

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN torsdag 25.05.2023 kl. 18:00 - Kjøita 21.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Svein Akselsen fra SØBo ble foreslått som møteleder

Vedtak:

Svein Akselsen ble enstemmig valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Øyvind Rasmussen ble foreslått som protokollfører

Vedtak:

Øyvind Rasmussen ble enstemmig valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Wibecke Nissen ble foresått til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Wibecke Nissen ble enstemmig valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstedeværende og fullmakter: 45 stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Regnskap og budsjett ble gjennomgått av forretningsfører

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 4.1 Innglassing av terrassen mot hagen, - forslagsstiller Magne Rånås, Kjøita 45, H0301:

«Hei årsmøtet i mai ønsker jeg det blir tatt opp om det er snart mulig å kunne få satt sideglass på begge sider av terrassen som vender ut mot haven. Synes dette har dratt lenge nok ut.»

Vedtak:

Enstemmig:

Denne saken blir behandlet under sak 5.2 Innglassing av verandaer og terrasser.

4.2 4.2 Kostnader til drift av bilheis. Forslagsstiller May-Lis Nitter Raaum, Kjøita 57, H0201

«Bilheis.

Det skal ikke mye til for å skjønne at denne er kostbar å drifte. Og derfor vil jeg gjerne at det kommer fram en spesifisert kostnad på driften av denne, både på strømutfgifter og service.

Det føles ekstremt urettferdig at vi som ikke har parkering i bilheisen skal måtte koste driften av denne.

Jeg vil gjerne dere tar dette opp for å høre hva andre som ikke har parkering i bilheisen mener om dette»

Vedtak:

Styrets svar:

Bilheisen har iflg. de opplysninger som er tilgjengelige følgende driftskostnader, (tall for 2021):

- Vedlikehold/service – avtale MOTEC kr. 66.000,- eks. mva. pr. år
- OneCo – reparasjoner og programmering av nøkler: kr. 7.500,- eks. mva. pr. år
- Anslått strømforbruk kr. 11.500,- eks. mva. pr. år
- Mva: kr. 21.250,- pr. år

Anslått driftskostnad for heisen kr. 106.250,-/år inkl. mva.

Styret viste også til gjennomgang av sak til årsmøtet: 5.4 Avtale mellom Kjøita Næring AS og Sameiet vedr. parkeringskjelleren.

Det kom noen innlegg fra forsamlingen på at det ble oppfattet som negativt/en ulempe å få tildelt parkeringsplass i heisen og det ble også uttrykt ønske om å få bytte parkeringsplass til "betongen", mens andre igjen opplyste at de ikke hadde negative erfaringer med parkeringsplass i heisen.

Det ble bedt om synspunkter fra salen på hvorvidt man mente det ville være korrekt at de som har parkering i heisen måtte betale mer. De som tok ordet talte for at en plass i heisen ikke er et gode som noen har bedt om, normalt har Kjøita Næring tildelt plasser i heis eller på vanlig gulv. Det var ingen som talte for innsenders syn. Flere var opptatt av at det virket merkelig at sameiet skulle betale ekstra fordi utbygger/Kjøita Næring har valgt en dyr løsning for å få inn flere parkeringsplasser enn gulvarealet tilsier.

Styret fikk aksept på at problemstillingen inngår som et av flere elementer som må vurderes i forbindelse med en revidert avtale med Kjøita Næring AS for drift av parkeringskjelleren, - kfr. sak 5.4 til årsmøtet.

4.3 4.3 Utbedring av nedfelt belysning i nedkjørsel til garasjeanlegg. Forslagsstiller May-Lis N

«Nedfelt belysning i nedkjørsel til garasjeanlegg.

Da prospektet for Secret Garden i si tid ble kunngjort første gang, så det unektelig svært innbydende ut med blant annet den flotte nedkjøringen til garasjeanlegget med nedfelt belysning i bakken. Men det var ikke lenge det varte. Her var tydeligvis brukt materiale av billigste sort som ikke tålte å kjøres på. Jeg mener bestemt at dette er villedende reklame fra utbyggers side. Og ettersom disse ble ødelagt lenge før frist for reklamasjon utgikk, så burde det være utbyggers ansvar å ta kostnad for at ny belysning av skikkelig kvalitet blir montert. Slik det er nå, så stikker skarpt metall opp av bakken, noe som lett kan skade bildekkene.»

Vedtak:

Styrets svar:

Styret har tatt dette opp med utbygger.

Dersom Sameiet forlanger at belysning i nedkjøringen byttes til nytt og bedre anlegg må Sameiet forvente å betale sin andel av merkostnad. Det betyr at en eventuell utbedring vil øke Sameiet sine kostnader. Styret ønsker å se på denne saken som et av flere elementer som må avklares i sammenheng med videre driftsmodell for parkeringskjelleren, kfr. også sak 5.4 til årsmøtet.

Styrets svar ble tatt til etterretning.

5. Saker fra styret

5.1 SAK 5.1ENDRING AV VEDTEKTENES KAPITTEL 4: «PARKERING OG BODER»

Driftskostnader for parkeringskjelleren har siden innflytting i sameiet **kun** blitt fordelt på de av sameierne som har løst inn sin parkeringsrett i kjelleren.

