

REFERAT FRA STYREMØTE I GRENDELAGET NORDRE FINSTAD I ONSDAG 5. FEBRUAR 2025 KL. 19.00

Møtet ble holdt hos Tonje.

Til stede: Katinka, Tonje, Kirsti og Kjell.

Meldt forfall: Berit.

SAKLISTE:

REFERAT FRA STYREMØTE 9. JANUAR 2025

Det var kommet en merknad til referatet. Referatet er korrigert i henhold til merknaden.

Vedtak: Referatet er godkjent.

SAK 24/22: AVSLUTNING AV BYGGESAKEN MED GARASJENE

Reklamasjoner over taklekkasjer ble oversendt Igland i slutten av mai og befaring med Igland ble holdt 6. juni. Det er skiftet ut to bord hele veien i bakkant på H2 samt at det ble lagt ny underlagspapp, skifta papp i bakkant og lagt nytt beslag til takrenne. På M1 har de gått over samtlige skjøter i bakkant. Kjell har etterlyst svar på et halvt dusin reklamasjoner som de ikke har omtalt.

Siste runde med befaring av reklamasjoner gjaldt gulv i garasjene og fant sted torsdag 26. september. De reklamasjonene som ble tatt opp til behandling da ble gjennomgått 16. oktober, og de som ble erkjent å ligge utenfor bransjestandard ble rettet opp da av Igland's underentreprenør BGG med tre unntak. Det gjenstående er vanninnsigproblemene ved B2-8 og overvannsproblemene i kjørefeltene mellom garasjerekene i B og G. Igland tok sikte på en løsning av problemene høsten 2024, men problemene ble ikke løst før frosten kom, og løsninger av problemene er utsatt til våren 2025.

Det som ellers gjenstår mellom Igland og Grendelaget Nordre Finstad I er avtale om årlig service på garasjene til utløpet av 2025.

Vedtak: Slutføring av gjenstående problemer avventes til våren.

SAK 12 /24: RAPPORT FRA AKTIV LEK OM GRENDELAGETS LEKEPLASSER

Tonje orienterte om rapportens innhold i møtet i mai. Det var ingen alvorlige tilstander. I garasjelag G bør bilen fikses eller fjernes. Øvrige opprettelser unntatt klatrestativ B søkes utført på dugnad. Møtet vedtok at Tonje innhenter tilbud når det gjelder klatrestativ i garasjelag B.

Til møtet i august ble det klarlagt at klatrestativet er i god forfatning, men dekket under må byttes ut. Det anslås en kostnad på 40-50 000 kr for å tilfredsstille sikkerhetskravene.

Til septembermøtet var det kommet et tilbud på 102 000 kr pluss moms for å sette i stand klatrestativet.

Tonje hadde sykdomsforfall til møtet i oktober 2024. Hun hadde ikke noe nytt å melde på møtene i november - februar.

Vedtak: Tonje undersøker mulighetene for alternativt rimeligere bruk av dette lekepunktet.

SAK 16 / 24: EVENTUELT SKIFTE TIL FIBER I GRENDELAGET

Generalforsamling 2024 gjorde slikt vedtak i saken: «Det er for tidlig å fatte slikt vedtak på generalforsamling 2024. Generalforsamlingen ønsker utredning av alternativer. Det er ønske om særkomite hvor man inviterer de med kunnskap og interesse. Dette skal styret følge opp.»

Ved avslutningen av generalforsamlingen ble det laget en oversikt over de med kunnskap og interesse som ønsket å delta i komiteen. Junimøtet vedtok at Tonje deltar fra styret.

Tonje redegjorde for komiteens arbeid så langt. Det er noen firmaer som er interesserte i å tilby fiber på Grendelagets område. Sondringer så langt går i retning av at det vil bli noe dyrere enn vårt nåværende nett og at bindingstid med firma som etablerer det kan bli opp til 5 år. Det er mulig at Grendelaget kan få eierskap til et eventuelt nytt fibernett. Komiteen antar at skal man få et fibernett klart til nåværende avtale utløper om to år, så må beslutning om fiber gjøres på generalforsamling 2025. Komiteen jobber videre med saken.

