

## **Protokoll fra beboermøte i Rostengrenda Borettslag, 29.10.2018**

Møtet ble avholdt 29.10.2018 kl: 19:00 i Grendahuset

1: Hasan Ajnadzic åpnet møtet og introduserte Anders fra TOBB som skal presentere vedlikeholdsplanen. Lars Peder ble valgt til referent, og Hasan til møteleder. Unni Kringtrø Eide meldte seg til å signere protokollen sammen med Hasan.

2: Anders presenterte vedlikeholdsplanen. Denne er satt opp av TOBB i formatet «Plussplan». TOBB kartlegger behov, gjør befaringer og gir anbefalinger til styret om vedlikeholdsplanlegging.

Pågående tiltak er maling, dette er omtrent halvferdig. TOBB følger opp entreprenøren på vegne av og i samarbeid med styret. Det har vært løpende byggemøter. Prøving og feiling med sprøytemaling har ført til en liten forsinkelse. Entreprenøren har en frist neste år når arbeidet skal være ferdig.

Innspill: En av gråfargene har et grønnskjær som ikke står i stil med de to andre fargene. Ønske om å bytte til en farge som passer bedre.

En slik endring må vedtas på generalforsamling. Dette er praktisk mulig.

Spørsmål: Skal ytterdørene males/behandles?

Styret vil få et tilbud på overflatebehandling med maling som står i stil med fargene på husene.

Innspill: Oljing vil være penest på allerede oljede dører, maling vil være dyrere.

Dette må vurderes.

Spørsmål: Vil maling ha startet opp før generalforsamling i april?

Sannsynligvis ikke, det må være snittemperatur på over 5 grader, sannsynligvis i mai.

Spørsmål: Hvem har ansvar for å male stakitt og gjerder, vil det deles ut maling, og er beboerne forpliktet til å male? Vil styret oppfordre til at det males, så gjerder ikke blir stående i gammel farge?

Malerne får ikke til å male vegger de ikke får tilgang til. Noe blir derfor stående umalt. Gjerder og levegger o.l. som er satt opp av beboere blir ikke malt. Styret vil dele ut maling. Foreløpig har beboerne blitt bedt om å ikke male enda, før befaring av sluttresultat er gjort. Nå er vær og temperatur også ugunstig, maling av gjerder skal starte til våren.

Innspill: Beboerne må pålegges å male gjerder, at ikke ting blir stående i gammel farge.

Det må finnes løsninger for beboere som ikke er i stand til å male selv, og det vil gis pålegg til beboere om å male gjerder o.l. Det er nok maling, det skal ikke være til hinder. Styret finner løsninger etter hvert.

Innspill: Ros til malerfirmaet, god serviceinnstilling og greie å ha med å gjøre.

El-Bil: Styret har satt i gang kartlegging av tilrettelegging av el-billading. Dette kan komme som et pålegg i ny borettslagslov. Styret og TOBB har hentet inn forslag til forskjellige løsninger. Foreløpig er situasjonen ok i fellesgarasjene. I enkeltgarasjene er det ikke opplegg som tåler el-billading. Styret jobber med løsninger. Foreløpig er ikke grensen for hva opplegget tåler i fellesgarasjene (ca 4 biler pr. rekke, avhengig av type.) Styret vil presentere forslag til generalforsamlingen.

-Spørsmål: Er det lov å lade flere biler i garasjene?

Ja, men om to biler lader samtidig går sikringene. Opplegget er underdimensjonert og lading anbefales ikke. Det er viktig å tilrettelegge for stadig flere el-biler/ladehybrider.

Innspill: I andre boligområder må biler som ikke er ladbare vike plass for nye el/hybridbiler.

Dette avhenger av valgt løsning. Styret må komme tilbake til dette på generalforsamling.

Spørsmål: Vil råteskader på verandaer/levegger repareres før maling?

Ja. Dette skal TBT ordne før malingen starter, fra mars og utover.

Spørsmål: Bli det gjort befaringer etter reparasjoner? Det brukes ulike dimensjoner etc ved reparasjon.

Reparasjoner er gjort til ulik tid, og det er valgt ulike løsninger. TOBB kan gjøre befaringsoppstart av malingsarbeidet.

Innspill: Byttet til buet og smalere toppbord fra tykkere flatt på verandaer. Noen er skrudd tvers gjennom. Det må gjøres befaringsoppstart og TBT må følges opp der dårlige løsninger er brukt.

Styret og TOBB vil gjøre befaringsoppstart og følge opp.

Vindskiene er i dårlig stand og er ikke tatt nå. Dette er fordi takene nærmer seg slutten på levetiden (40 år). Forsikringen blir dyrere og følgeskader blir ikke dekket med tak på >40 år. Borettslaget vil gå i dialog med forsikringsselskapet og strekke 40-årsgrensen, slik at det er tid til å sette til side penger og skifte tak. Styret har fått et estimat på hva det vil koste å skifte tak. Så langt er det planlagt til å skifte tak fra 2024.

Parkeringshusene er fuktige, ugunstig i seg selv og ikke bra for utbygging til å tåle el-bil/hybridlading. Tak og ventilasjon bør utbedres. Ambisjonsnivå og tidsperspektiv er ikke bestemt, men det må være planlagt i god tid for å unngå plutselige kostnadsøkninger ved nødtiltak.

-Innspill: bra å ta tak i garasjene, de er fryktelig fuktige.