De første årene har andel av kostnadene blitt fakturert fra Kjøita Næring AS med et mindre akontobeløp pr. p-plass, mens for 2021 og 2022 har sameiet blitt fakturert for beregnet andel av faktiske driftskostnader.

Sameiets beregnede andel av driftskostnadene for kjelleren behandles i egen sak ifm. revidert avtale mellom Sameiet og Kjøita Næring AS, denne saken omhandler kun sameiets interne fordeling av sin andel av de årlige driftskostnadene.

Det er flere enn de som har innløst sin rett til parkeringsplass som benytter kjelleren:

- Alle seksjonseiere har lik rett til å benytte ledig, gratis gjesteparkeringsplass.
- Alle seksjonseiere har bod i kjeller.
- Alle seksjonseiere har rett til innendørs sykkelparkering i kjeller.
- Alle seksjonseiere har tinglyst rett til å løse inn en parkeringsplass i kjelleren, enten nå eller «en gang i fremtiden».

Denne felles bruken av parkeringskjelleren koster det å drifte og vedlikeholde:

- Porten må kunne åpne seg når gjester og sykler skal inn og ut av kjeller.
- Lyset må slå seg på når folk skal hente biler på gjesteparkering og sykler, og når man skal inn i bodene.
- Ventilasjon må stå på slik at det ikke blir giftige nivåer av eksos i kjelleren.
- Drenspumper må gå når det er nødvendig for å holde kjelleren fri for vann.
- Sprinkleranlegg og brannvarslere må driftes og vedlikeholdes slik at kjelleren er brannsikret.
- Kameraovervåking må driftes og vedlikeholdes.
- Arealene må holdes rene.

Styret er derfor av den oppfatning at det er riktig at alle seksjonseiere skal bidra med å dekke en del av de totale driftskostnadene, og at den resterende delen av driftskostnadene da skal dekkes likt pr. innløst parkeringsplass.

Det er å forvente at de årlige driftskostnadene vil kunne variere fra år til år, og styret vil derfor anbefale at det velges en fordelingsnøkkel og ikke et fastbeløp som grunnsatts, - dvs. den andelen som alle seksjonseiere skal betale.

Etter en gjennomgang av forskjellige scenarier har styret kommet fram til at en fordeling der alle seksjonseiere deler likt på **1/3** av de samlede, årlige driftsutgiftene; - og der det samlede antall parkeringsplasser som er innløst deler på de resterende **2/3**; - kan være den beste løsningen.

For å få dette til må sameiets vedtekter i kapittel 4 endres.

Styrets forslag til endret tekst er som følger, - uthevet gul tekst er ny tekst, - blå overstryking er tekst som tas bort, og sort tekst er tekst som ikke endres:

1. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Bod og parkeringsplasser er fordelt av Kjøita Næring AS i anleggseiendommen gnr. 152 bnr. 2213 som eies av Kjøita Næring AS. Hver boligseksjon skal ha bruksrett til en bod. Hver boligseksjon kan kjøpe eller leie p-plass i felles garasjekjeller. En seksjon kan ha flere p-plasser. Tildelingen kan kun endres av Kjøita Næring AS. Det kan også finne sted en omplassering dersom vilkårene i 4-5 nedenfor er til stede.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold og kostnader

Kjøita Næring AS er ansvarlig for drift og vedlikehold av anleggseiendommen.

Sameiet betaler en andel av kostnadene knyttet til anleggseiendommen i henhold til avtale med Kjøita Næring AS som utgjør vedlegg til vedtektene.

Sameiets andel av kostnader knyttet til anleggseiendommen fordeles internt mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:

- 1. Alle seksjonseiere betaler for andel gjesteparkering, andel sykkelparkering, andel drift av bodarealer mm. satt til **1/3** av sameiets totale andel av driftskostnadene for anleggseiendommen.*
- 2. Seksjonseiere med innløst bruksrett til en eller flere parkeringsplasser betaler i tillegg de resterende **2/3** av sameiets andel av driftskostnadene for anleggseiendommen fordelt likt pr. innløst bruksrett for parkeringsplass.*

Kjøita Næring AS er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. ~~Den enkelte som har bruksrett til parkering, betaler en andel av felleskostnader for p-kjelleren.~~

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
 - reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

I parkeringskjelleren er det avsatt 7 stk parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for kjøretøy for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Kristiansand kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele vedkommende en HC-plass. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass som den forflytningshemmede tidligere disponerte.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest den aktuelle heisoppgang** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Vedtak:

Enstemmig vedtak:

1. Alle seksjonseiere skal betale en andel av de årlige driftskostnadene for parkeringskjelleren.
2. Andelen settes til 1/3 av sameiets andel av årlige driftskostnader.
3. De seksjonseiere som til enhver tid har innløst sin rett til parkeringsplass i kjeller skal dekke de resterende 2/3 av sameiets andel av årlige driftskostnader for parkeringskjelleren.
4. Styrets forslag til endring av sameiets vedtekter, - kapittel 4, - vedtas.
5. Virkningen av vedtaket gjelder fra og med august 2023.

5.2 Sak 5.2 Innglassing av verandaer og terasser.

1 Kort historikk

Full innglassing av verandaer/balkonger har vært oppgave for styret å utrede fra 2019 og ble første gang tatt opp til avstemming under Årsmøtet 2020 hvor forslaget falt med solid margin; 13 for vs 51 mot.