Tonje presenterte en oppdatering av utredningsgruppas arbeid med foreliggende muligheter for fiber. Ulike parter har noe ulike opplegg for betalingsordninger. Innspill fram til septembermøtet tyder på at overgang til fiber vil koste litt mer per husstand enn nåværende ordning.

Det har vært kontakt mellom utvalget og henholdsvis Viken Fiber og Global Connect. Utvalget vil også sondere med Telenor. Det har ikke vært nevneverdig aktivitet i utvalget siden møtet i november. Tonje presiserte at både Viken Fiber og Global Connect anser seg i stand til å levere fiberforbindelse for bredbånd og TV til Grendelagets medlemmer innen sommeren 2026. Det forutsetter i tilfelle at vedtak må fattes på generalforsamling 2025. Pris vil i tilfelle bli noe høyere enn i dag.

Kjell påpekte at hvis generalforsamlingen 2025 skal realitetsbehandle et forslag om å gå over til fiber, så forutsetter det at det til da må foreligge et akseptabelt tilbud med arbeidsplan, priser for eventuell avtaleperiode, samt gjennomførbar framdriftsplan. I tillegg må det klargjøres hvilke garantier utbygger kan gi sammen med hvordan Grendelaget skal kompenseres dersom problemer oppstår.

Ny interessant til å delta i utredningen meldte seg ved årsskiftet 2024/25. Tonje meddelte 29. januar at arbeidet i utvalget har stoppet opp grunnet at medlemmene i utvalget ikke lenger har tid til å følge det opp. Det er derfor ikke mulig å få gjort ferdig et saksopplegg som er egnet til realitetsbehandling på generalforsamlingen i april. Saken kan eventuelt tas opp på generalforsamlingen 2026.

Vedtak: Saken fremmes ikke til generalforsamlingen 2025.

SAK 17 /24: UHJEMLET LADING FRA ORDINÆRE KONTAKTER

Styret har fått bilder fra garasje som dokumenterer uhjemlet ladning. Den som disponerer garasjen har tidligere ladet i ordinær lader uten å betale, og laderen ble stengt. Vedkommende er blitt kontaktet om saken og uttalte at det dokumenterte kun dreier seg om en enkelt feil fra samboer.

Det er mistanke om at uhjemlet ladning skjer flere steder på feltet og flere medlemmer har ytret ønske om strømmålere i garasjene for å unngå dette. Et overslag fra elektriker viser at om det skal installeres i alle garasjer koster det om lag 600 000, dvs ca 2300 pr garasje.

Kontakt med elektriker har klargjort at det ikke er mulig å påvise uhjemlet ladning fra enkeltgarasjer. Det ville bare vært mulig hvis de enkelte garasjene hadde egen strømmåler. Det elektriker kan finne ut med nåværende system er om noen garasjeanlegg har uvanlig høyt strømforbruk totalt fra kontakter som ikke skal brukes til ladning, sett i forhold til antall garasjer i anlegget. Enkelt sagt kan det kun finnes ut om det er høyere gjennomsnittlig forbruk pr garasje enn forventet i de enkelte garasjelag. Deretter må i tilfelle Grendelaget foreta uanmeldte kontroller i garasjer med Igland portåpner etter at varsel om dette er meddelt generelt.

I augustmøtet ble det meddelt at noen skal ha koblet seg til og fra lader ved å slå sikring på og av. I september har styret mottatt bilder som viser uhjemlet ladning i garasjelag G. Fra kompetent hold blir det nå advart mot at styret skal foreta uanmeldte kontroller i garasjeanlegg uten at dette er hjemlet i Grendelagets regelverk.

Pr. 16. oktober er det dokumentert tre tilfeller av ladekoblinger til stikkontakt i boligfeltet. Nytt bilde av dette ble tatt i garasjelag G torsdag 7. november.

Diskusjoner med samarbeidende el-firma har ikke gitt noen løsninger for dette problemet.

