

Protokoll fra styremøte 24. mars 2022

Boligselskap: Sameiet Vannkanten Stavanger (1704)

Klokkeslett: 17:00

Sted: Fellesrommet

Møtedeltagere: Sigrun Aasen, Arne Bernt Dahle, Nils Henrik Stokke, Terje Netland, Guro Waksvik, Geir Lillegraven, Jorunn Hebnes Fredriksen

Signert av: Nils Henrik Stokke /s/, Sigrun Aasen /s/, Arne Bernt Dahle /s/, Terje Netland /s/, Geir Lillegraven /s/, Guro Waksvik /s/, Jorunn Hebnes Fredriksen /s/

Sak 1

Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Vedtak

Sakliste og innkalling godkjent.

Sak 2

Reklamasjoner

Gjennomgå statusliste for reklamasjoner

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Vedtak

Orientert om status reklamasjoner

Sak 3

Gjennomgang av årsmøte

Gå gjennom årsmøte sakene

Vedtak

Presentasjon til årsmøte gjennomgått

Sak 4

Vibbo

Skal vi benytte dette eller ikke?

Vedtak

Vi tar ikke Vibbo i bruk som informasjonskanal. Vi fortsetter som før og sender ut info på epost og nettside.

Sak 5

Dugnad

Oppsett av oppgaver osv. til dugnad 11/5

Vedtak

Guro setter opp liste over oppgaver basert på listen fra forrige dugnad. Guro skriver også en tekst som legges på nettsiden. Når dugnads dato nærmer seg deler vi saken på Facebook.

Sak 6

Vedlikehold skyvedører

Epost fra Arne Bernt:

Har nettopp hatt servicemann fra Rubicon her. Av 22 innmeldte saker har han nå igjen 5. Det går fremover.

Jeg diskuterte problematikken ved at vann kommer inn i bunnpakningen når det regner mye ute. En del beboere har gitt melding om at dette ikke renner ut igjen særlig fort. Vannet renner ut gjennom ventilene, men hos flere er disse blitt tette. Det er vanskelig å holde ventilene rene, da flere av disse er bak sikkerhetsglassene, som da må midlertidig fjernes.

Servicemannen hadde en ide om å bruke en liten trykkluft-kompressor og lage til en anordning med rør som man kunne sette over ventilen og blåse dem rene.

Det vil potensielt spare oss for en del vannskader ved at vi tar en runde en gang hvert 3-5 år (?) og blåser rent hos alle.

Det er selvsagt et spørsmål om hvem som skal gjøre det, men det kan vi finne ut av.

En ide vi bør tenke på, synes jeg.

Vedtak

Arne Bernt skaffer en liten bærbar kompressor. Vi lager deretter en anordning som vi tester ut. Hvis dette er en suksess lager vi et infoskriv som sendes ut til alle. Vi vil da dele på oppgaven med å gå rundt å utføre service på dørene.

Sak 7

Anskaffelse av bålpanne

Skal styret gå til anskaffelse av en bålpanne som et tiltak for trivsel i sameiet på linje med griller som er kjøpt inn tidligere ?.

Mitt forslag er kjøp av Espegård bålpanne til ca. kr 1700. Denne kan brukes både som bålpanne (kos) og som grill. Tenker at dette er et tilbud til familier i sameiet før grillsesongen starter og senere på høsten etter grillsesongen.

For å hindre at gnister faller ned på underlaget har jeg tilgang til betonghelle som kan plasseres under. For å hindre denne tas av vinden, vil jeg foreslå at den forankres med kjetting i en stolpene i pergolaen.

Vedtak

Vi avventer dette og lodder stemningen i årsmøte.

Vedlegg

1. Espegård bålpanne 2022.docx

Sak 8

Montering av nøkkelboks

Meldt inn sak fra en beboer:

Lurer på om vi kan sette opp en nøkkelboks til bruk for hjemmesykepleien pga min manns sykdom og pleiebehov. Ev. om vi kan benytte en av nøkkelboksene vi ser er satt opp ut mot Siriskjeret ved garasjeportene (2 steder). Dette er nok en midlertidig ordning da vi nå har søkt kommunen om sykehjems plass.

