

Møte E-felt 30.11.2017

Tilstede:

Tokerudtoppen: Audhild og Bjørn Tore (E-felt ressurspersoner)
Irene og Terje
Tokerudåsen: Iren Maria og Kristine (referent)
Tokerudlia: Rolf og Christian (ordstyrer)

Interimstyret er opprettet for å følge opp tildelte oppgaver og ansvaret som medfølger. Styret består av 2 representanter per sameie, og vil ved behov kalle inn ressurspersoner. Alle sameiene har i interrimstyret 1 stemme hver, dvs 3 stemmer totalt.

Mandatet er slik styret vurderer det å lage forslag til løsninger for garasjehuset som vedtas i respektive sameiermøter 2018. På grunn av kostnaden er det ikke rom for styret å gjennomføre mer enn midlertidige tiltak og kartlegging av alternative løsninger for selve bygget.

For å finne alternativer til løsninger til hva som skal gjøres med garasjehuset må styret:

- velge organisasjonsform og opprette denne
- lage vedtekter
- bestemme fordelingsmodell for antall plasser, ansvar, inntekter, kostnader
- gjøre midlertidige tiltak for å sikre at det ikke oppstår skader på biler eller personer
- samle og gå gjennom eksisterende dokumenter og avtaler
- gå gjennom regnskap

I tillegg kan det være nødvendig med et forprosjekt med byggekonsulent eller entreprenør.

Organisasjonsform

Etter samtale med advokat i Brækus anbefaler Tokerudlia at vi etablerer et garasjesameie. Hvilke MVA regler gjelder?

Vedtekter

Det finnes forslag til vedtekter som ikke er vedtatt, versjon 6 er fra 2013. Skulle det mot formodning eksistere vedtekter settes disse til side når nye vedtekter er utformet.

Per i dag driftes garasjehuset etter en samarbeidsavtale.

Christian utformer forslag til nye vedtekter

Fordelingsmodell

Plasser:

I den første planen fra da garasjehuset ble oppført er det 123 plasser i første etasje, og 126 plasser i andre etasje. Merk også at de originale planene inkluderte en tredje etasje.

Dagens standard er 1,4 plasser per boenhet. Ingen av sameiene kan tilby dette uten garasjehuset.

Tokerudtoppen (inkludert 15 plasser i garasjehuset) og Tokerudlia (minus 1) har 1 plass per boenhet i eget anlegg. Tokerudåsen har færre plasser enn beboere i eget anlegg.

Tokerudtoppen har 15 eierplasser i felles garasjehus, disse har betalt innskudd, Tokerudåsen og Tokerudlia har kun leieplasser. Alle leieplasser kan avsluttes ved behov når/hvis det blir nødvendig å rive bygget. Eieplassene til Tokerudtoppen må erstattes, Tokerudtoppen ser for seg en midlertidig løsning utvendig ved behov.

I dag har vaktmesteren til Tokerudtoppen en avdeling i det felles garasjeanlegget, skal dette videreføres må det innføres en leieavgift, alternativt utgår boden og området kan tas i bruk til parkering.

Alle: Rapportere inn antall plasser i egne blokker og i fellesgarasje. Tokerudtoppen sender også inn antall plasser i gjesteparkeringen.

Ansvar, inntekt og kostnad:

I juli 2013 kom det automat for parkering, og da ble det vedtatt at inntekter og utgifter skal deles likt mellom alle 3: 1/3 til og på hver. Denne fordelingsmodellen gjelder også for ansvaret. Modellen gjenspeiler ikke de faktiske forhold når det gjelder bruk av garasjehuset.

Tokerudlia: Utforme forslag til ny fordelingsmodell.

Midlertidige tiltak

Tokerudtoppen fikk et erstatningskrav på grunn av skade på bil antatt å komme fra rustvann fra taket i garasjehuset. Dette viste seg å ikke være en reell skade.

Kristine sjekker hva dagens forsikring sjekker og hva forsikringssummen er.

Audhild og Bjørn Tore sperrer av garasjeplasser som ikke skal brukes av fare for skader. Utfører også andre midlertidige tiltak etter behov.

Byggets tilstand

Det finnes flere tilstandsrapporter og forslag til alternative løsninger for nybygg. Tilstanden til bygget er så dårlig at riving er anbefalt av flere parter. De første tilstandsrapportene vi er kjent med er fra tidlig 90-tallet.

Hvilke forslag til utforming finnes allerede? **All deler dokumenter i fells område Kristine oppretter [Slack](#) kanal.**

Byggets framtid

I samtale på møtet fant vi følgende alternativer

1. Ny rapport
2. Stenge garasjehus for all bruk
3. Rehabilitering
4. Rive

Vi ser ikke behov for en ny rapport på nåværende tidspunkt. Å stenge garasjehuset er ikke en varig løsning. Rehabilitering vil være uforholdsmessig dyrt og ingen varig løsning. Styret er enige om at riving er det alternativet vi må velge.

Merk at det er fra kommunen er vedtatt at veien skal åpnes ved snuplassen, da blir det gjennomkjøring til Stovner senter fra Vestli.

Mulige fordeler ved riving:

Mulighet for å utnytte mer av arealet, lage et alternativ med større grunnflate

Mulighet for et lavere bygg

Mulighet for restrukturering av uteområde for barn og unge på dagens tak

Mulighet for å inkludere andre fasiliteter som: bodar, sykkelbod, parkering for elsykler

Mulighet til å tilrettelegge for felles ladeanlegg for elbil

Alternative forslag etter riving:

1. Rive uten å bygge, omregulere til park eller lignende
 - Fordel: Økonomisk beste alternativ. Park er penere enn garasjehus.
 - Ulempe: Tokerudtoppen mister 15 plasser for beboere som allerede har betalt garasjeinnskudd. Ingen gjesteparkering for noen av sameiene.
2. Rive og bygge parkeringsplass:
 - Fordel: Økonomisk godt alternativ
 - Ulempe: Vil sannsynligvis ikke kunne tilby både gjesteparkering og nok parkeringsplasser til å oppfylle kravet til 1,4 plasser per seksjon.
3. Rive og bygge nytt garasjehus:
 - Fordel: Får gode fasiliteter og oppfyller krav til antall parkeringsplasser
 - Ulempe: Kostnad

I møtet er alle enige om at det ideelle alternativet er å rive og bygge nytt garasjehus. utfordringen er økonomien. Tidligere prisanslag for riving med nybygg ligger på rundt 70 millioner kroner. Denne summen er høy. Det framstår som vanskelig å finansiere med kun egne midler og lån. .

Alle sameier må tenke kreativt for å finne støttemuligheter, inntektskilder eller samarbeidspartnere for finansiering.

Luftet i møtet:

Tidligere forslag om boliger i nytt anlegg framstår som ikke gjennomførbart.

Mulig samarbeid med kommersiell aktør for elbillading og hurtiglading

Offentlig støtte

Alle: Diskuter andre forslag på respektive styremøter før neste møte.

Tokerudtoppen (Terje) kontakter kommunen for å undersøke mulighet for støtte, og om det er et påbud om å rive.