Mulige gjenstående strategier ser ut til å være enten å foreslå vedtektsendring som hjemler inspeksjon i garasjer i den hensikt å avsløre uhjemlet ladning, eller vedta installasjon av målere som registrerer forbruk av strøm utenom ladning i hver garasje.

Det er tatt kontakt med to elfirmaer for å få kartlagt hva det vil koste ved eventuell montering av strømmålere for ordinært strømforbruk utenom ladning i hver garasje.

Regnskapsmessige vurderinger i januar møtet 2025 ga ingen indikasjon på økning i uhjemlet ladning.

Styret vurderte om det skulle fremmes forslag til vedtekt som ga styret hjemmel til å låse seg inn i garasjer for å kontrollere hvor det eventuelt forekom uhjemlet ladning av elbil. Konklusjonen på vurderingen ble at det ikke er trolig at et slikt vedtak ville få flertall på generalforsamlingen.

Vedtak: Det fremmes ikke forslag til ny vedtekt om ladekontroll.

SAK 18 / 24: NYE KANTSTEINER I GARASJELAG A BLE IKKE FESTET DA OMRÅDET BLE ORDNET I 2023

Styret vedtok i juni 2024 at festingen tas samtidig med andre oppgaver som krever tilsvarende kompetanse. Dette er tatt opp med Iglands underentreprenør BGG som har lovet å utføre det samtidig med B2-8.

Vedtak: Saken avventes til våren 2025.

SAK 22 / 24: SERVICEGJENNOMGANG HØSTEN 2024

Grendelaget er i medhold av vedtektsendringene av 2019 ansvarlig for alt vedlikehold av garasjeanleggene. Samtidig mener noen av beboerne at de har reservasjonsrett mot den årlige servicen av garasjeanleggene. Dette reiser to problemstillinger. Den ene er at dersom beboere nekter service på garasje som senere får motorhavari eller annen skade som følge av manglende service, så vil det være urimelig om Grendelaget skal dekke utgiftene ved reparasjon av slike skader.

Den andre problemstillingen er påkjørselsskader på garasjeporter som nå er påvist flere steder på feltet. Slike skader som ikke repareres tidlig etter skade kan medføre økt skadenivå over tid hvis portene blir skjeve. Ifølge norsk lov er det skadevolder som er ansvarlig for å erstatte påførte skader. Ifølge regionsjef for Igland i Oslo er de fleste av slike skader forvoldt ved at noen rygger inn i porten fra garasje i motsatt rekke.

På bakgrunn av ovennevnte er jeg kommet i tvil om Grendelaget kan påta seg alt ansvar for slike skader som er beskrevet ovenfor uten forbehold. Det bør vurderes om vi skal fremme forslag til vedtektsendringer der servicedeltakelse er nødvendig for at Grendelaget fortsatt skal ha ansvaret for ubegrenset vedlikehold. Likeså er det et lett av beboere å forlange at Grendelaget med nåværende formulering uansett skal erstatte skadede garasjeporter hver gang skade har oppstått, uansett hvem som har forvoldt skaden og uten at det er krav til forsøk på kartlegging av hvem som faktisk har forvoldt skaden.

Gjennomgang av servicereportene viste at det i 23 garasjer var parkerte biler, og 11 garasjer var utilgjengelige for våre masterportåpnere. Det er registrert hvilke det dreier seg om i begge typer tilfeller. Bil i garasje fører til at servicemedarbeidere ikke får sjekket motor med tilhørende koblinger, men de får smurt skinnene.

Vedtak: Påviste feil ved garasjer følges opp.

SAK 25 / 24: KONSEKVENSER AV VEDTEKTSENDRINGER UNDER GENERALFORSAMLINGEN 2019

Det viser seg at vedtektsendringene av 2019 som gjelder garasjene overfører alt ansvar for vedlikehold av garasjene fra de enkelte beboere til Grendelaget. Dette har ikke slått til i praksis for Grendelagets budsjett før høsten 2024, fordi garantier fra og reklamasjonsrettigheter overfor Igland og underentreprenører har gjort at det aller meste av konsekvensene av vedtektsendringene i 2019 har vært dekket av disse aktørene til nå.