Saken om full innglassing ble så på nytt fremmet for sameiet i Årsmøtet 2021 og følgende ble besluttet med godkjent 2/3 flertall av avgitte stemmer med stemmegiving 47 for vs 17

mot.

Vedtak Årsmøtet 2022

Fram til Årsmøtet 2022 jobbet styret i hovedsak med å få gjort de nødvendige avklaringer om verandaer og bæresystem kunne belastes med de ekstra lastene som vektene av innglassingen representerte. Dette viste seg å være vanskelig å få en god fremdrift på da de to premissgiverne Contiga (for det totale bæresystemet) og Hi-Con (den Danske leverandøren av verandakonstruksjonen) hadde kapasitetsproblemer i forhold til å kunne prioritere dette.

Da det til Årsmøtet 2022 ikke forelå noen konklusjoner fra Contiga og Hi-Con om bæreevnen, ble saken fremmet som en ren orienteringssak gjennom en oppsummert status gitt i eget saksframlegg vedlagt innkallingen.

2 Arbeidsprosessen – status 2.1 Avklaringer mot Arkitekt

Styret har aksept fra Ark Erik Asbjørnsen (ARK-NET AS) om innglassing med tilsvarende uttrykk som på bilde først i saken, dvs en profilfri transparent løsning.

Det er også uproblematisk for arkitekten at tiltaket, mest sannsynlig vil bli gjennomført på et begrenset antall verandaer.

Arkitekt er rettighetshaver og må utarbeide nye fasadetegninger for de fasader som blir berørt og han vil påta seg oppdraget med å utarbeide tegninger for byggesøknad basert på løsning fra valgt leverandør når endelig antall foreligger.

Kostnader knyttet til arkitekttjenestene må fordeles mellom de seksjoner som eventuelt gjennomfører tiltaket. Kostnadene er p.d. ikke kjent.

2.2 Bygningsmyndighet – Søknadsprosess 2.2.1 Forhåndskonferanse

Det er gjennomført en forhåndskonferanse med bygningsmyndighet for å avklare spørsmål knyttet til søknadsplikt og selve søknadsprosessen samt krav til tiltaket i forhold til Plan og Bygningsloven.

Kort oppsummert etter referat fra Forhåndskonferansen;

- Tiltaket er søknadspliktig
- Tiltaket utløser ikke behov for dispensasjonsbehandling
- Ansvarlig prosjekterende kreves for alle impliserte fagområder, dvs Søker, Arkitektur, statikk/bæring og brannsikkerhet.
- Verandaer forutsettes benyttet som opprinnelig formål utenfor klimaskallet, men regnes inn i bruksarealet.
- Ferdigattest utstedes når hele tiltaket er gjennomført
- Vedtak antas å bli fattet 12 uker etter innsendelse av komplett søknad.

Eventuell søknad om tiltak vil være på vegne av den gruppen som ønsker å foreta innglassing og som da vil måtte stå solidarisk ansvarlig for at omsøkt tiltak gjennomføres.

Sameiet vil ikke stå som tiltakshaver, men vil være part i saken i forhold til varsel og godkjenning samt ansvar for å ivareta Sameiet og øvrige seksjoners interesser i saken.

I forhåndskonferansen gjorde Bygningsmyndighet sameiet oppmerksom på at Ferdigattest forutsatte at tiltaket ble gjennomført for samtlige seksjoner som omfattes av byggesøknad og inntil så skjedde ville det bare bli utstedt midlertidig brukstillatelse for samtlige seksjoner uavhengig om innglassing er etablert eller ikke.

Vi ble også gjort oppmerksom på at søknad som omhandler fasadeendringer skal vurderes av et faglig råd som skal vurdere og ivareta estetikken.

Sameiet kan ikke gi noen garantier for at byggesøknad bli innvilget som omsøkt og har

heller ikke noe annet ansvar knyttet til dette.

Den kommunale Byggesaksbehandlingen følger kommunens faste satser. I henhold til referat fra Forhåndskonferansen er dette i underkant av kr 25.000,- som da skal fordeles mellom aktuelle seksjoner.

2.2.2 Ansvarlig søker

Sameiet har i den innledende fasen til forhåndskonferanse engasjert ARKICON v/ Roger Kristiansen som ansvarlig søker (SØK) for tiltaket.

Kostnadene knyttet denne funksjonen er ca kr 50.000,- inkl mva og med unntak for Forhåndskonferansen, vil denne kostnaden måtte dekkes av den enkelte seksjon som måtte velge å gjennomføre tiltaket.

Forhåndskonferansen inkl saksforberedelser er allerede dekket av sameiet gjennom vedtak i Årsmøtet 2021.

2.2.3 Brannteknisk rådgiver – Branntekniske forhold

Rambøll v/ Bjørn Reidar Nygård var brannteknisk rådgiver for byggeprosjektet Secret Garden.

Sameiet videreførte dette engasjementet for dette tiltaket og det foreligger nå et grundig gjennomarbeidet brannkonsept knyttet til innglassing av verandaer og terrasser. Dette dokumentet redegjør for branntekniske premisser knyttet til ulike innglassingsscenarier for de ulike verandaer/terrasser.

