

Til seksjonseiere og styret i Sameiet Sverres gate 54

Fra seksjonseierne i nr 3 og nr 7

Hamar 01.02.16

SAKER TIL EKSTRAODINÆR GENERALFORSAMLING

Alle seksjonseiere må ta ansvar for bygården Sverresgate 54. Som relativt ferske seksjonseiere har vi erfart at det finnes flere utfordringer og uklartheter rundt ivaretagelsen av bygården, som igjen har ført til flere saker som krever nødvendige avklaringer.

På dette grunnlaget ber vi styret innkalle til et sameiemøte hvor en bolig/eiendomsjurist med kompetanse på sameieformen blir invitert for å finne best mulige tekniske, praktiske og juridiske ordninger for sameiet Sverres gate 54. På denne måten kan vi fra nøytralt hold få innspill til hva som er juridisk nødvendig og tilrådelig, og som samtidig kan være anvendelig og håndterbart når vi står overfor felles utfordringer.

Vi viser til at det følger av eierseksjonsloven at fellesarealer, både innvendige og utvendige, skal vedlikeholdes på forsvarlig måte. Med fellesarealer menes da både selve bygningskroppen, tak, terrasser, balkonger, gangarealer, trapperom etc. Dersom sameiet unnlater å utføre nødvendig vedlikehold av fellesarealene, og det oppstår skader for den enkelte sameier eller utenforstående, vil styret være ansvarlig etter den alminnelige culparegel, det vil si uaktsomhetsregel.

Vi ønsker derfor å få sameiets oppmerksomhet på flere saker som vi mener er av betydning for alle seksjonseiere og etterspør nødvendige retningslinjer for håndtering av nåværende og eventuelle framtidige utfordringer.

1. Gjennomgang av vedtekter med forslag til endringer og tilføyelser

➤ Felles eiendom og ansvar generelt

Det er til ulempe for alle dagens seksjonseiere at ulike bygningsmessige problemer har blitt overlatt til og løst av den enkelte. Dette kan føre til store økonomiske ulemper for den enkelte. Enten i form av å måtte «ta regninga» for tidligere eieres forsømmelser, eller å få store personlige utlegg for noe som burde vært ivarettatt av en felles økonomisk buffer.

Vi ønsker en endret praksis gjennom å komme fram til gode bestemmelser bygget på gjeldende lovverk og hensiktsmessig praksis. Hensikten er å få en forutsigbar situasjon for den enkelte seksjonseier, og et sameie som ivaretar sin felles eiendom og dermed sikrer verdien av denne.

I en uttalelse om sameiet 17.03.15 skriver tidligere styreleder Arild Helstrup at *bygget ble oppført i 1987 av entreprenørfirma Veidekke AS. Det viste seg at firma hadde gjort en del bygningsfeil, som ble tatt opp etter overtakelsen, noe ble rettet, noe førte ikke frem. Eierne i sameiet har derfor tatt disse kostnadene selv opp gjennom årene* (avskrift uttalelse fra Helstrup).

Forslag til løsning

Basert på juridisk saksutredning og vanlige retningslinjer fra en bolig/eiendomsjurist bes styret legge fram en sak på generalforsamlingen med forslag til retningslinjer som fastslår og nedfeller hva som regnes som felles eie og ansvar i sameiet Sverres gate 54.

Her må det bla framkomme;

- Detaljerte opplysninger om hvilke deler og funksjoner av bygningsmassen som inngår i vårt felles eie, også anvist på tegning
- Detaljerte opplysninger om hvilke deler av bygningsmassen som regnes som utvendig/fasade
- Detaljerte opplysninger om hvilke deler av bygningsmassen som regnes som den enkelte seksjonseiers ansvar
- En samlet oversikt over seksjonseierens forpliktelser og et godt system for fordeling av oppgaver
- En samlet oversikt over hva som inngår i seksjonseierens felleskostnader

➤ Retningslinjer for styret

Vi ber om en presisering av styrets mandat og forpliktelser i Sameiets vedtekter. Dette gjelder blant annet føring for at

- beslutninger som foretas av styret skal gjøres på grunnlag av prinsipper godkjent av seksjonseierne i de overordnede retningslinjer for Sameiet
- referater fra styremøter foreligger innen rimelig tid, til alle seksjonseiere, også til seksjonseiere med bosted på annen adresse

2. Ventilasjon bad/wc

Ventilasjonsanlegget for bad/wc stenges på vinteren for å hindre konflikt med avtrekket for pipeløpene.

Effekten av ventilasjonsanlegget er dermed meget svak og innebærer at leiligheter ikke har forsvarlig avtrekk i fyringssesongen, og har tydelige spor etter fukt.

Forslag til alternative løsninger

- Montering av ekstra avtrekk på pipeløp
- Montering av automatisk avtrekksvifte i eller over respektive baderomsvinduer på samtlige bad i Sverresgate 54.

3. Fuktskader i fasade som følge av vanngjennomtrenging fra 3 etg. til 2 etg.

Det er vanngjennomtrenging/lekkasje i terrassegulv i flere seksjoner med vannskader i blant annet tak, vegger og gulv i de aktuelle seksjonene, eller hos andre tilstøtende seksjoner. Det er sannsynlig at vanngjennomtrenging og lekkasjer i 3. etg. på terrasser, og fra 3 etg. terrasser til 2 etg. terrasser også er tilfelle flere steder i bygget.

Forslag til løsning

- Sameiet igangsetter utbedring og vedlikehold, - i etterkant av ferdigbehandlet anbudsrunde.

4. Vedlikeholdsplan med budsjett

Vi ber styret legge fram en vedlikeholdsplan med budsjettforslag, slik at vi alle drøfter og vedtar en plan, med den hensikt at alle seksjonseierne er orientert om nødvendig vedlikehold og hvilke konsekvenser dette får for fellesskapet og den enkelte seksjonseier. Dette forutsetter også en gjennomgang av eksisterende avtaler for eks snømåking og vask.


Inger Lise Libakken

Seksjon 3


Liv Frilseth

Seksjon 7


Terje Dalsaune

Seksjon 7