Økonomi

Styret må gå gjennom regnskap. Ikke alle inntekter er overført til E-felts konto som per i dag står i Tokerudåsens regnskap. Det er ca 550 000 kroner på Tokerudtoppens garasjekonto.

Honorar for interimstyre løses internt per sameie i første omgang, tas opp som ny sak ved etablering av garasjesameiet.

Budsjettmøte med Obos er i januar.

Neste møte

Neste møte på advokathuset Brækhus kl 17:30 mandag 8. januar 2018.

NOTAT OG MØTEREFERAT VEDR E-FELTSGARASJEN TOKERUDBERGET

Tid: 13.06.2018 kl 17.30-20.00

Sted: Hos Advokatfirmaet Brækhus DA

Til stede:

For Selvaag AS: Ivar Solvang

For Tokerudåsen sameie Nadir Ali

For Tokerudlia Sameie: Rolf M. Krogh og Christian Engelstad

For Tokerudtoppen Sameie: Terje Benjamin og Alf-Erik Vollen

I tillegg møtte som ressursperson Bjørn Tore Thoresen (Drift og økonomi for garasjen)

TEMA:

**FORBEREDELSE AV SAMEIERMØTER FOR PRESENTASJON AV
FREM TIDSMULIGHETER FOR GARASJEANLEGGET**

1. ALTERNATIVENE.

Bakgrunnen for møtet var at Selvaag har lagt frem et regneark datert 14.05.2018 over ulike alternativer:

1. Rehabilitering av dagens garasje
2. Nybygg i én etasje,
3. Nybygg i to etasjer, tre etasjer
4. Nybygg i tre etasjer med lett tak.

2. BESLUTNINGSMYNDIGHET

Møtet skulle drøfte hva sameiene burde stemme over av de fremlagte alternativene.

Foreløpige synspunkter fra styrene i sameiene var:

Tokerudåsen:

- Åsen går for alternativet om nybygg i to etasjer, men med innsigelser mot å flytte lekeplassen

Tokerudlia:

- Lia går for alternativ om to etasjer, men uavklart om valg av type tak og om man skal dele taket i to med lekeplass og parkering som to «avdelinger»

Tokerudtoppen:

- Toppen har ikke tatt stilling da man mener at budsjettproposisjonen ikke er et tilstrekkelig grunnlag for å mene noe om alternativene. Toppen etterlyser både forklarende tekst og tegninger samt økonomikonsekvenser. Toppen har merket seg at kostnadene er høye.

Gruppen som er innkalt i dag er en mix av medlemmer fra styrene og medlemmer fra Interimsstyret nedsatt for å forberede denne saken. Gruppen har ingen formell myndighet. Men ut fra situasjonen og behovet for fremdrift, anses gruppen seg bemyndiget til å drøfte og forberede årsmøtene.

Årsmøtene: det var enighet om at hvert sameie må ha sitt eget årsmøte hvor planene blir presentert og stemt over. En legger til grunn at det er tilstrekkelig med vanlig flertall i hvert sameie for å få et gyldig vedtak.

Inntekter fra driften i dag og i fremtiden

Bjørn Tore Thoresen skal legge frem et notat vedr samlede inntekter fra garasjedriften i dag og for ny garasje forutsatt at leien justeres opp til et nivå på f.eks. kr 400 eller 500 pr mnd ved ny garasje.

Det ble fremlagt synspunkter på at ved en økning av garasjeleien i E-feltsgarasjen, måtte man også øke «leien» for egne plasser i hvert sameie. Dette er dog ikke uproblematisk og bør vurderes nøye. Hvis dette medfører en rokkering av belastningene mellom seksjonseierne, kan det være i strid med eierseksjonsloven og vedtektene (jfr krav om fordeling etter eierbrøk).

3. PRESENTASJON

Selvaag skal presentere forslag til løsning i alle tre sameier. Møteplan for gjennomføring av sameiermøtene (ekstraordinære årsmøter):

10. september kl 18:00. Tokerudåsen

11. september kl 18:00. Tokerudlia

12. september kl 18:00. Tokerudåsen

Det forutsettes at presentasjonen blir lik for hvert sameie.

Møtet mente at det var mest hensiktsmessig å kun legge frem ett forslag til avstemming. Da fremsto forslag om å bygg nytt tilsvarende dagens garasjebygg som det mest hensiktsmessige. Rehabilitering av dagens bygg fremstår som kostbart og vil etter det opplyste medføre kortere levetid og derfor behov for ytterligere vedlikehold om ikke i lengde. I flg Selvaag var både søylene og dekken i dag dårlige. Det var tendens til nedbøyning av dekkene.

I forslaget om å bygge som i dag ligger det også at taket må ha samme bæring som i dag slik at taket benyttes både til parkering og til lekeareal. Dermed kan man oppnå at det ikke må søkes dispensasjon fra parkeringsnormen (som man sannsynligvis likevel vil få) og man bevarer lekeplasser hvilket er viktig for Tokerudåsen. Man fjerner «ballplass» fra taket. Det var også ønskelig å legge til rette for at del av bygget kan huse vaktmesterlokaler med sanitærrom og verksted/garasje.

Selvaag bekreftet at de hadde brukt opp de kr 50 000 som var deres vederlag for å fremlegge alternativene og kostnadene. Møtet sa seg enig i at Interimsstyret betaler inntil kr 150 000 av E-feltets midler for at Selvaag fremskaffer nødvendig tegningsunderlag til at planene kan presenteres på en informativ måte for alle sameiene.

Tegningene vil ikke være de endelig, men må ta utgangspunkt i hva man har snakket om, hva som er bygget og hva man kan forvente å få godkjent innenfor dagens regelverk. I så måte bør dette tegningsgrunnlaget også kunne benyttes ved en prosjektering.

Utfordring:

Vil det å legge frem kun ett alternativ til avstemming lettere medføre at det ikke blir fattet noe vedtak som endrer på dagens situasjon?

Relevante spørsmål som må kunne besvares:

Presentasjonen må forberedes slik at den vil kunne besvare alle typer spørsmål.