Den generelle konklusjonen er at full innglassing forutsetter at verandaer og terrasser har fulldekkende sprinkleranlegg.

Kostnader for brannteknisk utredning utgjør kr 36.000,- inkl mva og er allerede dekket av Sameiet etter gjeldende vedtak i Årsmøtet 2021.

Idet det foreligger krav om brannteknisk prosjektering er det krav om at brannteknisk rådgiver skal verifisere og godkjenne de faktiske valgte løsninger som tenkes omsøkt.

Kostnad knyttet til dette må kunne antas å være svært begrenset.

2.3 Statikk – Bæreevne

Styret selv har etter spesifikke vektopplysninger, vekt pr m², beregnet vekten for de mengder av varianter i størrelse og høyder som grunnlag for de lastvurderinger/beregninger som nå gjennomføres.

Det kan opplyses at det er i alt 14 ulike varianter i plan og i tillegg 3 høydevarianter av disse, så dette har vært en betydelig jobb for styret å få fram.

Både Contiga og Hi-Con er gitt økonomisk vederlag for sine arbeider dekket av sameiet etter vedtak i Årsmøtet 2021.

Det pålegges aktuelle seksjoner å verifisere de faktiske vektene på valgt løsning i forhold til de opplysningene styret har kommet fram til og som er grunnlaget for Contiga og Hi-Con sine vurderinger.

2.3.1 Hovedbæresystem – Contiga

Contiga leverte sitt notat den 4.Okt 2022, se vedlegg til saken.

Kort oppsummert er det gjennomgående med noen unntak slik at bæresystemet ikke har kapasitet til innglassing i alle plan i vertikal verandarekke. Ett plan må gjennomgående

være uten innglassing. Detaljer kommer frem av vedlagte notat fra Contiga.

Innglassing i første etasje er ikke en del av lastbildet idet disse lastene betraktes som en jevn fordelt last rett på dekket over kjeller. For øvrige etasjer føres lasten ned som punktlast fra bæresøyler for verandaene.

Det pålegges imidlertid leverandør av innglassing på dette plan og gjøre selvstendige avklaringer rundt opplagring på terrassedekket. Eventuelle forsterkninger mv må ivaretas av seksjonene dette gjelder for.

2.3.2 Verandakonstruksjon – Hi-Con

Hi-Con leverte sine svar etter en rekke e-postutvekslinger og møter som ble avsluttet 28.Feb 2023.

Deres vurderinger er gjort på samme grunnlag som for Contiga mht vekt, men også ut fra de forutsatt konsepter redegjort for i senere pkt.

Kort oppsummert er montasje mulig for alle verandaer utenom veranda type 06 på enden av Brobygget mot hagen.

I toppetasjene kan ikke glassvegg henges opp i den overliggende bjelken pga bæreevnen for denne. Det betyr at det her må bli en løsning som trekkes inn på verandaen i flukt med bjelken og opplagret på dekket. Det vil da si at arealet vil bli innskrenket.

2.4 Sprinkling

Brannteknisk premissnotat konkluderer med at full innglassing utløser krav til fulldekkende sprinkling av veranda/terrasse. Også annen og begrenset innglassing, for eksempel fra vegg mot sirkulær søyle vil potensielt også utløse krav til sprinkler.

Sprinkling må etableres og dekkes av den enkelte. Herunder også kostnader til verifisering av brannteknisk rådgiver (ref pkt 2.2.3).

Generelt er det ikke sprinkler for veranda/terrasse installert her;

- Terrasser på bakkenivå
- Verandaene på de øverst etasjene
- Verandaer på byggenes hjørner

Sprinkling tilkobles eksisterende sprinkler i den enkelte leilighet. Bravida har estimert grunnkostnaden til ca kr 20.000,- pr leilighet gitt at veranda/terrasse kan dekkes av ett sprinklerhode.

Det vil også påløpe bygningsmessige kostnader i varierende omfang knyttet til himling eller innkassing av sprinkler inne i leiligheten.

2.5 Leverandørkontakter og aktuelle systemløsninger

Styret har søkt råd hos to entreprenører om mulige gode leverandører som betjener vårt distrikt. Entreprenørene har gitt oss det klare råd å benytte leverandører som er lokalisert i Kristiansandsområdet og nevnt CG-Glass og Rekkverk & Montasje AS.

Begge er forespurt om indikativ kostnad og mulige løsninger. I forhold til løsning er vektminimalisering viktig samt at løsning må bygge på en forutsetning om at eksisterende glassrekke må kunne beholdes og ikke være lastbærende.

For mellomliggende verandaer, dvs verandaer fom 2 etg tom nest øverste vil løsningen være med oppheng i verandadekket over:

Ved montasje må leverandøren utføre uttrekksprøver på innfestingen.

Den horisontale bjelken over de øverste verandaene har ikke bæreevne for hengende last. Det er også begrensninger mht glasshøyder.

For terrasser og de øverste verandaene må derfor lasten føres ned på veranda/terrasse-dekket pga glasshøyden til skinne på dekket.

Innglassing på øverste verandaer må trekkes inn på dekket slik at den flukter med ytterkant av bjelken som da må ta deler av vindlasten.

Det er en rekke forskjellige verandatyper og for prisingen sin del har man tatt utgangspunkt i «Balkong type 02» for Kanalbygget, som er en veranda på ca 17 m² med bredde ca 4,8 m og dybde fram til veggsmyg på ca 2 m.

