

PROTOKOLL FRA STYREMØTE I GRENDELAGET NORDRE FINSTAD I TIRSDAG 13. MAI 2025 KL. 19.00

Møtet ble holdt hos Tonje i Atriumveien 2 B.

Til stede: Kirsti Løkken, Tonje Lund, Kaj Løland, Kjell Naas.

Forfall: Heidi Blom.

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.

Vedtak: Igland purres igjen.

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 tilfredsstillе sikkerhetskravene.

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

Tonje orienterte i møtet. Årets arbeid med lekeplassene er i en forberedende fase.

Vedtak: Melding om arbeid med lekestativer mailes til garasjelaslederne.

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: Igland purres igjen.

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.

Kommunen kom 7. mars med presiseringer av hvordan de vil praktisere regelverket fra nå av. Presiseringene er i hovedsak i samsvar med de som Grendelaget har framført overfor kommunen. I telefonsamtale 12. mars presiserte plansjef Øien videre at når det kun gjelder innløsning av festetomt uten tilknyttet virksomhet, så krever kommunen kun en skriftlig bekreftelse fra den som innløser tomten om at dette ikke medfører ytterligere tiltak på tomten. Nærmere fullt medhold til våre innspill er det vanskelig å komme.

Vedtak: Det informeres om saken i planlagt informasjonsmail til medlemmene før feriestart.

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. Faktura er sendt Folloren i vinter.

Vedtak: Det kontrolleres om faktura til Folloren er betalt.

SAK 28 / 24: MØTEPLAN 2025

Vedtak: Styremøtet i juni fastsettes til 19. juni og holdes hos Kirsti i Markveien 7 D.

Styremøtet i august planlegges til tirsdag 19. august i Finstadveien 12 F.

SAK 2/25: REGNSKAP

Kirsti redegjorde. Regnskap forelå ikke i tide til maimøtet. Strømprisen har økt slik at ladeprisen bør revurderes.

Vedtak: Kirsti fremmer forslag til ny ladepris til junimøtet.

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.

Ideell Elektro ble kontaktet om saken 13. mars. De ble først meddelt at visuell egenkontroll skal utføres av brukerne i år. Til det svarte de at i så fall er det bedre at dette gjøres av garasjelagslederne så man er sikret at ikke flere i hvert lag unnlater å gjennomføre kontrollen. Videre opplyste de at hvis vi bruker dem til periodisk kontroll så vil de sende oss en veileder til bruk ved egenkontroll. De påpekte videre at garasjeanleggene nå er om lag seks år uten at det er gjennomført en periodisk kontroll som bør gjentas helst hvert tredje år. Jeg spurte om det ikke var Iglands underentreprenør på elektrisk infrastruktur som skulle ha det i den tiden som Igland har hatt i det de kaller garantitiden. Ideell Elektro anbefalte at periodisk kontroll ble startet umiddelbart. Mitt svar var at vi må avvente generalforsamlingens budsjettvedtak 24. april for å se om det kan foretas i år. Volum på periodisk kontroll antas å være om lag tre dagsverk for garasjeanleggene. Jeg tror det er riktig å starte med det i år. Ideell Elektro har meddelt at styreleder Grendelaget Nordre Finstad I bør utarbeide forslag til avtale i stedet for Ideell Elektro.

Netteier Norgesnett har varslet tilsynsgjennomgang i garasjeanleggene 20. mai kl. 12.00 – 14.30.

Vedtak: Styreleder møter Norgesnett 20. mai.

SAK 5 / 25: AVTALEN MED TELENOR

Spørsmålet her er om vi godtar den ordningen som vi er blitt pålagt i vinter, eller om vi heller ønsker et annet alternativ innenfor de oversendte muligheter.

Vedtak: Tonje jobber videre med Telenorsaken.

SAK 7 / 25: UTSKIFTING AV SAND I SANDKASSER

I henhold til etablert praksis skal det i 2025 skiftes ut de øverste 10 cm sand i lekekassene på feltet.

Utskiftingen bør skje snarest etter vårfeiingen 29. april. Fristen går ut i dag 4. april. Det er innkommet tilbud på 34 000 kr fra Follo Snø. Vaktmesterkompaniet avslår å komme med tilbud på dette i år, og Kråkstad Snø og Anlegg svarte ikke på invitasjonen. Follo Snø ble tildelt oppgaven og startet arbeidet 13. mai. De regner med å bli ferdige 14. mai.

Vedtak: Det tas til etterretning at sandutskiftingen er under utførelse.