Flere utfordringer: Hvor skal man parkere i perioden? Må drenering skiftes? Bygge tak?

Innspill: Inngangsdøra ved garasjeporten har ikke smekklås og kan bli stående åpen. Bør settes inn smekklås.

Dette er en god ide.

Innspill: Bedre lys i trappa?

Det er alt bestilt.

Innspill: Garasjeporten blir ofte stående åpen, ikke bra for sikkerheten.

Porten skal være fikset for tre uker siden.

Innspill: Den har stått åpen etter dette.

Spørsmål: Hva er problemet med takene på husene? Dårlig undertak?

Det kan være en faktor. TOBB og styret vil også vurdere oppgradering i tillegg til reparasjon. Vær og vind sliter hardere på noen tak enn på andre. Når det har vært skader på yttertak, sliter det på innertaket også. Tak må skiftes i tide, og borettslaget må ha en plan før 40-årsgrensen treffer. Takstein/yttertak er det få problemer med. Vaktmestertjenesten skal sjekke undertaket. Så langt er det få hus med problemer, men borettslaget må starte en prosess med forsikring og bytte av tak. Foreløpig har ikke styret kommet til noen avtale med forsikringsselskapet, men er i en forhandlingsprosess.

Spørsmål: Hvis takskiftet blir utsatt så lenge, hvorfor blir ikke vindskiene skiftet nå?

Å skifte vindskier må vurderes i sammenheng med avtale med forsikringsselskapet. Det kan være bortkastet om andre tiltak må gjøres.

Innspill: Dette burde kanskje vært gjort samtidig med malingen, det er stygt med nymalt hus og råtne vindskier.

Innspill: Skifting av vindskier medfører flytting på stein, det koster mye.

Spørsmål: Hva skal vi gjøre når garasjeporten står?

Borettslaget har serviceavtale med leverandør. Varsle styret, send melding. Prøv omstart med å dra ut kontakten og sette inn igjen.

Innspill: Hvis det er små problemer med takene, inner- og yttertak, hvorfor er forsikringsselskapet så firkantet? Er ikke takstein «evigvarende» og er det ikke miljøvennlig å bevare?

Forsikringsselskapene baserer seg på statistikk. Sannsynligheten øker for vannskader. Det finnes tilfeller hvor borettslag har gått i dialog, gjerne støttet av uavhengige fagfolk og fått utvidet tidsgrense. Dette er det styret og TOBB forsøker å få til med forsikringsselskapet.

Spørsmål: Er det vurdert å spyle og impregnere takene for å forlenge levetiden?

Det har vært oppe, og tas med i diskusjonen med forsikringsselskapet. Bare det at borettslaget har en plan er et godt forhandlingskort mot forsikringsselskapet. Om taket er bra, er det unødvendig å skifte.

Innspill: Impregnering gir heller ikke mer enn ti års garanti. Takene bør uansett spyles. Takrennene går fulle.

Takrenner bør renses to ganger i året. Kan gjøres på dugnad.

Innspill: Takrennene er fulle og tiltettet.

Spørsmål: Er det meningen at vi skal rense selv? Det er ikke alle beboere i stand til å gjøre trygt.

Dette bør være en vaktmestertjeneste.

Spørsmål: Er det noen andre enn TBT som kan gjøre dette billigere?

Vi er ikke forpliktet til å bruke TBT. Borettslaget har nå stiger beboerne kan låne, om de vil gjøre det selv.

Spørsmål: Renser ikke TBT takrennene?

Det ble gjort for to år siden av TBT.

Spørsmål: Skal en gammel stige som henger på en vegg skiftes?

Nei, nye kommer i tillegg.

Innspill: Takrennene bør renses, før snøen kommer.

Obs: Borettslaget er ansvarlig for sikkerheten til beboere som jobber selv. Styret er også ansvarlig for at arbeid utføres HMS-messig forsvarlig av innleide. Om en beboer skal påta seg dette må borettslaget koste utstyr/kurs om det er nødvendig. Det kan være klokt å overlate til fagfolk.

Innspill: Det er hull i takrenna, hva skal jeg gjøre, det blir issvull under.

Issprenging og hull er et problem. Det må tettes.

Spørsmål: Informasjon som kommer bare på facebook kommer ikke til alle – ekstra hageavfallskjøring ble bare varslet der. Så viktig informasjon bør deles ut med papir i postkassen.

Ekstrakjøringen ble lagt ut på hjemmesiden og facebook. Forhåpentligvis varsler også naboer hverandre. Neste gang skal det varsles også med papir.

Innspill: Få opp oppslag i postkassehusene. Planlegg med en dato for ekstra oppsamling i oktober.

Neste år vil siste henting bli senere.

Spørsmål: Hva er gjort med kloakk/avløp? Det var graving i gata i sommer?

Ventiler i kummer er skiftet, det har stoppet lekkasjer og redusert utlekking som har medført veldig høy vannregning. Det er også satt inn elektronisk varsling som gir varsel om høy vannstand.

Innspill: Fartsdumper ligger slik utenfor 177 at bilister kan svinge rundt og tett innpå gjerde/port. Det er også mulig å kjøre fort slik. Det er en del som kjører fort, både utenforstående og beboere.

Styret tar dette til etterretning, Hasan minner om at kjøring i grenda i utgangspunktet ikke er lov.

Hasan takker for oppmøtet og hever møtet.

---

**Møteleder**  
Hasan Ajnadzic

---

Unni Kringtrø Eide