrets konklusjon var:

Styret føler at det ikke er riktig å ta av sameiets midler for å dekke sosiale arrangementer. Videre føler styret at det ikke har myndighet til å gjøre slik tildeling av fellesskapets penger. Styret oppfordrer derfor de som arrangerer festen til å gjøre dette til et spleiselag for dem som deltar.

Argumentasjon:

- Sponsing er direkte i strid med §1 i sameiets vedtekter. Formålet med sameiet er å ivareta felles interesser – da primært drift og vedlikehold av fellesarealer.
- Sameiet tilgodeser allerede barna på området ved jevnlig vedlikehold og oppgradering lekeplassen. Sponsing av Halloween vil undergrave dette.
- Alle på området er ikke like positive til Halloween.
- Hvis vi sier ja til en type sosialt arrangement, hvordan skal vi da forholde oss til andre lignende henvendelser.

Saken er kun til orientering for årsmøtet.

10 Prosjektplan for garasjebygging på nyervervet tomt 43/1448

Rene formaliteter gjenstår før kjøpet av gnr/bnr 43/1448 – dvs området for dagens gjesteparkering – er gjennomført. Kartforretning ble gjennomført i høst. Se vedlegg.

Styret har sendt ut interesseforespørsel til de 8 garasjeløse husstandene i sameiet og avventer videre svar fra dem før en eventuell prosjektplan kan tas frem.

Det foreligger derfor p.t. ingen kostnadsestimater for sameiet i denne saken og det er ei heller budsjettert med dette. Styret ønsker imidlertid årsmøtets uttalelse ift mulige kostnader i saken og eventuelle maksimumsbeløp.

Følgende brev er gått ut til de 8 berørte husstandene:

Denne mail går kun til dere som ikke allerede har egen garasje. Målet er å få en tilbakemelding fra samtlige innen årsmøtet finner sted slik at saken (se videre tekst i denne mail) kan diskuteres der og eventuelle beslutninger ift videre fremdrift kan tas. Styret ønsker en ikke forpliktende tilbakemelding innen 23. mars 2014. Tilbakemelding kan gis ved å svare på denne mail eller på annen måte kontakte en i styret.

Sameiet har nå kjøpt tomten 43/1448 i svingen (dvs parkeringsområdet rundt papircontaineren). Se også vedlegg! Tomten er kjøpt fra Vellet. Det er derfor nå mulig å begynne planlegging av garasjetomter og garasjebygging for de 8 garasjeløse sameierne i Greverudlia Sameieforening Felt B.

Det er sameiet som har kjøpt og har eiendomsretten til selve tomten, og hver enkelte garasje vil således settes opp på sameiets grunn. Det vil imidlertid være den enkelte sameier som får eiendomsretten til sin oppsatte garasje. Dette samsvarer med betingelser for øvrige garasjer i sameiet og er iht tinglyst erklæring i Indre Follo Herredsrett 1994-12-12, ref dagboknummer 15201.

Den enkelte sameier/garasjebygger må selv bekoste byggingen av sin garasje inklusive grunnarbeid og påkobling til elektrisk anlegg, mens sameiet bekoster fremføring av strøm til fornuftig felles punkt på den nye tomten. Det forutsettes at garasjene bygges i samme målestokk som de øvrige garasjene i sameiet. Videre anbefales det at utbygging koordineres og samkjøres dere imellom for å holde byggekostnader på et minimum.

Det er den enkelte sameier selv som bekoster vedlikehold og driftsutgifter for sin garasje. Pr. 2014-03-14 så ligger årlige strømkostnader på rundt kr 300 mens leiekostnad for tomten (dvs oppstillingsplass som garasjen står på) for tiden er kr. 600.

Vedlegg: Protokoll fra kartforretning

11 Endring av vedtekter som følge av kjøp av 43/1448

Som en følge av at sameiet har kjøpt tomten 43/1448, så må vedtektene justeres tilsvarende.

§1 FORMÅL endres fra

Formålet med Sameiet er å ivareta felles interesser for beboerne i felt B for arealene g.nr 43 br.nr 517 og br.nr. 739. Hovedformålet er drift og vedlikehold av parkerings- og friarealer. Sameieforeningen drifter også Greverudlias velforenings parkeringsareal syd for Chr. Krohgs vei. For Greverudlia velforening innkrever sameieforeningen fra medlemmene medlemskontingenten og kostnader for drift av fellesantenneanlegget inkl programkostnader.

Til:

Formålet med Sameiet er å ivareta felles interesser for beboerne i felt B for arealene [gnr/bnr] 43/517, 43/739 og 43/1448. Hovedformålet er drift og vedlikehold av parkerings- og friarealer. For Greverudlia velforening innkrever sameieforeningen fra medlemmene medlemskontingenten og kostnader for drift av fellesantenneanlegget inkl programkostnader.

§2 MEDLEMMER endres fra

Alle 36 medeiere til g.nr 43 br.nr 517 og 739 er medlemmer av sameierforeningen. Eventuelle leieboere eller framleiertagere er ikke medlemmer. De har imidlertid møte- og talerett på årsmøtet, og stemmerett der om de har fullmakt fra eier.

Til:

Alle 36 medeiere til [gnr/bnr] 43/517, 43/739 og 43/1448 er medlemmer av sameierforeningen. Eventuelle leieboere eller framleiertagere er ikke medlemmer. De har imidlertid møte- og talerett på årsmøtet, og stemmerett der om de har fullmakt fra eier.

§8 IKRAFTTREDEN endres fra:

Ovenstående vedtekter ble vedtatt på årsmøtet 3. mars 2010. Vedtektene gjøres gjeldene fra dags dato og erstatter tidligere vedtekter.