Kostnadene for innglassing av denne verandatypen er ca kr 60.000,- inkl mva. Lokal transport samt rigg og drift (stillas, lift mm) kommer i tillegg.

Leveringstiden ble i 2022 opplyst å være ca 20 virkedager fra måltaking, dvs ca 1 mnd. Montasjetid er ikke opplyst.

Indikative kostnader

Samtlige summer er å forstå inklusive mva.

Det hersket i 2022 relativt stor usikkerhet i råvaremarkeder og de oppgitte kostnadene er basert på tilbud av 26.april 2022 med 1,9 m glasshøyde og en leveranse på 15 stk.

Lift, stillaser, lossing og intern transport tilkommer. Dette er riggkostnader som indikativt, og med forbehold, kan settes til ca 10% kostnadene i oppstillingen over.

Kostnader til forundersøkelser og innledende brannteknisk rådgiving er dekket inn under de bevilgningene som ble gitt i Årsmøtet 2021.

2.6 Veien videre i tilfelle Årsmøtet sin godkjenning

Det settes krav fra Bygningsmyndighet at søknad må omfatte hele tiltaket, dvs at det søkes samlet for alle de seksjoner som vil gjennomføre innglassing.

Man kan enten levere en 1-trinns søknad eller dele denne inn i først en søknad om Rammetillatelse fulgt av søknad om igangsettelse.

Søknadsstrategi må avklares med ansvarlig søker.

Samtlige seksjoner som ønsker å glasse inn må binde seg til gjennomføring samt å gjennomføre og ferdigstillelse tiltakene samtidig slik at ferdigattest kan utstedes.

Sameiet vil starte arbeidet med å innhente påtegning om reell interesse fra den enkelte seksjon etter Årsmøtet.

Når det foreligger en slik interesse, vil styret initiere arbeidet med å nedsette en arbeidsgruppe blant disse. alt gruppen konstituerer seg selv. Idet styrets operative ansvar opphører etter Årsmøtet må denne gruppen, innenfor det mandatet som gis ha ansvaret for det videre arbeidet.

Etter påtegning innhentes det bindende tilbud fra leverandør og etter at denne foreligger må endelig beslutning tas og påtegningen formaliseres og gjøres bindende slik at byggesøknad beskriver det reelle omfang.

Arkitekt kan heller ikke starte sitt arbeide før leverandør er valgt og omfang definert.

Igangsettelse kan ikke skje før sprinkler er etablert der dette er nødvendig samt at det må foreligge igangsettingstillatelse fra bygningsmyndighet.

2.7 Oppsummering og momenter i saken

Fra utbygger og totalentreprenør sin side er det ikke lagt inn forutsetning og forberedelser for innglassing av verandaer.

Som et resultat av dette vil det være begrensninger i antall verandaer i de vertikale rekkene som kan få full innglassing eller innglassing utover dagens situasjon som belaster dekke over kjeller. Disse begrensningene, som fremgår av notat av 4.oktober 2022 fra Contiga (se vedlegg) er absolutte og kan aldri overskrides.

Contiga opplyser videre at innglassing mellom vertikal søyle og yttervegg, som arkitekt har gitt tillatelse til, er gjennomgående akseptert.

For dette og fremtidige styrer er det en utfordring med den begrensningen som nå er avdekket. Dette utgjør en viss risiko for senere overetablering samt en viss risiko for at eiere og fremtidige kjøpere i en salgsprosess kan oppfatte full innglassing som preakseptert.

Ved overdragelse/salg må derfor eiere være bevisst sin opplysningsplikt både hva gjelder begrensning, sprinkler, søknadsplikten og andre forhold som fremgår av dette saksfremlegget.

Vedlikeholdsplikten, herunder eventuell utskifting, av innglassing ligger hos seksjonseier.

Det er ikke tillatt å etablere noen form for innvendig eller utvendig solskjerming av den innglassede fasaden. Dette vil forringe utsyn og dagslysforholdene for øvrige samt at det arkitektoniske transparente uttrykket vil være i konflikt med arkitektens krav. Måten å håndtere overtemperering på er å åpne opp.

Sameiet må være innforstått med at arkitekt har mandat til å godkjenne den tenkte utførelsen. Ut fra den kunnskapen styret besitter er et tvilsomt at arkitekt vil godkjenne innglassing av kortsiden ved rund søyle på annen måte enn beskrevet løsning for full innglassing, dvs profilfritt (ingen vertikale profiler).

Styret har registrert at seksjoner i 1.etg har spesielle utfordringer i forhold til privatisering av uteplassen, løv og husdyr/katter som «tar seg tillrette». Styret mener disse bør være begunstiget med mulighet for innglassing.

I det tilfelle at Årsmøtet vil åpne for innglassing av etasjene over 1 etg må Årsmøtet også ta stilling til hvordan man håndterer en situasjon hvor det er en overtegning av interessen i de vertikale rekkene. Ut fra den interesse som er vist tidligere er det overveiende usannsynlig at interessen for innglassing vil bli overtegnet.

Sameiet vil ikke stå som tiltakshaver, men vil være part i saken i forhold til varsel og godkjenning samt ansvar for å ivareta Sameiet og øvrige seksjoners interesser i saken.