- a. Hvilke avklaringer må gjøres vis a vis PBE for å sikre at premisene vi legger saken til avstemming på er korrekte?
- b. I hvilken grad må vi ha kontroll på historikken i denne saken (ikke undervurder problematiserende spørsmål i sameiermøtene)
- c. Hva får vi for pengene?
- d. Presentasjon av kvaliteter og arealers utnyttelse

- e. Adkomst til andre etasje og til taket (for biler)
- f. Antall P-plasser og størrelser (Dagens norm er 1,4 plasser pr husstand)
- g. Takhøyde
- h. I hvilken grad har dagens budsjett innbakt etablering av infrastruktur for el-billading?
- i. I hvilken grad har dagens budsjett innkalkulert tak? (Ikke undervurder byggfaglige og økonomiske spørsmål i sameiemøtene)
- j. Presentere tegninger eller skisser som illustrerer
- k. Hvordan sikre de 15 i Tokerudtoppen som i sin tid betalte for sine plasser, men ikke fikk plasser i kjeller i eget bygg pga plassmangel?
- l. Hva er fordelingen mellom besøksplasser (i dag betalingsautomatplasser) og plasser for de boende?
- m. Hvordan tenker man seg organiseringen? Skal man ha adskilte plasser for de ulike sameiene
- n. Hvordan skal bygget driftes? (dagens driftere vil ikke fortsette og en automatisering bør vurderes)
- o. Hvordan skal bygget finansieres?
- p. Hvordan skal kostnadene fordeles
- q. Skal det legges inn muligheter for at noen kan kjøpe seg fast plass? (Delfinansiering?)
- r. Hva betyr dette for fellesutgiftene til eierne i de tre sameiene?
- s. Skal man kontakte kommunen vedr eventuell støtte til å bygge en tredje etasje som får til formål å tilby en kommunal tjeneste?
- t. Er det fornuftig å prosjektere Vaktmesterfasiliteter så lenge som/dersom det ikke er avklart at sameiene skal starte med felles VM-tjeneste? Hva er sannsynligheten for at man vil etablere en slik tjeneste?
- u. Hvordan løser man parkeringsbehovet under bygging?
 - a. Hvor mange plasser trenger man for dette?
 - b. Hva vil en slik mellomløsning koste å etablere
 - c. Skal man ta betalt for Parkering på dette området i denne perioden? Og hvordan skal innkreving organiseres?
 - d. Hva koster det å reetablere de arealer som midlertidig parkering legger beslag på?
- v. Skal man innhente ekstern rådgivning vedr organisering og drift av garasjen i fremtiden?
- w. Vedtekter for et formalisert Felles Sameie i garasjebygget: De møtende fra sameiene var enige om at Interimsstyret betaler for advokatbistand til å etablere vedtektsforslag. Hvordan Interimsstyret skal driftes og betaling for deltakelse der bør fremlegges for styrene i sameiene slik at man unngår unødvendige diskusjoner om slikt i etterkant.

4. FREMDRIFT:

Dette notatet skal være et arbeidsverktøy som skal tjene til å presisere hva en presentasjon må ta høyde for. Alle de møtende bør kommentere på de punkter som er nevnt her – og eventuelt på egne punkter som ikke ble berørt under møtet). Synspunkter skal distribueres til alle de møtende og til Interimsstyrets medlemmer.

Selvaag skal legge frem et utkast til presentasjon for Interimsstyret innen 15. august. Frem til de ekstraordinære årsmøtene skal presentasjonen kunne justeres og styrene i sameiene forutsettes å ha satt seg godt inn i saken etter innspill fra Interimsstyret.

5. TRUSLER MOT GJENNOMFØRING – ELLER MOTVILJE MOT ET PROSJEKT SOM KOSTER MYE

Utfordring: Vollen stresset at den største utfordringen synes å være privatøkonomien til seksjonseierne og dermed frykten for at fellesutgiftene vil øke mer enn hva folk vil være villig til å akseptere. I tillegg kommer at det kan være ulike oppfatninger av behov for parkeringsplasser og om kostnadene vil bli rettferdig fordelt både mellom sameiene og mellom de enkelte seksjonseierne i hvert sameie. Ettersom noen vil mene at dagens garasje kan stå enda noen år, vil summen av alle disse momentene kunne velte prosessen.

Sameiene mangler en sameieavtale som skal trygge og sikre fremtidig drift og vedlikehold og sikre at kostnader og inntekter blir rettferdig fordelt. Garasjen har stått som et tingsrettslig sameie side starten i 1972, men har ikke før de siste 3-4 årene hatt noen styring eller inntjening. Den forsømmelse som ligger i 40 års passivitet og «gratis bruk», er det nå dagens seksjonseiere som skal betale.

Det er uansett viktig og nødvendig å peke både på plikten til å ha parkeringsplasser for alle seksjonseierne og for å sikre gjesteparkeringsplasser samt at parkeringsplassene skal være trygge både for mennesker og biler. Bygging av et moderne parkeringshus er ikke bare en kostnad, - det øker også verdiene av boligene i markedet.

14.6.2018

Alf-Erik Vollen (sign)
Referent

(NB: mye av ovennevnte er ikke ment som objektivt referat, men er en sammenstilling av problemstillinger som ble luftet uten at det ble gitt noen endelige konklusjoner. Dette referat må derfor først og fremst ses på som et notat fra møtet. Et notat som alle interesserte er oppfordret til å kommentere på. Jeg forutsetter at notatet blir brukt av Interimsstyret og at det kommer noe mer endelig som forelegges styrene i alle tre sameiene. AEV)

Møtereferat 26.09.2018 kl. 18.00

Sted: Styrerommet Tokerudåsen Boligsameie

1. Utnyttelse

a. Parkering på garasjetaket:

Lekeplassen utvides med ca 250-300 kvm, ballbingen flyttes ut av lekeplassen. Selvaag ser på mulighetene for en annen oppkjøringsrampe enn den på presentasjonen, slik at veien opp til TÅs fellesarealer ikke brukes ved evt kjøring opp til garasjetaket.

VEDTATT. (Styrene i TT, TL og TÅ)

2. Utforming

a. Selvaag ser på alternativer for å endre på fasadeuttrykket. Alternativet/-ene blir forelagt styrene.

3. Eventuelt

a. Kompensasjonskravet til Engelstad blir vurdert på nytt av Tokerudåsen.

b. Styret i TT vurderer om det fremmes kompensasjonskrav for Alf-Erik Vollen.

4. DATO FOR EKSTRAORDINÆRT MØTE

a. **Avholdes tirsdag 29.10.2018 kl. 18.00** (ENDRET TIL 23.10.2018 17.00-21.00, SE E-POST AV 28.09.2018 FRA TERJE)

Referat 01.11.2018

Tilstede: Engelstad, Vollen, Ali, Krogh, Thoresen

Sted: Roald Amundsens vei 6, Brækhus

1. Evaluering av årsmøte
 - a. Årsmøte er evaluert.
2. Hvordan håndterer vi at Tokerudtoppens seksjonseiere ikke ønsker rivning/reetablering av garasjelegget
 - a. Se vedlagte e-post 25.10.2018 fra styreleder Vollen: TT må tilbake til sameierne for å finne ut hva de ønsker
 - b. Innhente ny vurdering av kostnader for rehabilitering:
 - i. TÅ motsetter seg dette pga usikkerheten i TT, og spør hva de ønsker?
 - ii. Vollens personlige mening er å bygge nytt, og vil prøve å snu sameiet, men er forpliktet til å forholde seg til det sameierne ønsker.
 - iii. Vollen foreslår å engasjere Ødegaard og Lund, fordi de allerede sitter på dokumentasjon.
 - iv. Engelstad mener det er rart å innhente ny rapport, da vi allerede har en rapport.
 - v. TÅ har i styret vedtatt å sende brev til styret i TT om at de vil hefte for evt utgifter som skulle dukke opp ifm erstatning. I det samme brevet vil styret i TÅ be om at garasjehuset stenges pga risikoen for skade.
 - vi. TL vurderer å gjøre det samme.
 - vii. Vollen mener at det er mest hensiktsmessig at kommunen eller noen andre enn sameiene krever stengning.
 - viii. Krogh, kanskje rehabilitering er «nærmere» enn å bygge nytt.
 1. Ali mener at det blir å gå imot sameiernes vilje i TL og TÅ.
 2. Krogh foreslår og støtter at sameierne engasjerer Ødegaard og Lund.
 - ix. Engelstad kontakter Ødegaard og Lund.

