

Referat fra styremøte i Sameiet Mølledammen

Dato: 29. april 2014

Sted: Innspurten 15, Helsefy Atrium (Hos Schage Eiendom)

Tidspkt.: Klokken 18:00 – 20:45

Deltagere:

- Anders Sletten
- Elisabeth Ciric
- Sandra Winge
- Erik Jørgensen
- Michael Almeida
- Amund T Røraas (vara)
- Esben Johannessen (vara)

Referat fra forrige møte (nr. 3 – 2014)

Referat fra styremøte 3/14 ble sendt ut ultimo mars. Det var dissens i styret mht. hvorvidt en sak rundt reaksjonsform ved overtredelse av trivselsreglene hadde blitt behandlet. Saken er ikke medtatt i referatet, men styret er enige om at referatet gjenspeiler øvrige saker som ble behandlet.

Vedtak: Referatet fra styremøte 3/14 ble godkjent.

Sak. 2 – Gjennomgang av regnskapet pr. 30.04.2014.

Et utkast til regnskap pr. april 2014 viste driftsinntekter på ca. kr. 1.125.000,- (i tråd med budsjett) og et foreløpig resultat på ca. kr. 121.000,-.

Kostnadene er for det meste i hht. budsjett, men følgende kommenteres:

- Vann og kloakkavgiften er høyere enn hva som ble budsjettert i 2013. Årsaken er at satsene i Oslo kommune er noe høyere enn erfaringstall fra andre kommuner. Overskridelsen vil for året utgjøre ca. 100.000 ut over budsjettert kostnad.
- Felles strøm/oppvarming er a konto betalinger, og det hefter usikkerhet rundt reelt forbruk/kostnad. For april er det avsatt kr. 55.000,- noe som kanskje er i meste laget.
- Vaktmester er bokført med ca 25.000,- mer enn avtalt sum. Beløpet diskuteres med Ajour, men noe av forklaringen er at noen kostnader skal bokføres under brøyting. Videre ble det opplyst at avtalt vask av garasjen (9.000,- + mva.) er bokført under vaktmester.
- Kostnadene under uforutsett er i hovedsak innkjøp av filtre for utskifting i alle boligseksjonene (112 leiligheter). Beløpet utgjør ca. kr. 47.000,-.

Likviditeten pr. 30.04.14 er ca. kr. 581.000,- på konto og ca. kr. 66.000 i leverandørgjeld. I tillegg har beboere forskuddsbetalt forsikring for 2014 med ca. kr. 122.000,- og heisservice med ca. kr. 60.000,-. Utgifter til renovasjon og vann/avløp for Q2 forfaller i mai.

Vedtak Styret godkjente regnskapet pr. 30. april.

Sak 3 – Utestående husleie pr. møtedato

Styrets leder opplyste at netto utestående fordringer pr. møtedato var på minimale kr. 453,-. 1 seksjon er tilskrevet pr. mail for å komme a jour mens et fåtall andre er purret av forretningsfører. Enkelte beboere har også dobbelt- eller forskuddsbetalt, noe som forklarer det lave restansebeløpet. Kun 1-2 restanser er «ferskvare».

Vedtak: Styret tok orientering rundt utestående husleie til etterretning

Sak 4 A – Installering av videoovervåkning av garasjeport.

Styret har tidligere iverksatt et arbeid med å innhente tilbud på å installere videoovervåkning av inn-/utkjøringen til sameiets garasjeanlegg.

Til dette styremøtet forelå et tilbud fra Pro-Tech, som etter styrets oppfatning inneholder hva sameiet har etterspurt, både hva angår hardware og service/oppfølging. Ferdig installert er tilbudet i størrelsesorden kr. 38.000,-. Etter noe diskusjon i styret var det også et ønske om å installere et ekstra kamera nr. 3 under balkong mot Bryn senter (ved oppg. A) slik at også inngangene A-E (mot Østensjøveien) blir ivaretatt. I tillegg til nevnte kameraer og kabling kommer rack og et ønske om en tilfredsstillende UPS.

Samlet vil investeringene, inkl. kamera nr. 3 og UPS, utgjøre ca. 60.000,-. Det ble opplyst at Pro-Tech kunne starte installeringen ganske umiddelbart, og Pro-Tech vil oversende nødvendig informasjon til Datatilsynet slik at overvåkingen er i tråd med lover og forskrifter.

**Vedtak Sameiet går til anskaffelse av 3 stk. videokameraer - ferdig montert - innenfor en kostnadsramme å ca. 60.000,-, jf. tilbud fra Pro-Tech.
Vedtaket ønskes effektivt snarest mulig.**

Sak 4 B - Felles strømkurs for tilkobling av El-biler (lading)

Styret har tidligere vedtatt at Sameiet bekoster (forskutterer) felles elektrokurs(er) i garasjen. Disse kursene må beboere senere koble seg til for egen regning. I tillegg må el-bileiere betale en påkoblingsavgift til sameiet slik at nevnte forskuttering blir nedbetalt – forhåpentligvis 100 %.

