

PROTOKOLL FRA BEBOERMØTE SAMEIET HØISETH HAGE

Tid: onsdag 2. April 2025 – kl.19.55

Sted: Lund Barnehage, Høyvegen 1, 7089 Heimdal

1) Informasjonssak fra advokat Snorre Kristiansen

Snorre Kristiansen fra Nidaros advokatfirma ble som advokat på vegne av sameiet i 2022. Har jobbet med totalt 87 mangelspunkt for sameiet.

Kristiansen opplevde at utbygger hadde en innstilling om å prøve å rette opp i mangler. Utbygger bruker mange underleverandører, har oppstått nye mangler underveis, og det har derfor tatt tid. I løpet av årene Kristiansen har vært engasjert har vi fått løst opp i ganske mange mangler, ganske få saker ble avvist.

Se nærmere informasjon om mangler m.m. i infoskriv på sameiets hjemmeside.

Den største mangelen har til nå vært «pipesaken». Her er man avhengig av at byggesakskontoret godkjenner en eventuell løsning på saken. Forhåpentligvis får vi et svar på hvordan det blir inne 11.april. Det finnes flere forskjellige løsninger på hvordan denne mangelen kan rettes opp i.

Det gjenstår få uavklarte mangler. De jobbes fortløpende med. Noen mangler er også akseptert, men ikke ordnet opp i. Manglene er delt opp i flere kategorier avhengig av status. Sameiet har nå følgende alternativer for veien videre:

- Alternativ 1: Ta det selv og be om en konkret avtale om at de utbedrer innen en viss frist eller at de vil få konsekvenser, som økonomiske sanksjoner.
- Alternativ 2: Varsle søksmål. Kristiansen anbefaler at det er en enighet mellom beboerne og utbygger på flest mulig mangelspunkter, før en eventuell rettsak grunnet kostnader en rettsak vil medføre.

Om man ikke gjør noe nå, vil vi etter hvert miste kravene våre, fristene gjelder ut året. Kristiansen anbefaler absolutt at det gjøres noe nå.

Når det gjelder søksmål, bør det kun gå til søksmål med de saker som har utsikt til et positivt resultat

Penger som sameiet har brukt på mangler, forsikringsselskap i forbindelse med skader et problem med ventilasjon blant annet, vil kreves dekt i forbindelse med saken.

Stegene videre:

Styret har fullmakt igjennom lov til å bestemme at det blir søksmål, uten godkjenning av beboerne. Men Kristiansen anbefaler at det bør være en enighet rundt avgjørelsene som tas om denne saken. Her har styret vært enig hele veien og har forsøkt å involvere beboerne når det er noe som skal tas stilling til.

Innstillingen fra Kristiansen er at det er fornuftig å gå videre med saken. Det kan være vanskelig å forutse hvordan denne veien videre blir, da vi ikke vet helt enda hvilke mangler vi eventuelt vil gå videre med i en rettsak. Sakskostnadene som er stipulert i infoskriv fra advokat Kristiansen er en antakelse, men her er det tenkt verst tenkelig senario. Vi vet enda ikke hva vi eventuelt får dekt av sakskostnader. Dersom det blir søksmål, er det advokat og eventuelt styret som møter i retten på vegne av alle beboere.

Mulig tidslinje: Søksmål varsles etter påske. Dersom utbygger ikke engasjerer advokat er det påkrevd at saken er innom foliusrådet. Sameiet vil der kreve at saken innstilles. Etter sameiet har mottatt innstilling fra forliksrådet, tas det ut stevning. Saken vil trolig være i domstolene i løpet av september og behandlet i løpet av året. Ansvarsfastsettelse sak er det beste alternativet ifølge Kristiansen.

Spørsmål fra beboere:

1. Har de som har kjøpt på bruksmarked samme rettigheter som førstegangskjøpere?

Svar: Når sameiet går til sak mot utbygger, gjelder dette alle boenhetene i sameiet. Så fremt det er en fellessak, altså alt som gjelder fellesareal.

2. Forsikringen har vært inn og dekt utgifter i forbindelse med ventilasjonsanlegget, men dette vil de ikke gjøre igjen?

Svar: Det stemmer. De dekker ikke dette på nytt, når problemet først er oppdaget er ikke dette lengre en plutselig og uforutsett skade.

3. Når det gjelder de saker hver enkel beboer selv har meldt inn? Når kan vi få svar på disse av utbygger?

Svar: Private frister er det ikke et klart svar på, noen frister kan være tapt og andre kan fortsatt gjelde. Så lenge feil og mangler purres på av beboer, foreldes ikke fristen for feilen eller mangelen

4. På årsmøtet i fjor ble det bestemt at det skulle tas en termograf av vinduene, finnes det en rapport på dette? Takstmann har påpekt hos beboer da han var inne hos han at det var en stor lekkasje i et av vinduene. Flere beboere har fått samme beskjed.

Svar: Rapporten sier at det ble bemerket noen mindre lekkasjer, men den overordnede konklusjonen er at alt var innenfor normalen. Styret sender rapport til beboer.

Det kan høres ut som at rapport ikke stemmer overens med utsagn fra takstmann. Innstillingen etter takstrappreport ble bestemt at det skulle ses an om det fortsatt var lekkasjer i vinduer og dører. Reklamasjon ligger fortsatt i mangellisten til sameiet.

5. Er det noen kjente vinduer eller dører som skiller seg ut, mtp. luftlekkasje?

Svar: Vinduer ut mot endevegg, verandadør og ytterdør og stuevinduer i første etasje. Det er også meldt inn enkelte tilfeller av lekkasje og ising på soveromsvinduer.

6. Det ønskes en liste over gjennomgående mangler, slik at hver enkel beboer kan se igjennom sin boenhet for eventuelle mangler.

Svar: Liste ligger ute på sameiets hjemmeside

2) Eventuelt

Trine Hammervold oppsummere. Avstemming på om det tas ut søksmålsvarsel mot utbygger. Flertallet stemmer for.

Møtet ble hevet kl. 21.00