Interimstyrets innstilling: Det innhentes nye tilbud.

3. Må garasjelegget stenges av?
 - a. Se punkt 2.
4. Etablering av garasjesameie (Tokerudberget Garasjesameie)
 - a. Det foreslås at advokat Ansteensen hos Brækhus gjør klar stiftelsesdokumenter, forslag til vedtekter mm.
 - i. Engelstad informerer at arbeidet kostnadsestimeres 10t.
 - ii. Det planlegges et stiftelsesmøte, etter at dokumentene er gjennomgått av interimstyret.
 - iii. Hvert sameie bør foreslå to kandidater til styret
5. Dialogen med Selvaag fremover
 - a. Selvaag settes på vent. Vi venter på en rapport fra Ødegaard og Lund.
6. Dekning av kostnader til Christian Engelstad
 - a. Engelstad har sendt timelister til Åsens styre. Tilbakemelding må foreligge før møte.
 - i. TÅ har besvart på e-post, og mener at det i utgangspunktet ikke skal kunne kreves noe som helst, men at TÅ kan gå med på at den totale summen settes til kr. 50.000,-, inkl. mva. hvor TÅ dekker 1/3 av denne.

- ii. Engelstad sender regning, og informerer om at Ali og Vollen gjør det samme, da arbeidet ikke er en del av ordinært styrearbeid, men noe ekstraordinært som kan kreves dekket.

Interimstyrets innstilling: I henhold til timelister honoreres Engelstad. 4 mot 1 (TÅ mot).

7. Annet

- a. TÅ ber om at VM rydde garasjen, dette dekkes av garasjehuset.
- b. Audhild og Bjørn har funnet spraybokser, som de kan bruke for å merke p-plassene
 - i. Det var ok.
- c. Lys i garasjeshuet
 - i. Bare nødvendige tiltak
 - 1. Bjørn følger opp.
- d. Sette opp porten ved behov
 - i. Bare når det er strengt tatt nødvendig, ved høytidene, når det gjestegarasjen blir full.

05.03.2019 Referat interimstyret, Brækhus (Roald Amundsens gate 6, Oslo)

Tilstede

Tokerudlia (TL): Christian Engelstad, Rolf M. Krogh

Tokerudåsen (TÅ): Nadir Ali, Rémi Borlet

Tokerudtoppen (TT): Alf-Erik Vollen, Bjørn Tore Thoresen, Terje Benjamin

Status årsmøte hos Toppen

Vollen mener det kan være mulig å få $\frac{2}{3}$ flertall hvis styret gjør tiltak for å rekke ut til flere seksjonseiere med personlig informasjon. Man kan også vurdere å innhente fullmakter.

Vollen mener at siden det ble gitt dispensasjon til antall plasser ved bygging på 70-tallet, så burde dette være uproblematisk i dag. Krogh, Ali og Borlet mener at parkering på øverste plan (i friluft) er helt unødvendig. Engelstad ønsker ikke å gå tilbake på planen som er vedtatt, med parkering på øverste plan. TÅ ønsker å gå vekk fra alt som omhandler parkering på øverste plan, men TT og TL ønsker ikke å gjøre endringer på dagens vedtak. Noen mente at TT må få vedtak som er likt TÅ og TL, så kan hvert enkelt sameie gå tilbake til seg og vedta i detaljprosjektering at øverste etasje ikke skal brukes som parkering. Dette vil føre til besparelse i forbindelse med rampe opp til øverste plan, samt økt estetikk på hele Tokerudberget hvis taket brukes som grøntareal/park.

Engelstad har gjort noe undersøkelser på hva som skal til for at TL og TÅ til sammen kan tvinge igjennom fremdrift i saken, all den tid TT ikke klarer å vedta å rive og bygge nytt. Engelstad foreslår følgendevedtak: Interimstyret avventer TT sitt årsmøte før vi tar stilling til om vi må gå imot mindretallet. Forslaget vedtas.

Stenging av garasjehus

Rapport fra Jarle Aurstad fra 04.03.2019 gjennomgås. Denne beskriver at flere løse betongdeler vil falle ned. Rapporten underbygger interimstyrets vurdering om at bygget utgjør en risiko for både mennesker og kjøretøy. Frykten er ikke at hele huset skal falle sammen, men at det skal dette ned biter.

Engelstad har anbefalt å stenge garasjehuset. Vollen syns dette er for drastisk, og mener at det vil skape store uroligheter i sameiene. Vollen ønsker å få andres synspunkter, eksempelvis Consolvo inn til å gjøre en vurdering, slik at vi har både Consolvo og Aurstad sine vurderinger å basere oss på før det tas endelig stilling til om man skal gå for stengning før garasjen uansett stenges pga rehab. eller nybygging. Sikringstiltak må uansett vurderes.

Det er usikkert hva interimstyret har mandat til å gjøre rundt vedtak om stenging av bygget. Interimstyrets representanter må innhente mandat fra sine egne styrer.

Vollen mente at stengning måtte vedtas av styrene

.Vollen skal snakke med Consolvo i morgen (06.03.2019). Det sendes ut varsel fra hvert enkelt styre om mulig stengning, denne varslingen skal inneholde datoen for Consolvo sin befaring. Noen mente at bygget stenges hvis Consolvos rapport er i samsvar med Aurstad sin rapport. Vollen mente at man måtte vurdere saken på nytt etter at man har innhentet en ny vurdering.

Gjennomgang av stiftelsesdokumenter

Forslag til vedtekter gjennomgås. Det påpekes fra både Vollen og Ali at de ikke har fått tid til å lese disse godt nok. Innspill til vedtektene skrives inn av Engelstad. Vedtektene gjennomgås og vedtas ved senere møte.

Beskjæring av popler

Beskjæring avventes som følge av usikker fremtid for trærne i forbindelse med riving og bygging. Hvis trærne må fjernes ved riving, bør man ikke bruke penger på beskjæring i dag.

Fraskilling av tomten

Engelstad forteller om samtale med kommunen. Kommunen er ikke positiv til fraskilling. Mer info kommer etter videre saksbehandling

Interimstyrets kompetanse til å pådra garasjesameiet kostnader

Engelstad har fått utbetalt $\frac{2}{3}$ av 120.000kr i honorar. Engelstad ønsker å få betalt resten. Engelstad bekrefter at han fungerer som to roller, og tar seg timebetalt for rollen hvor han fungerer som ekstra innleid advokat utover det som kan forventes av ham som styreleder i TL. Tokerudtoppens styre anerkjenner Engelstad som leder av interimstyret, og stiller seg forstående til ekstraarbeidet dette har medført. Dette er et arbeid som synes nødvendig for at Interimsstyret skal komme videre.