Pr. i dag lades biler ved at skjøteledninger ligger «på kryss og tvers» i garasjen, og styret har av den grunn ytret ønske om at dette arbeidet prioriteres.

Styret har over en lang periode ikke klart å få Gulbrandsen og Olimb (elektrikerfirma under oppfølgingen) til å gi et tilbud på denne felles strømtilførselen. Av den grunn er Connect Elektro blitt forespurt. Tilbud fra dem lyder på kr. 35.000,- + mva. for fremføring av kabel samt 2 stk. sikringsskap med til sammen ca. 16-18 uttak. I tillegg har Connect Elektro gitt en pris på fremføring av strøm fra skap til egen p-plass på ca. 5.000,- inkl. mva. (pr. p-plass.)

Styret ønsket at forholdet rundt lading av el-biler snarest bringes i orden. Tilbudet fra Connect Elektro ble således akseptert. For at sameiet skal få refundert sitt utlegg til fremføring av hovedstrek og sikringsskapene settes tilknytningsavgiften til kr. 4.000,- + mva. Tilkobling fra skap til egen p-plass besørjes og bekostes av den enkelte beboer, men arbeidet skal uansett utføres av autorisert elektrikerfirma.

Vedtak Sameiet iverksetter arbeid med å føre frem en felles strømkabel og to sikringsskap for senere tilkobling av strøm for lading på egen p-plass. Obligatorisk avgift for å tilknytte seg sameiets felles strømkurs settes til kr. 5.000,- inkl. mva. Fremføring av strøm fra felles strømkurs/skap til egen p-plass må utføres av autorisert elektrikerfirma, men bestilles og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Sak 5 Web-side, ajourføring mv.

Sameiets web-side har tidligere vært administrert av Ole-Gerhard Røn. I og med at Røn ikke lenger har noe styreverv vil denne oppgaven heretter bli ivaretatt av Amund Røraas, evt. sammen med Mo Amini, som har bistått sameiet i fbm. etableringen av nettsiden.

Sak lukkes

Sak 6 – Feilparkerte biler – vedtak om instruks

Fra styremøte 3/14 ble utkast til parkeringsinstruks for sameiet vedtatt. Idet avtale med parkeringsselskap ikke var fremforhandlet har den vedtatte instruks ikke medtatt mulighet for ileggelse av kontrollavgift.

Forut for dette styremøtet har styret forespurt om Aker P-drift AS kan utøve kontroll med sameiets fellesarealer, noe de har sagt seg villig til.

Styret ønsket at ordningen effektueres snarest mulig, og at styrets leder korrigerer parkeringsinstruks i hht. ovennevnte.

Den endelige parkeringsinstruks sendes beboere, den legges ut på sameiets nettside samt at beboere informeres om oppstart for parkeringskontroll.

Sak lukkes

Sak 7 – Utomhus – klargjøring av vannrenne, overtagelse, generell vannrenne

Styret fikk opplyst at utbygger har reklamert på utførelsen av sameiets vannrenne (åpent vannelement gjennom hageanlegget). Årsaken er primært at de runde, løse steinene samler seg i bunn av renna og forårsaker endret vanngjennomstrømning samt store utfordringer mht. fjerning av løv og annet rusk og rask. Backe og anleggsgartner har avtalt en snarlig befaring hvor endret utførelse av vannrenne er hovedtema. Etter hva styret har grunn til å anta er reklamasjonen akseptert av utførende anleggsfirma, men endret utførelse er pt. ikke kjent.

Videre ble styret orientert om at vaktmester og anleggsgartner vil tilstrebe å få utomhusanlegget presentabelt til 17. mai, dog med unntak av nevnte vannrenne.

Utomhusanlegget skal i hht. avtale overtas av sameiet etter en god vekstperiode. Styret ble informert om at antagelig ville kunne skje en gang i juni.

Vedtak Informasjon om utomhus tatt til etretning

Sak 8 Vaktmester – avtale, instruks omfang mv - status

Styret vedtok i styremøte 3/14 å si opp Ajour Eiendomsdrift samt engasjere Profesjonell Vaktmestertjenester AS i hht. deres tilbud.

Styrets leder informerte om at avtalen med Ajour løper uten oppsigelse frem tom. juli. Det vil derfor være naturlig at det nye vaktmesterselskapet overlapper Ajour fra slutten av juni og frem til bytte skjer 1. august.

Elisabeth Ciric har i en periode hatt ansvaret for å følge opp vaktmesteren i sameiet. Styret anså det som naturlig at Ciric også bistår i fbm. bytte av vaktmesterselskap, men at hun her får bistand fra Erik Jørgensen og Esben Johannesen.

Vedtak Orientering om bytte av vaktmesterselskap tatt til etterretning

Sak 9 - Forespørsel om oppsett av huske på lekearealet

Fra en beboer i Bekkhuset har det kommet en forespørsel om å sette opp et huskestativ for de minste barna. Plasseringen er foreslått på sameiets felles lekeareal.