Forslag til vedtak

Godkjenner montering av nøkkelboks for hjemmesykepleien

Vedtak

Styret går til anskaffelse av en nøkkelboks som vil eies og kontrolleres av sameiet. Dette for at vi skal ha kontroll med nøkkelbokser som monteres og at det monteres nøkkelboks av lik type/modell.

Sak 9

NorDan vinduene

Styret har registrert at det er 43 lekkasje skader i NorDan-vinduer i Sameiet. Av ca. 1000 NorDan-vinduer totalt har styret fått inn nummerserier for 866 vinduer - avlest av beboere. Disse nummerseriene er sammenholdt med leverings lister fra NorDan. Styret har sommeren 2021 oppdaget at rundt 69 vinduer er montert feil; 37 vinduer beregnet på skråvegg er montert i rett vegg, og 32 vinduer beregnet for loddrett vegg er montert i skråvegg. Det er ikke en entydig sammenheng mellom lekkasje skader og feil monterte vinduer.

Sameiet er bygget i tre byggetrinn. Det er flest rapporterte skader/mangler i trinn 2 og 3.

De ulike trinn ble overlevert:

Trinn 1, Siriskjeret 27, 25 og 23 27.08.2014

Trinn 2, Siriskjeret 21, 19 og 17 16.12.2014

Trinn 3, Siriskjeret 15, 13 og 11 25.09.2015

Datoer er fra overtakelse av fellesarealer. Overtakelse av de forskjellige leilighetene har ikke styret oversikt over.

Styret er av den oppfatning at lekkasje skader generelt er reklamert innenfor reklamasjonsfrist, og at siden ytre skader på vinduer er fellesskapets ansvar er det styrets plikt å få dette rettet. Siden feil monterte vinduer ble oppdaget tilfeldig i denne saken sommeren 2021 og meddelt Kruse Smith umiddelbart, mener styret at også denne saken er reklamert rett-tidig, subsidiært at dette må oppfattes som grovt uaktsomt fra utbygger.

Enkelte sameiere har tidligere reklamert direkte overfor Kruse Smith på lekkasjer, og noen slike er utbedret. Sameiet har ikke en fullstendig oversikt over disse reklamasjonene, og vet heller ikke hva som er blitt gjort med disse. Det er også uklart i den oversikten Sameiet har fått fra Kruse Smith.

Styret har tatt saken opp med Kruse Smith, og etter hvert måtte engasjert advokat i saken. Det ble høsten 2021 tatt ut forliksklage for å avbryte eventuelle reklamasjonsfrister.

Det er pr nå tvist mellom partene, og saken pågår via våre advokater. Pr nå hevder Kruse Smith at Sameiet har reklamert for sent.

En rettssak kan påføre Sameiet store utgifter, både til egen advokat og til motpartens saksomkostninger - dersom saken tapes. Vår advokat har antydnet en sum i totale

saksomkostninger på rundt 500.000 dersom saken tapes. Utbedring av vinduer på egen kappe vil også bli dyrt for Sameiet, typisk kr 5000 - 7000 pr vindu. Med 67 feil monterte vinduer kan utbedring på egen kostnad beløpe seg til kr 500.000 eller mer, en kostnad som eventuelt kan fordeles over flere år dersom Sameiet ikke må skifte alle vinduer samtidig.

NorDan hevder i sitt svar til Sameiet at de vinduer som er beregnet for skråvegger, men montert i loddrette vegger, vil tåle dette. NorDan uttrykker usikkerhet mht. vinduer beregnet til loddrette vegger som er feil montert i skråvegger. NorDans egen monterings anvisning tilsier at man MÅ montere vinduer beregnet til loddrette vegger helt loddrett for å unngå lekkasje.

Styret har diskutert saken grundig. Utfallet av en rettssak er p.t. veldig usikkert.

Det viktigste for styret er å få utbedret lekkasje skadene og også sikret at vinduer som er montert feil blir rettet - for å unngå fremtidige skader og eventuelle følgeskader i veggene på grunn av vanninntrengning.

Styret ser at dersom det kan oppnås en minnelig løsning hvor Kruse Smith besørger utskifting av alle vinduer som er montert feil i skråvegger så vil styret kunne akseptere dette. Styret er også av den formening at alle lekkasje feil skal utbedres.

Vedtak

Saken er tatt til orientering. Følges opp senere når det foreligger svar fra Kruse Smith.