Det foreslås et fastsatt honorar for arbeid i interimstyret, med høyere sum til leder enn andre medlemmer. Med dette menes frem til det endelig styre for garasjesameie er besatt, og så lenge Engelstad er leder. Vollen foreslår 800 kr i betaling pr møte for styremedlemmer i interimstyret. Dette skal dekke forberedelser før møter, samt tid som går med på nødvendig korrespondanse mellom møtene. Det foreslås 2000kr i betaling pr time for styreleder. Dette inkluderer alt arbeid styreleder (Engelstad) utfører i interimstyret. Engelstad skal fremvise timeliste for arbeid. Forslaget vedtas.

Annet

Bjørn Tore og vaktmester banker ned det som kan identifiseres som farlig betongdeler.

Action Items

Ali og Vollen ser på vedtekter frem til neste møte, og stiller med sine kommentarer. Interimstyret avventer Tokerudtoppens årsmøte 7. mai før agenda for nytt møte lages.

Engelstad lager utkast til varsling om stenging av bygget. Dette sendes til styrene, som distribuerer internt.

REFERAT FRA MØTE I INTERIMSTYRET – 13. mai 2019

Til stede: Remi & Nadir (Åsen), Terje & Bjørn Tore (Toppen), Rikard & Christian (Lia)

Referent: Christian

1. Representantene fra hvert av sameiene redegjorde for avholdte årsmøter

Toppen: E-felt var i liten grad blitt diskutert, da det allerede er fattet vedtak om å innhente 3 tilbud på rehabilitering

Åsen: Enstemmig vedtatt i årsmøte at taket ikke skal benyttes til parkering

Lia: Årsmøte ikke avholdt, men e-felt står uansett ikke på agendaen

2. Toppens representanter var tydelige på at å få vedtatt nybygg på det nærmeste var umulig, og dersom Selvaag vil være kontraktspart fremstod et slikt vedtak utenkelig. Det er, noe uklart av hvilken grunn, en generell misnøye med Selvaag i Toppen.

Det ble diskutert om hvorvidt rehabilitering, selvfølgelig forutsatt at det forsvarlig kan gjennomføres, faktisk er det eneste realistiske tiltak det kan oppnås enighet om. Både Åsen og Lias representanter mente det nok vil være mulig å få sine årsmøter med på rehabilitering.

Det ble påpekt av Lia og Åsen at man på ingen måte mener at dette er den beste løsningen, men at for å unngå ytterligere tidstap, må dette alternativet vurderes. Christian ønsket nedfelt at alt annet enn et nybygg fremstår som en dårlig og økonomisk uforutsvarlig løsning. Det er utelukkende Consolvo som mener at rehabilitering av dette bygget er fornuftig. Det ble også fremmet bekymring rundt at man nå var på vei tilbake i samme runddans som tidligere komiteer har vært i, nemlig at det brukes mye tid og penger på alternativer sameiene ikke klarer å enes om.

Det var likevel enighet om å inngå avtale med en konsulent. Konsulenten gis i oppdrag å gjøre klart tilbudsgrunnlag med kravspesifikasjoner. Tilbudet skal sendes til 3-5 selskaper som driver med betongrehabilitering. Terje og Bjørn T tar kontakt med konsulent. Det er særlig viktig å ha fokus på garanti, det elektriske og drenering.

Ved rehabiliteringen ser man ikke for seg en standardheving, men dersom økonomien tillater det kan man senere vurdere tiltak som bedrer det estetiske.

3. Toppen fremmet sterk misnøye med regnskapsføringen for e-feltet fra OBOS. Bjørn Tore har gjentatte ganger påpekt at bokførte inntekter tilsynelatende ligger lavere enn reelle inntekter for kontantsalg. Bjørn Tore sender ny mail til OBOS, med styrelederne i kopi.

4. Sikringstiltakene bli snarlig igangsatt fra Consolvo. Bjørn Tore og Audhild holder løpende dialog med C. i forhold til parkering mens arbeidene pågår. Dersom det i samråd med Consolvo lar seg gjøre å få på plass et system med mellomparkering i en del av etasjen, mens arbeidene pågår i den andre delen, må det informeres med oppslag om dette.

Det var enighet i styret om at vaktmesterdelen måtte tømmes fullstendig. Audhild har fullmakt til å gjøre det som kreves.

5. Revidert vedtekter for garasjesameie ble ikke fremlagt. Dette utstår til neste møte.

REFERAT FRA MØTE I INTERIMSTYRET – 18. februar 2020

Til stede: Nadir (Åsen), Terje, Alf-Erik & Bjørn Tore (Toppen), Stein & Christian (Lia)

Inviterte deltakere: Selvaag Prosjekt – Ivar Solvang og Kurt Haugen

Referent: Christian

1. Rehabilitering

Selvaag redegjorde for mottatte tilbud fra Viking, Consolvo og PA. Det er avholdt avklaringsmøter med tilbydere blant annet for å avklare årsaken til den store forskjellen på tilbudene prismessig, men også for å avklare metodebruk.

Det er ventet reviderte tilbud fra tilbyderne innen få dager.

Selvaag mente det var innhentet tilstrekkelig informasjon til at budsjettet som ble levert ut i møte, kan fremlegges for årsmøte. Inkludert e- arbeider på ca. MNOK 4,8 viser budsjettet at arbeidene har en budsjetttramme på MNOK 40.

Interimsstyret formildet at det var svært viktig at ikke budsjettet sprekker, da det vil svært kravende å gå tilbake til 3 sameie for å hente inn ytterligere kapital. Selvaag var tydelig på at budsjettet ikke vil sprekke.

Selvaag vil gå igjennom budsjettet en siste gang og oversende et endelig budsjett til styret.

Styret fattet enstemmig **vedtak** om å gå videre med rehabilitering, og således forkaste nybygg. Et samlet styre mener at nybygg vil være dette beste alternativet, men når et av sameiene (Toppen) motsetter seg nybygg, er rehabilitering det eneste alternativet. Alf-Erik og Christian er av den klare oppfatninga at Toppen som sameier av garasjelegget ikke kan motsette seg rehabilitering. Adgangen til rettslig og tvinge gjennom nybygg anses langt mer usikkert. Styret ønsker ingen juridisk tvist mellom sameiene.

Det ble fattet følgende vedtak:

- Det monteres ikke spiller som en del av entreprisen (enstemmig)
- Begge garasjeportene byttes ut (enstemmig)
- Vaktmesterdelen rehabiliteres på lik linje med øvrige deler av huset, men det skal ikke gjøres ytterligere arbeider i denne omgang (kontor, dusj mm.) (enstemmig)

Det oppstod en diskusjon om lekeapparatene på taket av garasjehuset. Det må avklares om det er det nye garasjesameiet eller Åsen som skal vedlikeholdsansvaret for apparatene i fremtiden. Eksisterende apparater må trolig kastes, og det ble derfor foreslått av garasjesameiet dekke inntil NOK 500.000 til nye apparater. Nadir vil diskutere saken med styret i Åsen. Rask avklaring er nødvendig.