Styret kan ikke se at lekeområdene med støtsand (nødvendig underlag for huskestativ) har areal stort nok til også å kunne innlemme et huskestativ. Styret var også skeptiske til bruken av en huske blant større barn da små barn i nærheten kan bli skadet som følge av uvettig bruk.

Styret mente kanskje at en barneskli eller kombinert sklie/klatrestativ ville være et vel så godt tilbud for de minste, men at dette måtte utredes ytterligere før evt. innkjøp og montering. Michael Almeida og Amund Røraas sa seg villig til å utrede jobben med evt. nye lekeapparater.

Vedtak Saken utredes frem til neste styremøte

Sak 10 - Møblering av den Gule stue

Styret har tidligere diskutert hva den Gule Stue kan brukes til, regler for denne bruken samt en enkel leieavtale. Videre er det vedtatt at prisen for leie av den Gule Stue skulle utgjøre kr. 250,-/døgn med tillegg av utgifter til ekstern vask.

Hva angår møblering har styret vedtatt en kostnadsramme for dette på inntil kr. 15.000,-.

Videre har Amund Røraas og Elisabeth Ciric sagt seg villig til å forestå utleien/gi ut nøkler.

Pr. møtedato ble det opplyst at arbeidet med møblering ikke har kommet skikkelig i gang da det har vært et ønske om å finne noen «spesielle» møbler «på Finn», noe som har vist seg vanskelig. Videre fremdrift nå er bl.a. å besøke IKEA for å finne egnede møbler innenfor den vedtatte kostnadsrammen.

Elisabeth Ciric har sagt seg villig til å bistå Sandra Winge med møbleringen. Andre i styret vil stille opp i fbm. monteringen.

Vedtak Regler for utleie av den Gule Stue vedtas på neste styremøte. Møbleringen må være på plass innen 1. juni.

Sak 11 - Div. rundt driften – punkter fra forrige styremøte

Reklamasjoner

Styrets leder informerte kort om status på de gjenværende reklamasjonene som er oversendt Gunnar M. Backe.

1. Reklamasjon av betonggulv mot Backe – mulig avvik i hht NS 3420
Det vil snarest bli foretatt kontrollmåling fra uavhengig 3. part.
Etter avklaring med Backe vil avvik «utenfor» NS 3420 bli utbedret.
2. Lys / armaturer i gangene – reklamasjon Backe / Gulbrandsen & Olimb
Utbedringer gjennomført - OK.
3. Løse / skjeve ventilasjonshetter på tak
Utbedret, men fortsatt er det noe kondens ved hette nær bolig B 0401 A
4. Front på kjøkkenventilator – henger fast (hvem, antall ?)
I fbm. utdeling av nye filtre er det avdekket at dette problemet er begrenset.
Backe kontakter fortløpende de få det gjelder.

Vedtak Orientering om reklamasjoner tatt til etterretning

Sikring av dammen

Styrets leder informert om at dammen nå er klassifisert av NVE i laveste risikoklasse (klasse 0), noe som bl.a. var et av tiltakene kommunen ville ha bragt i orden i fbm. sin behandling.

Videre prosess nå er igjen å søke kommunen om oppsett av et gjerde, et arbeid arkitekten allerede har startet opp. Når det vil foreligge et endelig vedtak om gjerde (ja eller nei) vites ikke, men inntil dette blir avklart vil byggeplassgjerde bestå som sikring mot dammen.

Vedtak Orientering om sikring av dammen tatt til etterretning

Innmeldte feil / mangler fellesareal/beboere

Styrets leder informerte om at alle feil/mangler i fellesareal/beboere oversendes Esben Johannessen for oppfølging. Etter hva styret ble informert om er det kun et fåtall feil/mangler som er rapportert inn siste månedene.

Uten at styret har informasjon om dette kan det være at det kanskje kan ligge noen feil/mangler i påvente av 1-årsbefaringen som skal finne sted i mai.

Vedtak Orientering om feil/mangler tatt til etterretning

Sak 12 - Eventuelt

Under evt. ble det tatt opp hvorvidt det kunne være en idé å arrangere et fellesarrangement som kanskje kunne spleise beboerne tettere sammen. Tidspunktet ble foreslått å være i august.

Styret så positivt på et slikt tiltak, men ønsket saken utredet ytterligere frem til neste styremøte, ikke minst mht. økonomisk bidrag fra sameiet og bl.a. leie/kjøp av bord/stoler til slikt arrangement.

Michal Almeida sa seg villig til å utrede saken til neste møte.

Vedtak Beslutning om å arrangere felles sammenkomst vedtas i neste styremøte

Oslo, 29. april 2014

Sandra Winge

Erik Jørgensen

Elisabeth Ciric

Michael Almeida

Anders Sletten, styrets leder