I tillegg viser det seg at de sensorlampene som ble bestilt til samtlige nye garasjer ikke varer i 100 000 timer som opprinnelig forespeilet, men snarere i 40 000. Dette fører til at utskiftningen av lamper blir om lag to og en halv gang dyrere pr. år enn tidligere antatt. Hver lampe koster ca 3500 pluss montering.

Når det gjelder garasjeportene kolliderer vedtektsendringen med norsk lov. Skadeserstatningsloven fastslår at når noen utfører en skade, så er det skadevolder som skal erstatte skaden. Det kan ikke være riktig at Grendelaget skal påta seg å utrede kostnadene ved skader som er forvoldt av skadevolder. I Grendelaget er det blitt en del skader på garasjeporter. Igland opplyser at de fleste av disse skadene oppstår ved at biler fra motstående rekke rygger ut av sin garasje og inn i porten på motstående side. Det kan ikke være slik at den som forvolder skade og/eller den som blir påført skade uten videre bare kan kreve at Grendelaget skal bekoste reparasjonene. Det vil være egnet til å svekke aktsomheten og øke skadevolumet ytterligere. Lamell til garasjeport koster 5-6000.

Enkelte beboere unnlater å la Grendelaget foreta service på garasjene de disponerer. Hvis de heller ikke selv utfører nødvendig service, og dette kan påvises som grunn til at motoren som drar porten skades eller ødelegges, så bør det være den som har forsømt seg som bør bekoste reparasjon eller motorutskifting. Motorutskifting koster 4-5000.

Ideell Elektriske har lovt å komme med innspill på overgang til rimeligere lamper i garasjene, men forslag er så langt ikke mottatt.

Når det gjelder presiseringer i vedtektene kan vi ikke gjengi eller kommentere lovteksten i skadeserstatningsloven, selv om vi kan henvise til den ellers. Vanskeligheten er når det klart foreligger en forvoldt skade, og det ikke lar seg påvise hvem som har utført skaden. Det er mulig at Grendelaget da kan bli nødt til å dekke skaden. Den problemstillingen må vurderes grundigere. Er det derimot oppstått en skade som ikke er forvoldt av noen person, synes det klart at Grendelaget må dekke skaden. I tillegg må det undersøkes om skader påført ved bruk av bil kan dekkes av bilens forsikring.

De fire sensorlampene som var sluknet etter reklamasjonsfristen ble skiftet ut 28. januar. Med dette er antall sluknede sensorlamper oppe i 21 totalt siden installasjonene. Før utskiftningen ble det foretatt kontroll av samtlige utelamper på garasjene. Merkelig nok var ingen av disse sluknet.

Bilansvarslovens § 10 som fastslår at skader forårsaket av motorvogn dekkes av forsikring. Dette gjelder i prinsippet også om motorvognen ikke er forsikret. Imidlertid forutsetter begge deler at det er kjent hvilken motorvogn som forårsaket skade. Derfor bør vi forutsette at skade meldes når den er fersk og det er høyere sannsynlighet for å kunne påvise skadevolder. Styret er kommet til at når det skal ha vedlikeholdsansvar for garasjene så bør det være meldeplikt til styret ved garasjeskade.

Vedtak: Det utarbeides skjema for melding av garasjeskade som sendes styret ved skade.

Det fremmes ikke forslag til vedtektsendring vedrørende skade på garasje.

SAK 26 / 24: GEOTEKNISK UNDERSØKELSE FOR GRENDELAGET NORDRE FINSTAD I

Jens Døvik tok i 2021 opp spørsmålet med kommunen om geoteknisk undersøkelse ved innløsning av festetomt kunne gjøres for hele feltet samlet. Kommunens svar var at de vil kreve geoteknisk vurdering ved enhver innløsning av festetomt. Dette utføres ikke av kommunen. Det er opp til søker å gjennomføre slike undersøkelser og prisen vil variere etter hvilken privat leverandør som velges.