Det var enighet om at det innkalles til ekstraordinære møtet avholdes så snart endelig budsjett er mottatt av Selvaag. Christian utformer innkallingstekst. T

2. Vedtekter

Det reviderte avtaleforslaget ble raskt gjennomgått. Christian oversender ny versjon med innspillene som fremkom. Vedtektene må vedtas i ekstraordinære årsmøter i mars.

De respektive styret må raskt komme tilbake med eventuelle kommentarer.

REFERAT FRA MØTE I INTERIMSTYRET – TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE – 25.MARS 2020

Til stede: Remi & Nadir (Åsen), Terje & Bjørn Thore & Alf Erik (Toppen), Rolf & Christian (Åsen).
Haugen og Solvang fra Selvaag prosjekt deltok i første delen av møtet

Referent: Christian

Sted: Telefonkonferanse grunnet Corona

1. Rehabilitering eller nybygg

Tilstandsvurderinger fra Selvaag og Norconsult har avdekket at tilstanden var dårligere enn ventet. Vurderingene er forelagt entreprenørene som har gitt tilbud på rehabilitering. Budsjetten for rehabilitering har på denne bakgrunn økt til MNOK 47,5.

Selvaag har utarbeidet et revidert budsjett for nybygg der prisen er angitt til MNOK 71. Ved enkleste versjon av nybygg, dvs. ca 250 p-plasser som i dag, ikke vaktmesterrom eller lekeplass, enklere fasade og et minimum av innvendige vegger, kan kostnadene presses ned til ca. MNOK 62.

Både Selvaag og Norconsult er helt klare på at nybygg vil være den mest fornuftige løsningen, hvilket de også har uttrykt i skriftlige vurderinger. Det vises særlig til:

- relativt beskjeden prisforskjell
- større risiko for budsjettoverskridelser ved rehabilitering
- økte løpende vedlikeholdskostnader etter rehabilitering
- den totale rehabiliteringskostnaden vil ha tilsvarende kostnad som nybygg allerede innen 15-20 år (forutsatt nybygg MNOK 71)
- garasjehuset er i elendig forfatning

Selvaag foreslå å tilbudsutsette nybygg for å få nøyaktige tall på bordet. Et enstemmig styre besluttet at det skal utarbeides funksjonsbeskrivelse og at tilbud må innhentes. Selvaag ville sende over prisestimat innen kort tid.

Lia og Åsen er tydelig på at nybygg er det beste alternativet, men det er samtidig ønskelig å oppnå enighet blant alle tre sameiene. Endelig avstemning om nybygg eller rehabilitering vil bli tatt når tilbud for nybygg er innhentet.

2. Fremdrift

Flere av komiteens medlemmer uttrykte stor frustrasjon for kostnadene som har påløpt etter at Toppen ikke oppnådde tilstrekkelig flertall for nybygg. Lia og Åsen mener man har strukket seg langt for å imøtekomme Toppen.

Det er også svært utfordrende at halve garasjen av sikkerhetsmessige årsaker har blitt stengt av.

Det er enighet om at ytterligere forsinkelser må unngås. Toppen vil innkalle til ekstraordinært årsmøte så snart tilbudene på nybygg foreligger.

3. Juridisk vurdering

Styret fattet enstemmig vedtak om å innhente en uavhengig juridisk vurdering for å avklare hvilke flertallskrav som kreves i det enkelte sameie, og hva som kreves i garasjesameie. Det må avklares hvilke muligheter som foreligger dersom det ikke oppnås flertall for nybygg i Toppen, i og med på at Åsen og Lia er tydelige på at nybygg er det beste alternativet.

Alf-Erik og Christian utformer mandat til advokaten.

Nadir anbefalte advokat Førde hos Hjort.

Christian oppretter dialog med advokat med særlig kompetanse innen fagfeltet.

REFERAT FRA MØTE I INTERIMSTYRET – TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE – 8. JUNI 2020

Til stede: Nadir (Åsen), Terje & Bjørn Tore & Alf Erik (Toppen), Rolf & Christian (Lia). Haugen og Solvang fra Selvaag Prosjekt (SP) deltok i første delen av møtet

Referent: Christian

Sted: Teams grunnet Corona

1. Gjennomgang innhentede tilbud - Nybygg

SP gikk igjennom prognoser, budsjetter og tilbudene som var innkommet innenfor de enkelte deler av entreprisen.

Riving: Fire tilbud på hhv. 1,7 og 1,7 og 2,1 og 3 (budsjett 5,3)

Råbygg/betong: 3 tilbud på hhv. 9,2 og 9,5 og 11,9 (budsjett 14,5)

Elektro: To tilbud på hhv. 1,7 og 2,6 (Budsjett 3,7)

Rørarbeider: Mottatt ett overslag på 3,3 (Budsjett 1,8)

Samlet budsjett MNOK 54,8 (ink. mva)

SP gjennomfører de neste dagene oppfølgingsmøter med tilbyderne.

2. Andre forhold i entreprisen

Det var enighet i styret om å flytte ny trafo ift. forslaget fra SP. Plasseringen forutsetter at det ikke blir nødvendig med midlertidig trafo.

Kartskisse for taket må gjøres om.

SP sender nabovarsel så snart styret har meldt fra om endelig beslutning. Etter varslingene er gjennomført vil det bli sendt inn rammesøknad om riving og disp. søknad (fra parkeringsnorm)

3. Rehabilitering eller riving/nybygg

SP fastholder at riving/nybygg vil være det klart beste alternativet. Dette samsvarer med vurderingen fra Norconsult. SP forlot møte for avstemning ble gjennomført.

Et samlet styre var enige om at nybygg er det eneste reelle alternativet nå som det viser seg at prisdifferansen er så vidt liten. Igangsetting av rehabilitering til nærmest samme pris, beheftet med så mye usikkerhet, sett sammen med markant kortere levetid, innebærer at riving/nybygg er det eneste forsvarlige alternativ.

Christian påpekte at det nå i høyeste grad foreligger et solid beslutningsgrunnlag. Det har blitt innhentet tilbud både for rehabilitering og riving/nybygg.

Åsen og Lia stemte for nybygg. Toppen stemte imot (bundet av årsmøte)

Riving/nybygg er dermed vedtatt med 2/3 flertall. Christian varsler SP.

4. Finansering

Styrelederne bes snarest mulig sende Christian en bekreftelse på at finansering er i orden.

5. Forsinkelser

Ytterligere forsinkelser må unngås. Garasjesameiet taper allerede mye penger på 2.etasje ikke kan leies ut, samt at P-automaten til Gjestegarasjen er sagt opp og gir dermed heller ingen inntekt.

6. Stiftelsesmøte

Så snart vedtektene er vedtatt i minst to av sameiene innkaller Christian til formelt stiftelsesmøte av Tokerudberget Garasjesameie. Hvert sameie må før den tid velge sine to representanter til garasjesameiets styre, slik at disse formelt velges inn.

