

Referat fra styremøte i Sameiet Mølledammen

Dato: 8. desember 2014

Sted: Gule Stue, Mølledammen

Tidspkt.: Klokken 18:00 – 20:00

Deltagere:

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

Fravær: Michael Almeida og Amund Røraas (vara)

Sak 1 – Samtale med valgkomité

Forut for styremøte var valgkomitéen invitert for å snakke litt rundt hvordan styret har jobbet i 2014, hvem i styret som ikke tar gjenvalg og noe rundt type mennesker styret bør være sammensatt av. Det ble også estimert en frist for å fremme nye kandidater til sameiets styre.

Vedtak: Gjennomgang med valgkomité tatt til etterretning

Sak 2 - Referat fra forrige møte (nr. 8 – 2014)

Referat fra styremøte 20. okt. ble sendt ut 7. desember. Det var ingen innvendinger til referatet.

Vedtak: Referatet fra styremøte 20. oktober (8/14) ble godkjent.

Sak. 3 – Gjennomgang av regnskapet pr. 30.11.2014.

Et foreløpig regnskap pr. 30.11.14 viste et overskudd stort kr. 390.497,-. Av utgifter opplyste styrets leder bl.a.:

- Strøm og fjernvarme er i hht. reelt forbruk pr. sept. samt avsatt strøm (12') og fjernvarme (100'). Det fortsatt grunn til å anta at strømforbruket vil ligge innenfor budsjettert nivå.
- Vann og kloakkavgiften er som tidligere opplyst vel kr. 100.000,- høyere enn hva som ble budsjettert i 2013. Årsaken er at satsene i Oslo kommune er noe høyere enn erfaringstall fra andre kommuner.
- Posten inventar/utstyr inneholder bl.a. innkjøp og montering av videoovervåkningsutstyr, div. skilter, vannstøvsuger samt utført garasjevask.
- Snørydding/strøing er overskredet med ca. 20.000,-, men 15.000,- av dette skriver seg fra des. 2013. Hva som evt. måtte bli av snørydding kommende vinter er usikkert, men uansett er det her påløpt noe mer enn budsjettert for 2014.
- Det er foretatt noe skjøtsel av utearealene i regi av vaktmester. Dette er periodisert pr. november. I tillegg er det utført noe forefallende arbeid gjennom sommeren (kr. 6.275,-).

- Kostnadene under uforutsett er bla. innkjøp av filtre for utskifting i alle boligseksjonene (112 stk. = kr. 47.000,-), styrehonorar (ca. kr. 41.000,-) og reparasjon av garasjeport i fbm. innbruddsforsøk (ca. 22.000,-).
- Det er også tilkommet kostnader i fbm. opplegg for felles strømkurs til lading av elbil (55.000,-). Dette er balanseført og vil bli tilbakebetalt gjennom en tilknytningsavgifter. Pr. nov. har 3 seksjoner koblet seg til (innbetalt kr. 15.000,-).

Hensyntatt ovennevnte overskridelser/uforutsette kostnader har sameiet et lavere overskudd enn budsjettert. Styret har som følge av dette vedtatt i møte 4/14 at felleskostnadene må heves med 2,-/m²/mnd. fom. jan. 2014, noe som vil øke inntektene med snau kr. 200.000,- for året 2014. Ekstraordinært sameiermøte 6. nov. samtykket i denne husleieøkningen.

Likviditeten pr. 30.11.14 er ca. kr. 731.500,- på konto og ca. kr. 256.000,- i kortsiktig gjeld. I tillegg har beboere forskuddsbetalt forsikring for 2014 med ca. kr. 15.000,-, utgifter til renovasjon og vann/avløp for Q4 med ca. 48.000,- samt andre forskuddsbetalte kostnader (bl.a. heisservice mv.) med ca. kr. 10.000,-.

Vedtak: Styret tok orienteringen rundt regnskap og likviditet til etterretning.