Forsøk på kontakt med kommunen nå før styremøtet om hvor tett en må ha geotekniske grunnundersøkelser hvis en skal undersøke hele boligfeltet endte hos en frustrert ingeniør som ikke kunne uttale seg uten å ha fått saksnummeret på søknaden først. På nærmere spørsmål om hva en må forholde seg til var svaret kommuneloven, kommuneplanen og NVEs veileder om marine avsetninger.

Kommunen svarer på spørsmål innen byggesaksområdet tirsdager og torsdager, men det har ingen hensikt å kontakte saksbehandler.

Brev til kommunen ble sendt 18. november. Svar kom kort før styremøtet i desember der kommunen ba Grendelaget opplyse om hvilket saksnummer kommunen hadde påført svaret til Grendelaget i 2021. Kommunen hadde ikke brukt noe saksnr i 2021, så Kjell opplyste kommunen om tidspunkt for svaret samt avsender og mottaker. I tillegg presiserte han at Grendelaget ønsker klarlagt hvor tett

det er behov for geotekniske undersøkelser ved byggesak, og ber opplyst på hvilke steder i Grendelaget kommunen har krevd dette tidligere. I tillegg ba han opplyst om kommunen fortsatt krever at innløsning av festetomt må medføre geoteknisk undersøkelse.

Like før jul kom det foreløpig svar fra kommunen. Svaret gikk ut på at kommunen må kontakte et privat firma de har avtale med for å kunne svare på vårt spørsmål. Kommunen anser åpenbart at de ikke har kompetanse til å presisere egne vedtak eller konsekvensen av dem på dette saksområdet.

Vedtak: Kommunens avklaring avvenges.

SAK 27 / 24: FEIL RAPPORTERING FRA NORDREN / FOLLOREN

NordRen har rapportert om ødelagt wire som medførte at Grendelaget måtte kontakte reparatør.

Reparatøren fant at rapporten var feil, det var ingen røket wire, og tilkalling av reparatør var unødvendig. Det var NordRen som hadde satt ned dunken på uforsvarlig måte slik at wire satte seg fast. Grendelagets avtale er med Folloren, og Grendelaget forutsetter at Folloren dekker den unødige regningen som Follorens underleverandør har påført oss. Hvorvidt Folloren krever regress hos sin underleverandør eller ikke er Grendelaget uvedkommende. Brev med regning til Folloren ble sendt 18. november. Ingen reaksjon var mottatt til januarmøtet 2025.

Det svaret som er kommet fra Folloren om at vi bør rette kravet mot Nordren oppfatter jeg som et forsøk på avsporing. Dette dreier seg om skade påført i et kontraktsforhold. Det er Folloren som er vår kontraktsmotpart som vi rettmessig kan rette kravet mot. De kan gjennom sin kontrakt med Nordren sende regresskrav dit.

Vedtak: Grendelaget sender faktura til Folloren.

SAK 28 / 24: MØTEPLAN 2025

Styret drøftet seg fram til slik plan for januar-april 2025:

Vedtak: Generalforsamlingen fastsettes til 24. april 2025.

Det medfører følgende frister: Innkalling 13. mars, vedtekter til styret 27. mars, øvrige forslag 3. april og dagsorden 10. april.

Møte med garasjelagslederne settes til 11. februar.

Styrets møter er fastsatt 5. februar hos Tonje, 5. mars hos Kirsti, 19. mars hos Kjell og 9. april hos Katinka.

SAK 1/25: OPPFØLGING AV VEDTEKSENDRINGENE FRA 2019

De endrede oppgavene som endringene i vedtektene fører til har foreløpig materialisert seg i to hovedtyper av oppgaver. Den enkleste i prinsippet er skifte av lamper som slutter å lyse. Foreløpig har jeg registrert tre stykker på de siste tre månedene. Vi har tidligere kommet fram til at så lenge det er få som slukner så skifter vi lamper samtidig med at elektriker har andre oppdrag på feltet. Det spesielle er at nettopp nå har er det vært uvanlig sjeldne besøk av elektriker. Unntaket var nå i juleuka, men da var elektriker kun villig til å avbryte fridagen for å sjekke forholdene i S fordi det kunne være fare for brann. Hvis det ikke snarlig dukker opp andre elektriske oppdrag bør vi få skiftet de tre lampene i mørketida uansett.