Alf-Erik/Bjørn Tore henter inn priser for forretningsførsel fra OBOS. Christian henter inn tilbud fra Brækhus.

7. Innestående på Toppens konto

Alf-Erik og Bjørn Tore påser at overføring skjer så snart som overhodet mulig.

REFERAT FRA MØTE I INTERIMSTYRET – TOKERUDBERGET GARASJESAMEIE – 22. JUNI 2020

Til stede: Nadir & Remi (Åsen), Terje & Bjørn Tore (Toppen), Rolf & Christian (Lia).

Referent: Christian

Sted: Teams

1. Oppfølging etter forrige møte – finansiering

Lia har fått bekreftet finansiering. Åsen har purret på svar fra Obos Bank, men meddelte at det ikke vil bli et problem.

Toppen har per i dag ikke søkt om finansiering, men iht. tidligere opplysninger vil det ikke bli problematisk å få lån fra bank.

Christian gjorde det klart at hvert enkelt sameie selv er ansvarlig for å påse at finansieringen kommer på plass.

2. Utsettelse av vedtak i Toppen – fremdrift

Det ble ikke fattet nytt vedtak i Toppen vedr. garasjesameie. Det ble derfor diskutert om Selvaags arbeider skulle settes på hold i påvente av ny behandling i Toppen.

Det ble argumentert med at arbeidene allerede har vært utsatt i 1,5 år og at løpende innhentet dokumentasjon om tilstand og priser ville være tilstrekkelig for at Toppen skulle kunne få på plass et vedtak. Garasjesameiet har brukt mye penger på dette, uten at stemningen blant Toppens seksjonseiere tilsynelatende har endret seg.

Styret har hele veien vært kjent med at det er tilstrekkelig med 2/3 flertall for å igangsette de høyst nødvendige arbeidene, men har i naboskapets ånd forsøkt å imøtekomme Toppens ønsker om mer informasjon. Det har blant annet blitt gjennomført omfattende tilstandsvurderinger og innhentet tilbud for rehabilitering.

Ytterligere utsettelser vil kunne eksponere garasjesameiet for krav fra Selvaag, dette i tillegg til det løpende inntektstapet ved ikke å kunne leie ut den avstengte delen av garasjehuset.

Det ble avholdt avstemning. Åsen og Lia stemte for en opprettholde av avtalen med Selvaag og at arbeidene dermed går sin gang. Toppen stemte imot (bundet av årsmøte).

3. Avstengning av 1. etasje

Christian avklarer hvilken dato Norconsult vil utføre undersøkelsene. Terje/Bjørn Thore påser at informasjonsbrev henges opp, og at garasjen fysisk stenges av. Biler som ikke flyttes, må taues vekk.

4. Svertekampanje og villedende informasjon

Styret besluttet enstemmig å ikke bruke tid og energi på denne seksjonseieren.

5. Fremdriftsplan

Selvaag har sendt ut nabovarsel. Christan sjekker med Selvaag om styret aktivt må foreta seg noe i denne forbindelse.

Søknad om rammetillatelse og dispensasjon vil bli sendt så snart fristen i nabovarslet er utløpt.

Riving vil etter planen bli igangsatt august/september 2020.

6. Byggekomite

Styret ønsker at Remi fra Åsen skal være garasjesameiets representant i byggemøtene. Honorering avklares når styret er valgt i Tokerudberget Garasjesameie.

Lia og Toppen må gjerne også stille med representanter i byggemøtene.

7. Honorering av ekstraordinær innsats

Nadir har fremmet krav om kompensasjon for det omfattende arbeid han har nedlagt for garasjesameiet. Styret er enige i at Nadir har gjort en ekstraordinær innsats, og at dette bør honoreres.

Styret foreslår at Nadir kompenseres med kr. 24.000. Styret har da tatt utgangspunkt i 60 timer ekstraarbeid det siste året, og at hver time kompenseres med tilsvarende timepris som for øvrige styremedlemmer (kr. 800 per møte/ ca. 2 timer).

Representantene i styret må påse avklaring i respektive styrer, dersom dette ikke allerede foreligger.

Nadir deltok ikke i behandlingen av dette punkt.

PROSJEKT/MØTETYPE:	6678 E-felt garasjen – Byggherremøte	MØTE NR:	4
STED:	Roald Amundsens gate 6	DATO:	01.09.2020
TILSTEDE:	Rolf M. Krogh – Tokerudåsen BS Rémi Borlet – Tokerudlia BS Nadir Ali – Tokerudlia BS Christian Engelstad – Tokerudåsen BS Terje Benjamin (på tlf) – Tokerudtoppen BS Vivian Abbi Johnsen (på Teams/videolink) Tokerudåsen BS Merete Kolstad Løberg, Selvaag Prosjekt AS Ivar Solvang, Selvaag Prosjekt AS Kurt Tryaire Haugen, Selvaag Prosjekt AS	KL:	16.00-17.30
FORFALL	Lars Christiansen – Tokerudtoppen BS		
DISTRIBUERES TIL:	Møtedeltakerne, Espen Skyberg, Steinar Klepp		

NESTE MØTE: Ikke avtalt **KL:** [XX:XX] **STED:** [Sted]

REFERAT UTSENDT: 14.9.2020 **ARKIV REF:** 6678 E-felt garasjen **REFERENT:** Kurt T. Haugen

Punkt:	Sak:	Ansvar:	Frist:
1.	<p>Bakgrunn Selvaag Prosjekt ba i epost sendt styremedlemmene 28.8.20 om et byggherremøte for å gå gjennom Samspillsavtalen, status i prosjektet og den planlagte framdriften for byggesaken.</p> <p>Referat revidert 14.9.20 etter innspill.</p>		
2.	<p>Innledning av Selvaag Prosjekt Ivar Solvang, Merete K. Løberg og Kurt T. Haugen orienterte kort om grunnen til at Selvaag Prosjekt må vurdere å stanse alt arbeid med prosjektet.</p> <p>Selvaag Prosjekt har igangsatt prosjektering og byggesak. Dersom byggherren ikke gir Selvaag Prosjekt et entydig mandat til å gå videre med prosjektet, må alle arbeider stanse.</p> <p>Til tross for midlertidig stengning av garasjen, er bygget fortsatt i bruk. Selvaag Prosjekt minnet også om at det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bruke garasjen. Garasjestyret/styrene i de tre boligsameiene må være bevisst det ansvaret de har dersom en ulykke/skade inntreffer.</p>		

