

# Møtereferat fra styremøte (nr.4 – 2016/2)

Sameiet Baavasshaugen Nordre, Gnr 52, bnr 2

Dato for møtet: Tirsdag 8.3.2016, kl. 20:00 (1,5 timer). Telefonkonferanse. Møteleder og referent: LAS

Styret: Leif Andreas Søltnæs (tlf. 93201480), Elise Roll-Lund (tlf. 46314640), Ove Christian Roll-Lund (tlf. 45298017) og Leif M. Lystad (tlf. 92426194). Tore Aalberg (tlf. 90698006), varamedlem.

## Styrets oppgaver og ansvar:

*Styrets oppgaver og ansvar begrenses av vedtektene og av Sameieloven. Styret skal foreslå 5-årsplan for vedlikehold av Nedigård og legge denne fram til beslutning på neste sameiermøte. Styrets årsberetning skal inneholde regnskap og forslag til budsjett. Årsberetningen skal hvert år presenteres for sameierne innen april måned. Sameiets inntekter og kostnader fordeles etter sameiebrøken (eierandelen). Årskontingenten for sameiet er totalt kr. 10 500.*

## REFERAT

1. STYRET HAR VURDERT ARNE AALBERGS TILSTANDSRAPPORT OG FORSLAG TIL RESTAURERING AV NEDIGÅRD. STYRET HAR VEDTATT Å BE SAMEIERNE OM FULLMAKT TIL Å SØKE KULTURMINNEFONDET OM MIDLER TIL RESTAURERING AV NEDIGÅRD. SØKNADSRIST 1. NOVEMBER. SØKNADEN KREVER FULLMAKT FRA SAMTLIGE SAMEIERE.

*Tiltak som går utover "nødvendig vedlikehold", f.eks. omfattende restaurering, og som har et lengre perspektiv, skal budsjetteres og foreslås av styret og deretter godkjennes av sameiermøtet. Styret vurderer forslaget om å sende inn søknad om finansiell støtte fra Kulturminnefondet og innhente tilbud på restaureringsarbeid fra profesjonell snekker.*

Arne Aalberg har gjort en grundig vurdering av Nedigård med tanke på tilstand og forslag til vedlikehold og restaurering. Rapporten «Beskrivelse og mulige tiltak for restaurering av Nedigård», ble presentert for Styret i januar 2016.

Nedigård-administrasjonen redegjorde for Riksantikvarens kulturminnedatabase og SEFRAK-registeret. Nedigård er registrert med rød trekant i registeret, noe som betyr at eierne har meldeplikt overfor Leksvik Kommune i forbindelse med restaurering av bygningen.

Styret foreslår å ikke igangsette ytterligere vedlikehold av Nedigård inntil det er gjort en befaring med tilstandsvurdering av profesjonelle snekkere. Styret vurderer å be fylkesarkeolog aldersbestemme bygningen nøyaktig. Dersom sameierne godkjenner søknad om midler fra Kulturminnefondet, vil tilbakemeldingen fra fondet være avgjørende for forslag til nye vedlikeholdstiltak.

## Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)

Navn: Seterhus, Baavasshaugen Nordre

Kommune: LEKSVIK

Bygningstype: Fritidsbygg

Tidfesting: 1800-1899

SEFRAK-nummer: 1718 7 43

Bygningsnummer: 185536971

Kort oppsummering fra «Beskrivelse og mulige tiltak for restaurering av Nedigård»:

- *Arne slår fast at Nedigård er i «dårlig forfatning». Toppen av sørveggen luter ca. 20 cm utover, noe som gjør utskifting av vinduer vanskelig. Det er råte i laftestokkene på nordsiden både i bygningens vest- og østdel. Her mener Arne at eneste løsning er å ta fra hverandre bygningen, skifte ut råtne stokker og bygge opp igjen. Mus kan lett komme inn i hytta ved gulv, pipe og i tak. Det gjør at det blir omfattende å «musetette». I østdelen har lafteknuter i sør glidd ut. Utglidningen vil antakelig forverres dersom denne delen jekkes opp.*

Rapporten har følgende forslag til **restaurering av vestdelen** og gangen:

- Tiltak for å «musetette» vestre del. Ta opp gammelt gulv. Grave ut jord under gulvet. Sette inn nye laftestokker og gulvbjelker. Isolere og henge nytt gulv på tømmerkassen. Legge eventuelt gamle gulvplanker på disse. Den gamle kjøkkeninnredningen og veggpanelet tas ned og bygges opp igjen. Isolere undertaket. Sette inn ny rørrørpipe og tette rundt pipe. Bytte eller reparere vinduer. Estimert kostnader: Kr. 80 000.