Sak 3 – Utestående husleie pr. møtedato

Utestående restanser pr. 8. desember er noe mer enn normalt. Årsaken kan ha sammenheng med antall dager mellom forfall og møtedato da langt de fleste restansene hadde forfall 01.12.14. De øvrige husleiene som er utestående hadde forfall 1. oktober eller senere. Alle restanser er purret, og ingen restanser er over 90 dager.

Vedtak: Utestående husleie tatt til etterretning.

Sak 4 - Utomhus – klargjøring av vannrenne, overtagelse, generell status

Det ble i styremøte 7/14 opplyst at vannrenne er «rehabilitert» på den måten at vannrenna nå består av flere store rullestein, men at vannrenna fortsatt er bygget opp etter samme prinsipp som tidligere. Videre ble det opplyst at vannrenna ikke er overtatt, og at utbygger/sameiet forbeholder seg retten til å se hvordan vannrenna utvikler seg gjennom høsten 2014 og våren 2015 før man tar stilling til om denne er å akseptere. Før overtagelse skal anleggsgartner også fremlegge et overslag på hva det antas at vannrenna vil medføre av årlige vedlikeholdskostnader for sameiet i fremtiden.

Styremøte 8/14 – Det er ikke mottatt noe overslag på vedlikehold av vannrenne.

Styremøte 9/14 - purres

Hva angår utbedring av plenene er dette gjort. Noe plen, bl.a. mellom lekeplass og Hagehuset, er blitt anlagt med ferdigplen, mens andre områder (bl.a. ved Damhuset) vil bli utbedret og tilsådd da anleggsgartner mener dette er tilstrekkelig. Styret er enige om at plenene i høst har fremstått som tilfredsstillende.

Det ble videre opplyst at hekkplantene ikke gror slik sameiet hadde forventet. Mange planter er små/lave og ser puslete ut. Her ble det opplyst at vaktmester mente årsaken kunne være at jorden plantene står i er for sur. Utbygger tar dette opp med Backe/anleggsgartner snarest mulig.

Styremøte 8/14 – Det er ikke mottatt svar fra anleggsgartner på om jordsmonnet er surt.

Styremøte 9/14 - purres

I området ved innkjøring for brannbil er forholdet fortsatt slik at det er spor etter tyngre kjøretøy, noe som er vanskelig å unngå så lenge det ikke er fysiske hindringer her. Et forsøk med å plante noen busker på tvers av «angrepsveien» ble opplyst at har vært mislykket da disse er ignorert og kjørt ned. Styret avventer frem mot våren med å se på evt. andre tiltak.

Vedtak Orientering om utomhusarealer tatt til etterretning.

Sak 5 – Hærverk (bl.a. malingssøl og lampe) – oppfølging / status

Styret ble før sommeren kjent med at det har vært enkelte tilfeller av hærverk på sameiets eiendom. Bl.a. er en utelampe langs internveien knust, det er tilgriset med malingssøl både på den Gule Stue og på en benk eller 2 samt at enkelte hekkplanter er brukket. Styret er videre kjent med hvem synderne er, og styret har også vært i kontakt med vedkommende beboere om forholdet, herunder informert om at all skade må erstattes - krone for krone.

Styret er opptatt av at slikt skadeverk blir håndtert omgående og profesjonelt slik at øvrige beboere ser og opplever at dette ikke forringer sameiets eiendom med tilhørende store kostnader for fellesskapet. Av den grunn vil styret iverksette utbedringer snarest. Kostnadene forbundet med dette vil bli fakturert eier(e) av seksjonen(e), jf. over.

Styremøte 7/14: - Det er bestilt ny lampe som monteres så snart denne ankommer sameiet.
 - Det iverksettes maling av karmen i den Gule Stue
 - Tilsølte utebenker pusses
 - Tilsølt nedløp pusses/skures

Det er også kommet melding om at den nye ferdigplenen er blitt noe ødelagt av kjøring med rullestol. Tross høflige henstillinger om å la plenen få være i fred ble dette ikke blitt etterlevd.