Til:

Ovenstående vedtekter ble vedtatt på årsmøtet 26. mars 2014. Vedtektene gjøres gjeldene fra dags dato og erstatter tidligere vedtekter.

12 Oppstillingsplass for båter, campingvogner og hengere

Styret ble av forrige årsmøte bedt om å utrede og komme med forslag vedrørende båtopplag og parkering av campingvogn og hengere. Markedspriser skulle legges til grunn.

Priseksempel for vinterlagring av fritidsbåt innendørs (Hakadal). Utelagring er ca. halv pris av dette:

- Inntil 14 fot kr. 2.600.- inkl. mva.
- Inntil 17 fot kr. 3.200.- inkl. mva.
- Inntil 20 fot kr. 3.750.- inkl. mva.
- Inntil 22 fot kr. 4.200.- inkl. mva.
- Inntil 24 fot kr. 4.500.- inkl. mva.

Priseksempel for vinterlagring av camping innendørs (Hakadal):

- Inntil 5 meter kr. 3.000.- inkl. mva.
- Inntil 6 meter kr. 3.500.- inkl. mva.
- Inntil 7 meter kr. 4.000.- inkl. mva.
- Inntil 8 meter kr. 4.500.- inkl. mva.
- Inntil 9 meter kr. 5.000.- inkl. mva.

Ref., <http://www.dinmg.no/hakadal/yacht.php> og <http://www.dinmg.no/tofte/index.php>

Styret har sjekket markedspriser (se priseksempler over), men derfra til å foreslå prising innenfor sameiets fellesarealer er ikke rett frem. Firmaer som tilbyr vinterlagring har tilrettelagt arealer til nettopp dette formål, mens sameiet er i alt annet enn en slik posisjon. Styret har derfor valgt å legge mest vekt på det faktum at sameiet har tilnærmet ingen ledig kapasitet på oppstillingsplasser.

Styret ber om årsmøtets tilslutning til følgende modell:

1. Opplag av båt tillates ikke
2. Opplag av maksimalt 2 campingvognopplag tillates pr sesong.
 - a. Pris pr. vogn og sesong er kr 1500
 - b. Vogner må lagres bak nedre østre garasjerekke
 - c. Interessenter må søke og få godkjenning fra styret årlig
3. Opplag av maksimalt 6-8 hengere tillates pr sesong
 - a. Pris pr. henger og sesong er kr 750
 - b. Hengere må lagres ytterst ute på området bak gjesteparkering i svingen
 - c. Interessenter må søke og få godkjenning fra styret årlig

13 Sjøppelboksene

Forrige årsmøte vedtok å innføre relativ sjøppelboksmerking – dvs at hver enkelt skulle ha en fast plass men ikke fast fysisk boks. Styret innså i etterkant at alt for mange allerede hadde merket sine bokser godt og tydelig til at det var fornuftig å gjennomføre vedtaket. Etter en frustrerende start, så har de fleste også innrettet seg greit og er flinke til å møblere om til faste plasser.

Styret ber derfor om tilslutning fra årsmøtet til å frafalle beslutning i forrige årsmøte og heller opprettholde dagens faktiske ordning med fysisk merkede bokser.

I forlengelsen av et eventuelt vedtak (over), så anmoder styret at samtlige husstander merker sine bokser tydelig med store tall. Det anbefales å merke både topp, front og bakside da det er baksiden som skal stå ut på tømmedagen.

14 Sommerdugnad

Forrige årsmøte ba styret skaffe ytterligere 2 tilbud for gjennomføring. Her må styret dessverre melde tilbake at denne aksjonspunkt ikke er fulgt opp. Dette skyldes primært at det akutt måtte gjøres innkjøp av ny gressklipper sist sommer og at styret anså det som dårlig forvaltning av sameiets kapital å ikke utnytte denne lenger enn ett år.

Styret var også rimelig fornøyd med fjorårets sommerdugnad hvor vaktintensiteten avtok i takt med vekstraten på gress. Dette gjorde arbeidsinnsatsen mindre for den enkelte.

Styret jobber også med å sende ut en invitasjon til samtlige husstander med oppfordring til ungdommen å melde sin interesse for å ta dugnadsjobber (mot betaling) for andre husstander som av ulike årsaker ikke kan gjennomføre sin vakt /sine vakter.

Styret ber om tilslutning fra årsmøtet til å gjennomføre sommerdugnaden 2014 på tilsvarende vis som i 2013, men med ekstra tiltak ift å koble arbeidsvrig sameieungdom og husstander som ikke kan/ønsker gjennomføre dugnadsvakt selv.

15 Oppgradering/vedlikehold av lekeplassen

Styret har mottatt forslag fra én husstand:

Jeg ønsker å melde inn et ønske om oppgradering av lekeplassen på fellesområdet. De fleste lekespparatene er veldig nedslitte og det trengs ny sand og reparasjon av treverket på sandkassene

Styret behandlet denne i siste styremøte før årsmøtet og gjorde i kjølvannet en befaring av lekeplassen. Styret mener at følgende trenger å gjennomføres på lekeplassen:

1. Mindre reparasjon av dukkestue samt noe beis/maling.
2. Utebenker trenger beis
3. Den lille sandkassen må repareres og etterfylles med sand.

Styret har ikke gjort noe dypere kostnadsoverslag på jobben men ber om tilslutning fra årsmøtet til å bruke nødvendig kroner – maksimalt kr 3000 - på gjennomføring av punktene over. Gjennomføring vil primært skje på vårdugnaden.

Beløpet tilkommer på budsjett.