Rapporten har fire forslag for **restaurering av Nystua**:

- a) Begrenset restaurering av Nystua. Fundamentere østdelen. Grave ut jord under østdelen. Bytte nedre laftestokker. Henge gulv på tømmerkasse. Isolere gulv og tak. Sette inn ny rørrørpipe. NB! Arne påpeker at arbeide med fundamentene her gir en viss risiko for at Nystua vil kollapse pga. manglende støtte i lafteknutene i sørveggen. Kr. 60 000 – 80 000.
- b) Full restaurering av Nystua. Demontere og bygge opp igjen østdelen. Fundamentere østdelen. Bytte ut råtne stokker. Bytte eller reparere vinduer. Isolere tak og gulv. Sette inn ny rørrørpipe. Kr. 160 000.
- c) Flytte og restaurere Nystua. Dette forslaget tror ikke Arne at kommunen vil godkjenne. Kommunen vil mest sannsynligvis kreve at vest- og østdel fortsatt henger sammen. Kr. 250 000.
- d) Rive Nystua og bygge et helt nytt tilbygg.

I tillegg kommer kostnader med å legge **nytt overtak og nytt ytterpanel** på hele Nedigård. Nytt overtak vil kreve omfattende arbeid med avretting av det skjeve taket, slik f.eks. Decra takdekke krever. Takpapp er antakelig mer hensiktsmessig og betydelig billigere. Estimert kostnader: Kr. 50 000 – 100 000.

Kulturminnefondet tilbyr finansiering opp til 70 % av restaureringskostnadene. Det er en forutsetning at bygningen ikke er fredet. «Søknad om tilskudd fra Norsk Kulturminnefond blir behandlet en gang i året. Fristen for søknad til Kulturminnefondet er den 1. november, og vedtak blir gjort i styremøte i april påfølgende år».

En søknad til Kulturminnefondet krever forberedelser:

- a. Tilstandsrapport (Arnes rapport er sannsynligvis tilstrekkelig som tilstandsrapport)
  - b. Planlagte tiltak (Styrets forslag)
  - c. Framdriftsplan
  - d. Kostnadsbudsjett (Befaring av profesjonell snekker nødvendig)
  - e. Finansieringsplan (f.eks. midler fra fondet i kombinasjon med banklån)
  - f. Fotodokumentasjon, kart, gamle og nye bilder av bygningen
  - g. Oppmålinger og tegninger av bygningen
  - h. Bekreftelse fra kommunen på formell status (ikke fredet bygning)
  - i. Fullmakt fra sameierne
2. 5-ÅRSPLAN FOR VEDLIKEHOLD. Nedigård-administrasjonen foreslår at 5-årsplan for vedlikehold av Nedigård utsettes og at alt vedlikeholdsarbeid opphører inntil videre. Nedigård foreslår 0 kroner til vedlikehold for 2016. Styret støtter forslaget.
3. FORSIKRING FRITIDSBOLIG OG INNBO. Ny forsikring tegnet i Stadsbygd Sparebank. Ny årspremie kr. 2224. (Tidligere forsikringer er sagt opp. Årspremie 2015 kr. 3797) Den nye forsikringen dekker Nedigård med innbo, bua og båtnøstet i Båvannet.
4. REGNSKAP 2015.
- a. Årskontingent 2015 mottatt fra samtlige sameiere, kr. 10500.
  - b. Utbetaling fra Leksvik Grunneierlag for jakt- og fiskerett mottatt kr. 5819.
  - c. Driftsunderskudd, sameiet 2015 kr. 7539.
  - d. Egenkapital og gjeld, sameiet 2015 kr. 48335.
  - e. Egenkapital og gjeld, veglaget 2015 kr. 10220. Veglaget skylder Roar Aalberg kr. 2800.
5. ÅRSBERETNING, TURNUSUKE, REGNSKAP og ÅRSKONTINGENT 2016.
- Påminnelse om innbetaling av årskontingenten til konto 4336.15.80886, turnusuker 2016, årsberetning og presentasjon av regnskapet for 2015 sendes pr. e-post til samtlige sameiere i løpet av april. Eva vil motta informasjon med vanlig post, slik hun har bedt om.
  - Styreleder skriver årsberetningen på vegne av styret.
6. Eventuelt
- Brev fra Leksvik Grunneierlag til sameiet. Mottatt av Astrid Grymyr. Varsler utbetaling av kr. 6029 for leie av jaktrett og fiskerett for 2015. Kontonummer, kontaktperson og adresse er oppdatert. Leif M. deltar på årsmøtet 15. mars. Lyng Triangel kl. 19:30.
  - Brev fra Leksvik Kommune sendt til alle sameierne. Husnummer foreslått for samtlige hytter på Båvasshaugen. Nedigård har fått adresse Båvassveien 105.

*Leif Andreas*