I og med flere uheldige episoder ønsker styret at det avholdes et snarlig møte med Oslo kommune, hvor også hærverk vil være et av temaene.

Styremøte 8/14 – Det er avtalt møte med Oslo kommune 23. okt. i den Gule Stue, jf. sak 6.

- Ny lampe er montert av Olimb. Kostnad belastes Oslo kommune
- Vaktmester iverksettes maling av karmen i den Gule Stue
- Vaktmester pusser tilsølte utebenker
- Vaktmester pusser/skurer tilsølte nedløp

Styremøte 9/14 Det er avholdt møte med Oslo kommune (Boligbygg), og utgifter sameiet har hatt i fbm. hærverkene er akseptert at kan faktureres dem.

Vedtak Esben Johannessen følger opp at de 3 utbedring etter hærverk blir utført.

For øvrig ble informasjonen tatt til etterretning.

Sak 6 – Reklamasjoner / 1-års befaring – status på gj. stående feil/mangler i fellesarealene

Styret er tidligere informert om at de aller fleste reklamasjonene er utbedret eller dokumentert å være i hht. forskrifter eller norske standarder.

Hva angår vannansamling på garasjegulv er styret informert om at det er foretatt målinger av Oslo Oppmåling. Disse har vist at gulvet er innenfor NS 3420 (avvik av støpte overflater) selv om dette for enkelte områder i kjelleren kan virke å være noe uforståelig. Styret har fått oversendt måledataene slik at disse evt. kan etterprøves der styret mener at det kan være dissens om nivåforskjellen er utenfor NS 3420.

Ellers har styret blitt orientert om at Backe utbedrer svinnsprekker større enn 3 mm og at Backe vil se nærmere på fargeforskjeller i fugene på badegulv. Sistnevnte reklamasjon vil Backe foreløpig kun behandle individuelt.

Styremøte 8/14 Det ble opplyst at styret vil avholde en befaring med elektriker 30. okt.

Videre skal Esben og Sandra avstemme gjenstående feil/mangler etter at flere i styret hadde en felles befaring av fellesarealene ute og inne.

Det ble tatt opp at det enkelte steder ikke er branntettet forskriftsmessig. Utbygger tar dette videre med Backe snarest mulig slik at dette blir lukket.

Styremøte 9/14 Esben og Sandra avstemmer snarest mulig gjenstående feil/mangler etter styrets befaring av fellesarealene, ute og inne
Stikkord her er «FVD, vann Gule Stue, lamper, isolere H-tavlerom, aqua drain foran garasje, agnbøk, trær (3 års garanti), og bev. sensor oppg. D».

Esben tar snarest mulig opp med Backe «utilfredsstillende branntetting»

Vedtak Orientering om reklamasjoner tatt til etterretning

Sak 7 – Vask av garasje + julerengjøring av alle oppgangene.

Styret har mottatt en forespørsel/klage på vask av sameiets fellesarealer og garasjen. Klagen peker generelt på dårlig vask av vegger, heisfronter mv. i gangarealene samt hyppigheten på vask av garasjen idet søle og skitt derfra bringes med videre inn i heis- og trapperom.

Styret ønsket ikke å iverksette garasjevask på denne siden av jul da styrets oppfatning var at garasjen, slik været er nå, vil bli like skitten igjen etter bare noen få dager. Tidspunkt for garasjevask blir behandlet på første styremøte i 2015.

Hva angår vask av heis- og trapperommene er dette noe styret vil ta opp med vaskebyrået slik at en ordentlig nedskuring og «julevask» blir iverksatt snarest. Styret mente dette måtte ligge inne i allerede løpende vaskeavtale, noe styrets leder ville argumentere med overfor Renofix.