Ved Årsmøtet sin behandling og seksjoners beslutning må en være oppmerksom på at dette og at videre arbeider og kommende kostnader ligger hos den enkelte og gruppen.

Det er krav om at Sameiet v/styret skal informeres og ha grunnlag for å gi sitt samtykke til tiltaket hva gjelder utførelse.

3 Innstilling til vedtaksbehandling og avstemming.

I den etterfølgende avstemningen er det krav om 2/3 flertall av avgitte stemmer.

3.1 Hovedspørsmålet

I første trinn i vedtaksbehandlingen må Årsmøtet ta stilling til om det overhodet skal tillates innglassing. Her ber styret om at den enkelte ikke legger begrensninger for øvrige seksjoner som følge av egeninteresse for gjennomføring av innglassing, dvs preges av

holdningen; «hvis ikke jeg vil så skal heller ingen andre få muligheten».

Siden premissene nå er klare i mht begrensninger mener styret at hovedspørsmålet bør til behandling.

Forslag til vedtak:

3.1 Styret foreslår at det tillates innglassing – omfang avgjøres i etterfølgende avstemming.

3.2 Innglassing av 1 etg

Forslag til vedtak:

3.2 Sameiet Kjøita Secret Garden tillater innglassing av terrasser i 1 etg.

3.3 Innglassing av etasjene over 1 etasje

Forslag til vedtak:

3.3 Sameiet Kjøita Secret Garden tillater innglassing av verandaer i etasjene over 1.etg med de begrensningene som fremgår av vedlagte notat fra Contiga datert 4.okt 2022.

3.4 Prinsipp for tildeling ved overtegning

Styret mener at tildeling ved en slik situasjon må basere seg på et prinsipp om at alle får like muligheter og at dette må skje ved loddtrekning.

Forslag til vedtak:

3.4 Sameiet Kjøita Secret Garden Styret vedtar at «tildeling» ved overtegning, ref pkt 3.3, skjer ved loddtrekning.

Vedtak:

Vedtakene i denne saken krever 2/3 flertall.

Punktene 3.1 - 3.4 nedenfor ble vedtatt med følgende stemmetall:

- 40 stemmer for, 3 stemmer mot og 2 blanke stemmer, totalt 45 stemmer.

Vedtak:

3.1 Sameiet Kjøita Secret Garden tillater innglassing – omfang avgjøres i etterfølgende avstemming.

3.2 Sameiet Kjøita Secret Garden tillater innglassing av terrasser i 1 etg.

3.3 Sameiet Kjøita Secret Garden tillater innglassing av verandaer i etasjene over 1.etg med de begrensningene som fremgår av vedlagte notat fra Contiga datert 4.okt 2022.

3.4 Sameiet Kjøita Secret Garden Styret vedtar at «tildeling» ved overtegning, ref pkt 3.3, skjer ved loddtrekning.

Møteleder og styret fikk også enstemmig fullmakt fra årsmøtet til å utforme et tilleggspunkt med følgende ordlyd:

3.5 Vedtakene i pkt. 3.1 – 3.4 forutsetter at alle forhold i saksutredningen ivaretas, oppsummert slik:

- vedtakene forutsetter samlet og felles søknadsprosess og gjennomføring av tiltak
- styret tar initiativ til igangsetting av prosessen og prosessen gjennomføres etter

plan gitt av styret

- *teknisk løsning uten profiler skal benyttes*
- *meldt interesse ved beslutningspunkt er absolutt bindende slik at ferdigattest kan gis samlet for tiltakene*
- *styret skal orienteres fortløpende om framdrift i prosessen av utnevnt kontaktperson*

5.3 Sak 5.3 Solskjerming - Løsninger

1. Innledning

Styret får enkelte henvendelser knyttet til solskjerming være seg type og farge. Styret har også mottatt forespørsel om mulighet for montasje av eventuelle markiser.

I forbindelse med innglassing forventer styret at det i tillegg vil få forespørsel om innvendig solavskjerming av innglassingen.

I Årsmøtet 2022 fikk styret i oppgave å avklare hvilke muligheter og begrensninger som gjelder, sette retningslinjer og eventuelt fremme forslag for årsmøtets beslutning.

I vedtektene står det følgende (i kap. 3.2 og 3.4)

Solskjermingstiltak som markiser og eventuelt innvendig solavskjerming av innglassing vil etter styrets oppfatning være av en slik karakter at de krever behandling av styret med innstilling til og beslutning i et Årsmøte. Styret vil måtte avklare hvilke flertallsregler som gjelder for beslutning, men det må kunne antas at 2/3 flertall av avgitte stemmer vil måtte gjelde.

Disse sakene er litt komplekse da det er flere forhold som må vurderes før forespørsler kan gis begrunnede svar og eventuelt legges fram for Årsmøtet. I første omgang blir dette en orienteringssak.

2. Screens

Screens benyttes for å begrense solinnstråling inn i selve leiligheten for å begrense temperaturheving. Det er også en fin måte å begrense innsyn i leilighet.

Flere leiligheter hadde allerede fra overlevering og som en del av leveransen fått montert screens og arkitekt har gitt fargeanvisning for screens. Farge skal være i RAL 7024/7016 (antrasittgrå) med mørk duk.

