

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

Møtet ble holdt hos Kirsti.

Til stede: Berit, Katinka, Kirsti, Tonje og Kjell.

SAKLISTE:

REFERAT FRA STYREMØTE 5. FEBRUAR 2025

Ingen merknader var meldt inn.

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 garasjerekkene 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.

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 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 servicerapportene 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 VEDTEKSENDNINGER UNDER GENERALFORSAMLING 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: Kommunen purres.

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

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 bør 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 garasjelagens 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 vårfeiling.

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.

Det var få garasjelagsledere som møtte. Derfor er det i år særlig viktig at referat sendes ut til alle garasjelagene slik at de får den informasjonen som er nødvendig for at de skal kunne utføre sine oppgaver i år.

Vedtak: Forslag til referat justeres i medhold av styrets drøfting.

SAK 4/25: LOVPÅLAGT INTERNKONTROLL AV ELEKTRISKE ANLEGG

Informasjonen som ble mottatt fra Ideell Elektriske med bilag og henvisninger er gjennomgått. De var lite konkrete. Derfor er i tillegg veiledningene til El-tilsynet vært gjennomgått, og El-tilsynet har vært kontaktet telefonisk. Summen av Dette er evaluert opp mot det forhold at Grendelagets ansvarsområde kun omfatter garasjeanleggenes elektriske infrastruktur unntatt ladeboksene.

Siden disse anleggene ikke inneholder boligenheter er det de deler av lov og forskrifter som gjelder forsvarlig vedlikehold og ettersyn av anleggene som i praksis må følges opp, og ikke de delene som spesifikt går på helse og miljø. Så lenge garantiene fra entreprenør og underentreprenører gjaldt lå dette ansvaret på disse, herunder det elektriske installasjonsfirmaet. Etter 1. september 2024 er det Grendelaget som har dette ansvaret for garasjeanleggenes elektriske infrastruktur.

Loven krever at det etableres avtale med autorisert elektrovirksomhet samt at det utarbeides rutiner for periodisk kontroll. Periodisk kontroll skjer normalt med tre til fire års intervaller. I tillegg skal visuell egenkontroll i de enkelte garasjer utføres minst årlig. Dette kan den enkelte utføre selv ved å se etter at det ikke forekommer synlige skader på garasjens elektriske anlegg, samt ved å kjenne etter at det ikke er varmgang i kontakter og elektriske ledninger.

Ideell Elektro foreslår at de som kompetent elektrisk installatør også skal utføre egenkontrollen. Det er klart at dette er et årlig økonomisk spørsmål som normalt faktureres med 1200-1300 kr pr. time pluss servicebil.

I første omgang er det viktig å få på plass at vi har et system som inkluderer avtale med et autorisert firma. Siden systemet er lovpålagt kan ikke de som bruker garasjene nekte at elektrisk internkontroll foretas, så dette krever ingen vedtektsendring. Derimot kan selvfølgelig brukerne foretrekke å foreta den visuelle egenkontrollen selv.

Vedtak: Visuell egenkontroll i 2025 utføres av garasjebrukerne.

Kjell sonderer opplegg for periodisk kontroll med Ideell Elektro.

SAK 4/25: GENERALFORSAMLING 2025

Innkalling til generalforsamling senest 13. mars, forslag sendt styret 27. februar. Folkets hus ble bestilt før jul.

Vedtak: Innkalling til generalforsamling mailes som foreslått.

Forslag til årsberetning bygges over samme lest som for 2024.

Møtet slutt 20.40

Referent: Kjell