Innhentet tilbud på hovedrengjøring av alle oppganger fra Profesjonelle Bygg Tjeneste AS, (kr. 11.750,- ekskl. mva.) ble ikke realitetsbehandlet, jf. avsnitt over.

Vedtak Vask av garasje og heis-/trapperom tatt til etterretning

Etterskrift: Full nedskuring av heis-/trapperom ble foretatt siste helgen før jul. Tilbakemeldinger tyder på at beboere ble fornøyd.

Sak 8 – Søknad om oppsett av varmepumpe B 0503 E

Fra eier av leilighet 0503 E i Bekkhuset (Anne Marie Arnesen) har styret mottatt en søknad om å sette opp varmepumpe på fasaden mot syd, under vindu på balkongen. Søknad om varmepumpe er bl.a. begrunnet med kjøling om sommeren idet tiltakshaver sliter med varmen som følge av sykdom. Det opplyses videre at varmepumpe ikke vil være synlig for andre beboere samt at den vil bli montert av profesjonelt firma.

Styret anførte følgende i fbm. behandlingen:

- Av hensyn til det visuelle ønsker ikke styret å åpne opp for montering av varmepumper mv. på byggenes fasader.
Styret ønsket heller at det undersøkes muligheter for innvendige kjølemaskiner, som kun trenger en mindre rist/avkast i fasaden
- Av hensyn til mulig støy mot naboer er styret negative til søknaden.
- Fare for presedens.
Selv om tiltakshaver åpenbart sliter med varmen om sommeren ønsker ikke styret å begi seg inn på helsemessige vurderinger for fremtidige søknader.
Heller ikke andre tungtveiende grunner bør da vurderes når prinsippet er at fasadene skal fremstå «som bygget».

Vedtak: Oppsett av varmepumpe på fasaden kan ikke imøtekommes.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 9 - Div. rundt driften – punkter fra forrige styremøte

Sikring av dammen

Styrets leder har tidligere 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 er det opplyst i tidligere styremøter at det er sendt ut nabovarsel for oppsett av gjerde. Arkitekt har også forespurt Bymiljøetaten og Byantikvaren om en forhåndsuttalelse, som er et vilkår før søknad om oppsett av gjerde for sikring av Mølledammen kan sendes inn. Styrets leder opplyste i juni at det var mest sannsynlig at søknaden ble sendt inn etter ferien pga. forestående ferieavvikling.

Styremøte 7/14 - Søknad om oppsett av gjerde mot dammen er oversendt kommunen.

Styremøte 8/14 - Intet nytt.

Styremøte 9/14 – Det ble opplyst at Oslo kommunen har avslått søknaden om gjerde. Saken er klaget inn for Fylkesmannen.
Kopi av klagebrev sendt styremedlemmene.

Vedtak Orientering om sikring av dammen tatt til etterretning

Beplantning foran tak på bekkutløp

Fra beboer i Damhuset har det kommet et ønske om at det beplantes noe foran tak over bekkutløpet fra dammen. Styret ønsket at dette ble sett i sammenheng med det utomhusarbeidet som pt. foregår på eiendommen og da kanskje beplante syrener for å dekke denne konstruksjonen.

Esben Johannessen sa seg villig til å innhente noen priser på dette.

Styremøte 7/14: Intet nytt.

Styremøte 8/14: Intet nytt.

Styremøte 9/14 - purres

Aker P-drift, vakttelefon – 98 25 80 80

Sak 10 – Nye tiltak/investeringer 2015

Under dette punktet ble det foreslått at sameiet bør anskaffe seg et elektronisk FDV-system.

Esben Johannessen opplyste at utbygger har erfaring med type «inAttika» for egne eiendommer og vil forespørre dem om løsning og pris tilpasset sameiet.

Sandra Winge sjekker i «Cowi-systemet» hva som evt. er å anbefale der.

----- o -----

Oslo, 8. desember 2014

Sandra Winge

Erik Jørgensen

Elisabeth Ciric

Michael Almeida

Anders Sletten, styrets leder