Siden screens var planlagt og bygget som en del av den opprinnelige byggeleveranse ved overtagelse anser styret at screens med farge som anvist av arkitekt er en prækseptert løsning for Sameiet. Dette åpner for en enkel styrebehandling etter forespørsel.

Det er i dag utelukkende benyttet utvendig solavskjerming med screens der hvor utvendig solavskjerming er montert.

Arkitekt har tidligere åpnet for utvendige persienner, men vi har erfaring for at disse støyer en del både under betjening og når det er vind. Styret har den holdningen at utvendige persienner er uønsket.

Retningslinje: Screens skal benyttes som utvendig solavskjerming og for innsynsbegrensning.

3. Solbeskyttelse 3.1 Parasoller

For solbeskyttelse benytter mange i dag parasoller i ulike varianter både i størrelse og farge. Dette er fortsatt akseptabelt og den løsningen for solbeskyttelse som arkitekt har anvist.

Styret påpeker viktigheten av riktig bruk og sikker forankring slik at uhell ikke skjer. Det

er da viktig at parasoll monteres på fot (30-40 kg) og at parasollen er godt skrudd fast/festet til fot. Vis ansvar; ikke forlat leiligheten med åpen parasoll og ta den ned dersom det blåser faretruende.

3.2 Markiser

Det er som sagt også mottatt henvendelser om mulighet for markiser tilsvarende som for noen av våre nabobygg.

Arkitekt er tidligere, og så langt tilbake til 2017, avvist ønske om bruk av markiser og begrunner dette slik;

Det er slik at arkitektens utforming av fasadene, som er en viktig del av arkitekturen, er beskyttet av «Åndsverksloven» og den kan gjøres gjeldende i 70 år eller så lenge han/hun lever.

Juridisk tolkning av Åndsverksloven på dette punkt er;

I tillegg til Åndsverkslovens begrensninger opplyser sprinklerleverandøren at markiser vil være begrensende for dekningsområdet for den utvendige sprinkler og tillates ikke.

Konklusjon og anvisning: Parasoller kan benyttes som solbeskyttelse. Markiser er ikke tillatt.

4. Innvendig solavskjerming av innglassing

Innvendig solavskjerming av eventuell innglassing vil definitivt gi stor påvirkning på uttrykk og utsyn og vil utvilsomt endre uttrykket.

En slik installasjon vil ha negative påvirkning på naboers utsyn og dagslysforhold.

Det er opplagt at volumet bak innglassingen vil bli opphetet ved solbestråling, og da selvsagt spesielt i den varme årstiden. Løsningen er imidlertid tilrettelagt for seksjonsvis åpning for utlufting og styret mener det er på denne måten man skal regulere temperaturforholdene bak innglassingen.

Løsningen som nå fremmes for byggesak er en transparent løsning som da også er i tråd med det arkitektoniske uttrykket til bygget.

Konklusjon og anvisning: Innvendig solavskjerming av eventuell innglasset veranda/terrasse tillates ikke.

Vedtak:

Styrets gjennomgang av gjeldende regler ble tatt til etterretning.

5.4 SAK 5.4 AVTALE MELLOM KJØITA NÆRING AS OG SAMEIET VEDR. PARKERINGSKJELLEREN.

1. januar 2023 ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte i Sameiet der tema var økningen i driftsutgiftene for parkeringskjelleren i 2021 og 2022.

I dette møtet redegjorde styret for historikk og bakgrunn for avtalen mellom Kjøita Næring AS, (KN), og Sameiet som regulerer driften av parkeringskjelleren, - derfor gjentas ikke denne delen nå, men styret viser til tidligere saksframlegg til det ekstraordinære årsmøtet, samt til kopi av protokoll fra samme som er tilgjengelig på Sameiets hjemmeside: <https://kjoitasecretgarden.no/> .

Det ekstraordinære årsmøtet 25.01.2023 ga styret støtte til det videre arbeidet med revisjon av avtalen mellom KN og Sameiet.

I etterkant av det ekstraordinære årsmøtet har det vært kontakt mellom KN og Sameiet flere ganger og følgende har skjedd:

- KN har etter forhandlinger med styret gitt en reduksjon/rabatt på tilleggsfakturaene for 2021 og 2022 på til sammen kr. 312 500,- inkl. mva.
- KN har startet arbeidet for å skille ut sine driftskomponenter fra fellesanlegget: Gjennomgang av el-struktur i kjeller for å sikre at alle kurser dekker riktig område, egne kurser/målere på lading av el-biler osv.
- Styret har, sammen med styrets advokat, utarbeidet et revidert forslag til avtale for drift av parkeringskjelleren, inkl. forslag til fordelingsnøkkel for driftskostnadene og har forelagt dette for KN.

Kopi av den opprinnelige avtalen mellom KN og Sameiet følger som **vedlegg 1** til denne saken.

I møte mellom styret og KN den 5. mai 2023 ble Sameiets reviderte forslag til avtale tatt opp, (kopi av dette forslaget følger som **vedlegg 2**).

