

KONFIDENSIELT INNTIL VIDERE

SE Tananger Brygge

STYREMØTE 16. februar 2012 – Protokoll

Sted: Hummeren hotell

Tid 17.30 – 20.00

Møtet var forhåndsvarslet 3. februar, og endelig innkallingen med sakspapirer utsendt 5. februar 2012.

Til stede: Gro Bjelland, David Cooke, Rune Holdhus, Reidar Lund, Kjell Watne, advokat Jarbjørg Grøtte (sak 2) og Per Otto Selnes
Forfall: Kåre Eikli,

Styreleder Per Otto Selnes ledet møtet og skrev protokoll.

Oppfølgingsansvar anmerkes med "fet" skrift.

Saksliste

1. Innledning, godkjenning av protokoll fra forrige møte. Signering av protokoller for 2011
2. Status Fellesanlegg - feil og mangler
3. Tak over heissjakt/fasade til A301
4. Oppgaver
5. OBOS sitt nye web-baserte styrerom, <https://beta.styrerommet.net>
6. Andre saker
7. Møteplan, neste møte.

Sak 1 - Innledning, godkjenning av protokoll fra forrige møte. Signering av protokoller for 2011

Protokollene for styremøtene f.o.m. 5. mai 2011 ble signert av tilstedeværende styremedlemmer for 2011. **Styreleder** oversender disse til forretningsfører og legger de inn på styrerommet.net

Sak 2 – Status Fellesanlegg - feil og mangler - Årsmøtesak 5.2 / Handlingsplan pkt. 2

- | | |
|-----------------|--|
| 3. juni 2011 | 1. brev fra sameiets advokat til Utbygger |
| 15. juni | Svar fra Utbygger |
| 29. august: | Forhandlingsmøte mellom Sameiet og Utbygger/Entreprenør |
| 21. september: | 2. brev, med referat fra sameiets advokat til Utbygger/Entreprenørs advokat. |
| 5. oktober | Svar fra motparts advokat. |
| 25. november | 3. brev fra sameiets advokat til Utbygger/Entreprenørs advokat. |
| 01. desember | Svar fra motparts advokat |
| 24. januar 2012 | 4. brev fra sameiets advokat til Utbygger/Entreprenørs advokat. |
| 2. februar | Svar fra motparts advokat |

Innholdet i brev fra motpartens advokat datert 2. februar var utsendt på forhånd og ble derfor ikke gjengitt. Brevets negative innhold kunne vitne om enda et forsøk på trenering i saken og det var innlysende for styret at det nå måtte settes andre og sterkere tiltak i verk.

Styrets leder la frem et forslag til diskusjon i fire punkter.

1. Avslutte saken, sameiet betaler de forhold som må rettes opp.
2. Fortsatte forhandlingene med utbygger/entreprenør via advokatene
3. Rettsmekling
4. Rettssak

De forskjellige alternativene for å komme frem til en endelig løsning ble *gjennomgått* og adv. Grøtte redegjorde for de juridiske forhold som spesielt pkt.3 ville innebære for Sameiet. Hun gjorde det klart at motparten i tidligere forhandlinger og korrespondanse allerede har godtatt noen av våre krav. Basert på bl.a. dette, ble pkt. 1 strøket fra listen. Etter at adv. Grøtte forlot møtet, ble saken nøye diskutert. Styret ga styrets leder i oppdrag å meddele adv. Grøtte at styret ønsker at hun går videre med en "advokatforhandling" med tanke på en fremtidig Rettsmekling. Dersom det skulle vise seg at dette ikke fører frem, må styret ta opp til vurdering om Sameiet skal gå rettssak.

Uansett utfall av ovenstående, besluttet styret å foreta en egen vurdering av de mangler/skader som ligger til grunn for Sameiets problemer. For at en slik vurdering skal være mest mulig troverdig i en eventuelt kommende sak, vil Sameiet benytte eksterne rådgivere.

Bygningsteknisk rådgiver må gi en vurdering av de lekkasjer som allerede er oppdaget samt vurdere ytterligere skader på membraner i svalgangene. Dersom den valgte rådgiver ikke har kunnskap om betong, må annen person velges for å vurdere skadene på betongsøyler i garasjen.

For å være best mulig rustet til nye forhandlinger/mekling er det nødvendig for styret å få et samlet kostnadsoverslag, fordelt på de forskjellige omtvistede punktene så snart det kan la seg gjennomføre.

Styret er blitt orientert om at Sola Kommune har fattet interesse for Sameiets problemer, spesielt fordi utbygger ikke har fulgt normale prosedyrer for ferdigstillelse av byggene. Styreleder har hatt kontakt i denne forbindelse, noe styret mente måtte fortsette fortløpende.