SAK 8 / 25: MALING AV GARASJENE

Grendelaget innhentet tilbud og XL Bygg Ski leverte det beste tilbudet. De ble informert om at dersom Grendelaget vedtok maling av garasjene så ville en gå for XLs tilbud. Styret kom til at dersom garasjene skulle males i 2025, så måtte det av økonomiske hensyn skje på dugnad. Deretter leverte XL Bygg et formalisert tilbud som var dyrere enn det godtatte. Det formaliserte tilbudet var ikke basert på vedtatt farge, men på hvit base. Ny kommunikasjon med XL Bygg har medført at de opprettholder opprinnelig tilbud.

Vedtak: Garasjene males på nytt med ett strøk i sommer.

Kirsti og Kaj utarbeider informasjonstekst til garasjelagslederne om maleprosjektet.

SAK 9 / 25: SNØBRØYTING OG STRØING 2025/2026

Det ble rekord i antall sandstrøinger denne vinteren, 11 mot tidligere rekord på 7 fra året før. De stadige skiftningene mellom plus og minus temperaturer samt flere snøfall har ført til denne situasjonen. Dette året ble det ikke klaget på for få strøinger.

Trass i et par steder inne i boligmassen som ble oversett av ny traktorfører et par ganger hver, og feilstilt fres ved Atriumveien 7 F et par ganger, finner ikke Grendelaget tilstrekkelig grunnlag for å si opp brøyteavtalen før neste sesong. I noen garasjelag lå det vel mye snø mellom biler og søppelstasjoner etter det største snøfallet, men styret fant ikke tilstrekkelig grunnlag for å bestille flytting av snø med midlertidig fjerning av parkerte biler siden mildvær var på gang.

Vedtak: Kråkstad Snø og Anlegg tilbys forlengelse av brøyteavtalen med indeksregulering på 3,5 %.

SAK 10 / 25: KOMMUNENS PLANARBEID 2025 / 2026

Nordre Follo kommune vurderer en ny gjennomgang av reguleringsplanens arealdel. Denne gjennomgangen vil kunne få følger for regelverket som gjelder vårt enhetlige boligområde.

Styret tok en debatt om hvilke muligheter og utfordringer dette kan føre til i løpet av tiden fram til våren 2026.

Vedtak: Grendelaget må starte med å orientere seg om kommunens arbeid med saken.

Kaj Løland følger med på kommunens saksbehandling.

SAK 11 / 25: OPPFØLGING AV GENERALFORSAMLING 2025

Påtroppende styremedlem Heidi Blom meldte forfall til møtet. Avtroppende styremedlem Berit Andreassen som ikke tok gjenvalg som styremedlem skal sette Blom inn i sine arbeidsområder. Berit

meddelte før møtet at hun ville ta orienteringen på tomannshånd. Berit har hatt ansvaret for saker tilknyttet renovasjon og malings spørsmål.

Styremedlem Kirsti Løkken har arbeidet med ladespørsmål for elbiler før generalforsamlingen 2025. Hun ga uttrykk for at dette arbeidet er blitt så krevende at det bør fordeles på to styremedlemmer. Hvordan delingen skal skje ble ikke debattert ferdig under møtet.

Katinka Eikebråten stilte ikke til gjenvalg på kvervet som kasserer da valgperioden hennes gikk ut ved årets generalforsamling. Kirsti Løkken ble valgt til ny kasserer.

Vedtak: Styreleder melder endringene til Brønnøysundregistrene og Grendelagets bankforbindelse.

SAK 12 / 25: MEDLEM AV GRENDELAGET BETALER IKKE FULL GRENDELAGSAVGIFT

Medlemmet tok opp spørsmål om å slippe å betale den manglende avgiften på årets generalforsamling, men fikk ikke medhold i generalforsamlingen. Likevel nekter vedkommende fortsatt å betale full grendelagsavgift. Betaling av grendelagsavgiften er en ufravikelig plikt.

Saken blir rutinemessig sendt til inkasso. Styret drøftet saken i forhold til generalforsamlingens avgjørelse og vedtektenes bestemmelser. Vedtektenes § 23.3 Konsekvenser/sanksjoner klargjør at medlemmer som overtrer/handler i strid med vedtektene eller bestemmelser fastsatt med medhold i disse, er erstatningspliktig for eventuelle tap grendelaget måtte bli påført.

Vedtak: Vedtektenes § 23.3 gjelder i dette tilfellet.

Møtet slutt kl. 21.45

Protokollfører: Styreleder

Protokolldato 18. mai 2025