Sameiets reviderte forslag til avtale går i hovedsak ut på følgende:

- Sameiet overtar full råderett til alle de 17 gjesteparkeringsplassene i kjelleren, - KN har ikke lenger anledning til å benytte disse på dagtid til sine gjester.
- Sameiet gir avkall på retten til å benytte ledige næringsplasser til gjesteparkering på ettermiddag/natt og i helger.
- Driftskostnader til parkeringsheisen skal ikke inngå i felleskostnadene for parkeringskjelleren, men skal dekkes av KN.
- Fordelingen av driftskostnadene skal skje i forhold til det antall parkeringsplasser som Sameiet til enhver tid har kjøpt bruksrett til. (Pr. 2023 vil dette forholdstallet være 61% på Sameiet og 39% på KN).

I møtet den 5. mai 2023 avviste KN Sameiets reviderte forslag til avtale.

For KN er det ikke aktuelt å akseptere den foreslåtte fordelingsnøgkelen, men KN er positive til bla. at Sameiet alene skal disponere gjesteparkeringsplassene.

KN og Styret i Sameiet ser likevel at det er av felles interesse å få på plass en mer omforent avtale, og begge parter er villige til å fortsette og prøve å finne en felles løsning på hvordan driften av parkeringskjelleren kan løses på en bedre måte framover.

KN er også enige med Sameiet i at vi bør ha som mål at forslag til en revidert avtale bør kunne være på plass innen 01.01.2024.

I det videre arbeidet vil fordelingsnøkkel for kostnader og diskusjonen rundt drift av parkeringsheisen være de sentrale punktene for Sameiet.

Så snart det foreligger en skisse til løsning vil styret legge opp til at det gjennomføres et ekstraordinært årsmøte for å ta stilling til revidert avtale om drift og bruk av parkeringskjelleren.

Nåværende avtale om bruk av parkeringskjelleren av 29.01.2018 gjelder fram til det

foreligger en revidert avtale som er godkjent og signert av både Sameiet og KN.

Tilleggsinformasjon gitt muntlig på årsmøtet fra styret:

Styret orienterte på årsmøtet om nytt innspill fra Kjøita Næring AS der det foreslås at parkeringskjelleren seksjoneres i en seksjon tilhørende Kjøita Næring AS som omfatter parkeringsplasser som i dag eies og benyttes av KN og en seksjon som består av Sameiets parkeringsplasser, boder og sykkelparkering, samt evt. en tredje seksjon der fellesarealer, - nedkjørsel, port, transportarealer mm. samles.

Sameiet tilbys å overta eierskapet til sameiets p-plasser/seksjon vederlagsfritt fra Kjøita Næring AS.

Ved en seksjonering vil det antakelig tilkomme en statlig dokumentavgift på 2,5% av eiendommens verdi som vil bli belastet Sameiet. Det er antydning at denne avgiften kan være i størrelsesorden rundt kr. 1,5 mill. (Ca. kr. 11.000,- pr. seksjon). Sameiet vil ved seksjonering bli juridisk eier av denne seksjonen.

Styret, styrets advokat og SØBo mener dette siste forslaget fra KN er så interessant at det bør utredes videre for å se om en seksjonering kan gi Sameiet og KN en bedre løsning på den framtidige driften av parkeringskjelleren.

Vedtak:

Enstemmig vedtak:

1. Årsmøtet gir styret i Sameiet Kjøita Secret Garden i fullmakt til å fortsette arbeidet med revisjon av avtale med Kjøita Næring AS om drift av parkeringskjelleren.

2. Før ny/revidert avtale mellom Kjøita Næring AS og Sameiet Kjøita Secret Garden inngås mhp. drift av eiendommen gnr. 152 bnr. 2213 i Kristiansand, skal avtalen legges fram for og godkjennes av Sameiet på et ekstraordinært årsmøte.

6. Styrehonorar

Vedtas etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Årsmøtet bestemmer at det avgående styret fastsetter fordelingen.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 150 000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens forslag: Øyvind Rasmussen, gjenvalg 2 år

Vedtak:

Øyvind Rasmussen, velges for 2 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens forslag til nytt styre:

- Gudmund Jacobsen, 2 år - ny
- Hilde Karin Tjomsaas Iversen, 2 år - ny
- Yngve Arntzen, 1 år
- Helge Svarstad, 1 år
- Børge Heggås, 1 år

Vedtak:

Følgende styremedlemmer velges:

- Gudmund Jacobsen, 2 år
- Hilde Karin Tjomsaas Iversen, 2 år
- Yngve Arntzen, 1 år
- Helge Svarstad, 1 år
- Børge Heggås, 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens forslag:

- Rune Magnussen, 1 år - gjenvalg
- Gudvin Baldersheim, 1 år - ny

Vedtak:

Følgende varamedlemmer velges:

- Rune Magnussen, 1 år
- Gudvin Baldersheim, 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Forlag til ny valgkomite:

- Preben Isefjær, Gjenvalg 1 år
- Tom Jochumsen, Gjenvalg 1 år
- Carl Walter Wæraas, Ny 1år

Vedtak:

Følgende velges til valgkomite:

- Preben Isefjær, 1 år
- Tom Jochumsen, 1 år
- Carl Walter Wæraas, 1år

Protokoll for SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Akselsen (sign.)	05.06.2023
Sekretær	Øyvind Rasmussen (sign.)	05.06.2023
Protokollvitne	Svein Akselsen (sign.)	05.06.2023
Protokollvitne	Wibecke Nissen (sign.)	11.06.2023