Uansett løsning må sameiet sørge for å forhindre videre vanninntrenging og unødig varmetap gjennom ventiler. Disse tiltak ble diskutert:

- a) Høyere membraner i takrenner og svalganger
- b) Lukking av svalganger
- c) Skifte av ventiler

Styret har fått forståelse av at problemet med løse takpanner muligens kan sees på som en vedlikeholdssak.

Vedtak:

Det ble fattet vedtak i henhold til teksten ovenfor, og **advokaten** gis muntlig fullmakt for neste trinn.

Rune Holdhus kontakter rådgiver og innhenter prisoverslag samt utarbeider forslag til en liste over sannsynlige årsaker til skader og alvorlige mangler som overleveres til den/de rådgivere som velges.

Sak 3 - Tak over heissjakt/fasade til A301- Årsmøtesak 5.3 / HP punkt 3 - Status

Etter at sameiet samtykket i utbyggers forslag, er ikke sameiet informert om videre tiltak. Kommunen har også etterlyst slikt, og sameiets styreleder har på anmodning fra kommunen, oversendt til kommunen utbyggers forslag.

Vedtak: **Advokat** anmodes om å etterlyse gjennomføring av utbyggers eget forslag om å tilbakeføre fasaden slik som opprinnelig godkjent.

Sak 4 – Oppgaver – Årsmøtesaker 5.1 og 5.4 / HP 1 og 4

Forslag til hvilke oppgave som skal høre inn under vaktmesterkontrakten, hvilke som utføres av leverandører, og hvilke som utføres på dugnad var vedlagt innkallingen. Neste steg er å beskrive hver oppgave i mer detalj der det er nødvendig (hva som må utføres, frekvens, kopi av FDV-dokumentasjon, kontaktdetaljer for leverandør, kopi av kontrakt, årlig kostnad, evt. anslag for engangskostnad f. eks. utvendig maling av alle blokkene).

Vedtak: Forslaget ble godkjent og **Styreleder** vil ta initiativ til nevnte videreføring.

Sak 5 - Orientering om nytt OBOS sitt nye web-baserte styrerom

Styreleder gikk gjennom innholdet på beta.styrerommet.net som alle styremedlemmene og varamedlemmene har fått tilsendt lenke til.

Vedtak: SE Tananger Brygge vil i første rekke benytte seg av de modulene som er vist i protokollens vedlegg 1. **Alle styremedlemmer** gjør seg kjent med beta.styrerommet.net. Styreleder vil be forretningsfører om å ordne adgang for varamedlemmene.

Sak 6 - Andre saker

Det var ingen slike

Sak 7 - Møteplan, neste møte.

Neste møte blir kalt inn så snart det er noe vesentlig nytt i dialogen mellom advokaten og utbygger/entreprenørs advokat.

Vedlegg 1 - styrerommet.net

Moduler som SE Tananger Brygge **hovedsakelig** vil benytte

MODUL	Ansvar for input	Hovedbruker
Arkiv	Styremedlemmene	Styremedlemmene
Selskapsopplysninger	Forretningsfører	Styremedlemmene
Økonomi	Forretningsfører	Ansvarlig styremedlem
Fakturabehandling	Forretningsfører	Ansvarlig styremedlem
Forsikring	Forretningsfører	Ansvarlig styremedlem
Energi	Energileverandør	Ansvarlig styremedlem
Hjelp	Forretningsfører	Nye styremedlemmer

De mest aktive vil være **Arkiv, Økonomi** og **Fakturabehandling**. **Styreleder** har ansvar for mappestrukturen i Arkiv.

Følgende moduler vil SE Tananger Brygge benytte i begrenset grad:

- HMS (kurs) - men bør sjekkes av nye **styremedlemmer med HMS-ansvar**
- Nyheter – men kan sjekkes av styremedlemmene fra tid til annen
- Kurs – men bør sjekkes av **nye styremedlemmer**
- Styrearbeid (kurs) - men bør sjekkes av **nye styremedlemmer**

Følgende moduler vil SE Tananger Brygge foreløpig ikke benytte:

- Kalender – Styremedlemmene benytter sine egne kalendere
- Innkalling styremøter – Styret benytter vanlig e-post
- Rapporter – legges i Arkiv
- Produkter og tilleggstenester
- Rabattavtaler
- Her bor vi – ikke så lenge vi har eget nettsted
- E-post
- Teknisk forvaltning / FDV – i Arkiv

Protokollen godkjennes av undertegnede:


Gro H. Bjelland


David Cooke

Rune Holdhus



Reidar Lund

Kjell Watne

Per Otto Selnes