Det andre er skadene på garasjeporter. Iglands regionsjef i Oslo påpeker at ved lengre tids skade på port så øker faren for ytterligere og mer kostbar reparasjon. Først bør vi kontakte brukerne av de skadde garasjene pr mail og spørre om hvem som har forårsaket skaden, og om de har forsikring som dekker slik skade. Vår forsikring av garasjene har en egenandel på 10 000 kr for hvert skadetilfelle, mens hver enkelt skade som kan oppstå på motor eller port trolig vil være på mellom 4000 og 6000 kr.

Igland sentralt mener at utskifting og programmering av håndholdte portåpnere børt utføres av montør fra Iglands lager i Oslo. Dette koster imidlertid om lag 2000 kr pr gang i servicebil, transport og betalt reisetid tur retur Oslo for montør i tillegg til prisen på portåpneren som koster fra 500 til 700 kr, avhengig av rabatt og hvor den kjøpes. I tillegg kreves det at en representant fra Grendelaget møter opp med masterportåpner hver gang dette skal skje. Etter at reklamasjonsfristen gikk ut er det bare fremmet ett krav om utskifting av håndholdt portåpner. Der er det imidlertid problemer som kommer og går hele tiden med hyppig bruk av fysisk nøkkel. Problemene relaterer seg til både håndholdt portåpner og veggkontakt. Igland antar at problemene skyldes apparat med tilsvarende frekvens som portåpneren som befinner seg i enten nærstående garasje eller nærmeste rekkehus, og vil neppe la seg løse uten at håndholdt portåpner erstattes med en nyere modell med halvert frekvens.

Vedtak: Kjell følger opp saken.

SAK 2/25: REGNSKAP

Regnskap for 2024 som i hovedtrekk var ferdig ble utsendt til styremøtet 9. januar 2025. De viktige postene ble drøftet, og det ble klarlagt at året ga et uventet godt økonomisk resultat. Iglands garantier vedrørende reparasjoner av skader på garasjene har ført til at slike utgifter er blitt dekket av Igland de første to tredjedeler av 2024. I tillegg har styret utsatt opprettinger av skader for siste tredjedel av 2024 til budsjettåret 2025. Det har vært usedvanlig lite bruk av midler fra garasjelagenes side i 2024 som har bidratt til overskuddet. Imidlertid er det kommet påpekning av at garasjene nå trenger ny runde med maling. Det er på tide å vurdere hvilke trær som kan føre til skade på eiendom med sikte på eventuell utskifting, samt gjennomgå boligfeltets beplantningsplan med sikte på å rette opp mangler. Budsjettavsetning til juridisk bistand vedrørende avslutningen med Igland var det ikke behov for å bruke.

Regnskap for januar forelå ikke til februar møtet.

Kasserer opplyste at regnskapet for 2024 var oversendt revisor.

Vedtak: Saken tas til etterretning.

SAK 3/25: GARASJELEDERMØTET

I tillegg til de vanlige temaene foreslår jeg at vi vurderer å ta opp maling av garasjene, beplantningsplan, felling av trær og vårfeing.

Vi har tidligere forespeilet beboere at vi på dette møtet skal ta opp saken om manglende vedlikehold av hekk på tomter. Dette er til sjenanse for naboer. Vedtektenes § 6.1 har slik ordlyd: «Boligeier plikter å holde Bygning og egen tomt i en slik stand at den ikke er til sjenanse eller påvirker Grendelagets øvrige eiendommer negativt.»

Vi bør være forberedt på spørsmål om vedlikehold av garasjene i henhold til vedtektenes § 8.3 om at Grendelaget står for alt vedlikehold og all daglig drift av garasjeanleggene, unntatt ladning. Det er ikke styresak å oppbevare og skifte batterier i håndholdte portåpnere og veggkontakter. Batteriene er forbruksmateriell.

Tonje utarbeider dagsorden.

Vedtak: Tonje utarbeider dagsorden og leder garasjelagsmøtet.

Øvrige styremedlemmer bidrar fra sine saksområder etter behov.