	<p>Med «Byggherre» menes de til enhver tid valgte styrene i de tre boligsameiene Tokerudtoppen, Tokerudåsen og Tokerudlia. Som totalentreprenør har Selvaag Prosjekt forholdt seg til «Byggherren» som en samlet organisasjon, med Christian Engelstad som kontaktpunkt.</p> <p>Møtet fikk en orientering om prosjektet, fra starten i 2012 og fram til nå. Sameiene har fått informasjon om ulike alternativer, inklusive rehabilitering.</p>		
3.	<p>Innspill/Spørsmål fra Rémi Borlet Hva er rammen for prosjektet/byggesaken og hva er laveste mulig parkeringsdekning? Hva kan/må bygges for å få garasjen godkjent?</p> <p>De tre boligsameiene var representert på forhåndskonferansen, sammen med ansvarlig arkitekt/søker og Selvaag Prosjekt. Det ble signalisert at Byrådssak 251/16 kan benyttes som argument ved søknad om dispensasjon fra p-dekningskravet i reguleringsplanen.</p> <p>SP redegjorde for søknaden som ble sendt 3.7.2020. Søknaden bygger på forhåndskonferansen avholdt 8.5.2018, og senere endring til kun to plan for parkering og takplan for lekeplass.</p> <p>Etterskrift: Innspill fra Remi Borlet 10.9.20: Selvaag Prosjekt forklarte at de hadde fått tilsendt en vurdering fra arkitekten om mulighetene for å få godkjent en enda lavere parkeringsdekning. Det ble presentert at denne vurdering tok i betraktning både tidligere og nåværende reguleringsplaner i Oslo kommune og området Tokerudberget ligger i. Det ble videre presentert at vurderingen var meget negativ til muligheten for å få godkjent en lavere parkeringsdekning, og den ble beskrevet som «så dystert at vi (Selvaag Prosjekt) ikke ønsker å sende den til dere (Byggherren)». Byggherren krevde denne oversendt, hvilket Selvaag Prosjekt sa seg villig til.</p> <p>Etterskrift (som svar på nytt punkt): <i>Selvaag Prosjekt kjenner seg ikke igjen i utspillet om «...så dystert at vi ikke...». Selvaag Prosjekt henviste til forhåndskonferansen og signalene derfra, som er referatført av PBE. I tiden etter avholdt forhåndskonferanse er det ikke foretatt ombygginger/tilpasninger/endringer i boligmassen som tilsier å senke p-dekningen så radikalt. Gjeldende kommuneplan legger opp til lavere p-dekning generelt, men må ses i sammenheng med nybygg eller vesentlig endring av boligmasse.</i> <i>Vi mener notatet gjør en forenklet vurdering på flere punkter, som vi ønsket å avklare med SØK før notatet blir del av videre arbeid med</i></p>		

	<p><i>dispensasjonssøknad. Selvaag Prosjekt har fortsatt den oppfatning at det ikke er sannsynlig å få dispensasjon lavere enn 1,25.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Gjeldende reguleringsplan har parkeringsnorm = 1,5 P og tilsvarer totalt 950 p-plasser, hvorav 398 må bygges i garasjeanlegget.</i> • <i>Gjeldende kommuneplan har parkeringsnorm = 1,2 P og tilsvarer 760 p-plasser, hvorav 208 må bygges i garasjeanlegget. Kommuneplan gjelder for nye boligområder og kan ikke direkte brukes som argumentasjon for et nytt frittstående garasjeanlegg når boligmassen ikke endres eller fornyes.</i> <p>Søknad om dispensasjon ble sendt i tråd med skriftlig bestilling 8.6.20, nemlig 237 p-plasser fordelt på to plan med samme fotavtrykk som eksisterende garasje. Dette tilsvarer en parkeringsdekning på 1,25 P og en underdekning på 158 p-plasser iht reguleringsplan.</p>		
4.	<p>Innspill/Spørsmål fra Vivian Abbi Johnsen Hvilken fase er prosjektet i?</p> <p>SP opplyste om at prosjektet er i Utførelsesfasen når Søknad om rammetillatelse er sendt og tilbud på de aktuelle arbeidene er innhentet. Det gjenstår detaljprosjektering før riving og bygging av ny garasje kan starte.</p>		
5.	<p>Avtaler, mandater og andre føringer fra Byggherren</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.3.2018 – Samspillsavtalen signeres av styrelederne i de tre boligsameiene. • 13.6.2018 – Møte med styrene. Sakslisten omfatter alternativene som oppgitt i Samspillsavtalen, beslutningsmyndighet, presentasjon på årsmøtene, fremdrift og trusler mot gjennomføring. • 26.9.2018 – Møte med styrene. Sakslisten omfatter bl.a utnyttelse, utforming, el-bil lading, sprinkler m.m. SP ga svar • 18.11.2019 – Møte med styrene, referat datert 20.11.19. Det gis mandat til å utrede rehabilitering av garasjen (alternativ 1, kostnadsramme 30mnok). • 21.2.2020 – Styret bekrefter at garasjen stenges i plan 2, etter anbefaling fra Norconsult og Selvaag Prosjekt. • 25.3.2020 – Forespørsel fra styret om utarbeidelse av konkurransegrunnlag for nybygg (alternativ 2, kostnadsramme 55mnok). 		

	<ul style="list-style-type: none"> • 1.4.2020 – Budsjett for omprosjektering, byggesak sendt til Byggherre • 21.4.2020 - Bestilling konkurransegrunnlag for nybygg. • 29.4.2020 – Tilbakemelding på konkurransegrunnlag, hhv riving-, råbygg- og elektroentreprise. • 22.5.2020 – Styreleder Tokerudtoppen bekrefter at info om stengt garasjeanlegg er sendt sameierne. • 8.6.2020 – styreleder for Tokerudåsen/interimstyret bekrefter at det kan søkes om riving og nybygg. • 21.6.2020 – Styreleder ber om møte på bakgrunn av SP epost 17.6.20 • 25.6.2020 – Møte avholdt via Teams. Søkelys på informasjon til seksjonseiere, info-brev, skilting. • 3.7.2020 - Søknad om rammetillatelse sendes til Oslo kommune, PBE. • 7.7.2020 – Styreleder i Tokerudtoppen signaliserer at de ikke vil betale for allerede bestilt arbeid som utføres av Selvaag Prosjekt. • 11.8.2020 – styret vedtar at det skal søkes om lavest mulig P-dekning, ca 120 plasser. • 25.8.2020 – SP sender epost med status og behov for avklaring. • 1.9.2020 – Møte avholdes for å gå gjennom status. 		
6.	<p>Oppsummering</p> <p>Møtedeltakerne bekreftet at byggherreorganisasjonen ikke står samlet bak Samspillsavtalen. Dersom SP skal jobbe videre med prosjektet, inkludert alle rådgivere og underentreprenører, må en samlet byggherreorganisasjon anerkjenne Samspillsavtalen og beslutte ett av følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Arbeide videre med innsendt rammesøknad og dispensasjonssøknad med p-norm 1,25</u> • <u>Trekke innsendt rammesøknad og søke på nytt om dispensasjon for enda lavere parkeringsdekning.</u> • <u>Avvikle samarbeidet mellom E-felt garasjen og Selvaag Prosjekt, og avtale et vederlag for tapt fortjeneste.</u> <p>SP ba i møtet om tilbakemelding innen 14 dager fra møtedato. Skriftlig tilbakemelding sendes SP innen 15.9.2020.</p>		
		BH	15.9
		BH	15.9
		BH	15.9
		BH	15.9