

## Referat fra styremøte i Sameiet Mølledammen

**Dato:** 22. januar 2015

**Sted:** Helsfyr Atrium (Schage Eiendom)

**Tidspkt.:** Klokken 18:00 – 20:00

**Deltagere:**

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

**Fravær:** Sandra Winge og Amund Røraas (vara)

Sak 1 - Referat fra forrige møte (nr. 9 – 2014)

Referat fra styremøte 8. des. ble sendt ut 7. januar. Det var ingen innvendinger til referatet.

**Vedtak:** Referatet fra styremøte 8. desember (9/14) ble godkjent.

Sak. 2 – Gjennomgang av foreløpig regnskapet pr. 31.12.2014.

Et foreløpig regnskap pr. 31.12.14 viste et overskudd stort kr. 371.356,-. Av utgifter opplyste styrets leder bl.a.:

- Strøm og fjernvarme er i hht. reelt forbruk og viser en innsparing på ca kr 100.000,-.
- Vann og kloakkavgiften er som tidligere opplyst vel kr. 100.000,- høyere enn hva som ble budsjettert i 2013 (reelt kr 135,000,- over budsjett). Årsaken er at satsene i Oslo kommune er noe høyere enn erfaringstall fra andre kommuner.
- Vask av fellesareal inneholder også leie av matter. Idet det er byttet matter med samme frekvens sommer og vinter er det en dialog med vaskebyrå om prisreduksjon for denne «feilen» på ca kr 10.000,-.
- Posten inventar/utstyr inneholder bl.a. innkjøp og montering av videoovervåkingsutstyr, div. skilter, vannstøvsuger samt utført garasjevask.
- Vedlikehold bygning er fjærskift på garasjeport samt utskifting av låskasser til bodrom.
- Snørydding/strøing er overskredet med ca. 20.000,-, men 15.000,- av dette skriver seg fra des. 2013. Snøbrøyting i des. 2014 ble det ikke aktuelt.
- Det er foretatt skjøtsel av utearealene i regi av vaktmester for aug-okt. 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 2013 (ca. kr 41.000,-) og avsatt 2014 (kr 50.000,-) samt utlegg i fbm. bistand fra OPAK ved overtagelser (ca kr. 10.000)

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. des. har 3 seksjoner koblet seg til (innbetalt kr. 15.000,-) og 2 til kobler seg på i feb.

Hensyntatt ovennevnte overskridelser/uforutsette kostnader har sameiet et noe lavere overskudd enn budsjettet, men hensyntatt at felleskostnadene ble hevet med 2,-/m<sup>2</sup>/mnd. fom. jan. 2014 er overskuddet helt i tråd med hva som ble kommunisert på ekstraordinært sameiermøte i nov. 14.

Likviditeten pr. 31.12.14 er ca. kr 996.216,- på konto og ca. kr 67.000,- i utestående husleie.  
Kortsiktig gjeld pr. 31.12.14 utgjør ca. 485.000,-ca. kr 256.000,-.  
I tillegg har beboere forskuddsbetalt bl.a. nye filtre til ventilatorer, opplegg for lading av Elbil (nevnt over) og serviceavtale mot skadedyr - til sammen ca. kr 100.000,-.

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

#### Sak 3 – Utestående husleie pr. møtedato

Utestående restanser pr. 13.januar er svært beskjedent. Av utestående å nevne utgjør Oslo kommune ca. 20.000,-, men restansene henger sammen med interne omrokninger. Kommunen er tilskrevet og forholdet vil bli brakt i orden innen kort tid.

Alle restanser er purret, og ingen restanser er over 90 dager.

**Vedtak: Utestående husleie tatt til etterretning.**

#### Sak 4 – Styrehonorar april 14 – mars 2015

Styrets leder opplyste at det i utkast til regnskap for 2014 er satt av kr 50.000,- til styrehonorar. Dette var tenkt delt mellom styre- og varamedlemmer, med unntak av styrets leder og varamedlem Esben Johannessen som ikke kan motta honorar.

I diskusjonen rundt fordelingen av honorar var det enighet om at honoraret burde fordeles med et beløp pr. møte (kr 1000,-) og noe for den innsatsen som den enkelte har utført løpende. Det ble fremsatt følgende fordeling av honorar:

- Elisabeth Ciric kr 6.000,- pluss kr 12.000,-
- Erik Jørgensen kr 6.000,- pluss kr 12.000,-
- Sandra Winge kr 4.000,- pluss kr 3.000,-
- Michael Almeida kr 4.000,- pluss kr 3.000,-
- Amund Røraas kr 1.000,-

I tillegg til ovennevnte styrehonorar tilkommer arbeidsgiveravgift med 14,1 %.

Honoraret må fremlegges for ordinært sameiermøte endelig beslutning

**Vedtak: Styrehonorar for perioden april 14 – mars 15, stort kr 51.000,- legges frem for beslutning på ordinært sameiermøte i april 2015**

**Vedtaket var enstemmig**

#### Sak 5 – Maskinell snømåkeavtale (PVT), fast pris eller pr. gang.

Sameiet har pr. møtedato ikke noe avtale vedrørende maskinell snømåking av sameiets felles internveier. Ved snøfall i januar har PVT utført dette på anrop fra sameiet. En slik løsning er lite holdbar da den innebærer at brøyting kanskje ikke blir utført tidsnok som følge av at PTV er opptatt annet sted ved snøfall.

Sameiet har innhentet tilbud på snømåkeavtale for resten av sesongen 2014/15. Tilbudet er på kr 19.803,- men det innrømmes en rabatt på 40% idet sesongen nærmer seg halvveis. Om ønskelig kunne PVT også utføre snømåking pr. gang etter anrop fra sameiet, men da i hht. tilbud fremsatt i epost i fbm. den snømåkingen som allerede har vært utført.

Styret mente fastprisen som var tilbudt var gunstig og aksepterte denne. Snømåking utført frem til møtedato inngår i den tilbudte fastprisen.

**Vedtak: Sameiet inngår snømåkeavtale med PVT for resten av sesongen basert på fremlagte tilbud, fratrukket 40% for oppstart midt i perioden(januar)**

**Vedtaket var enstemmig**

#### Sak 6 – Vask av garasje – tilbud, oppstart og frekvens

Garasjen har ikke vært vasket siden mars 2014. Det har vært og er fortsatt et mye skitt i garasjen og derfor et stort behov for at denne vaskes ned.

Styret har mottatt tilbud fra PVT for å utføre dette. Styret ønsket at også andre tilbydere skulle gi en pris og Esben J. ville forespørre Ajour (vaske mars 14) mens Erik J. ville forespørre vaskefirma som utførte garasjevask fra det sameiet han bodde tidligere.

Idet vask av garasjen bør iverksettes snarest mulig må øvrige tilbud fremskaffe så snart det lar seg gjøre. Inntil disse tilbudene foreligger avventes beslutning om dato for garasjevask og hvem som skal utføre jobben for sameiet.

**Vedtak Garasjevask avventes inntil flere tilbud foreligger.**

**Vedtaket var enstemmig**

#### Sak 7 – Gjennomgang av løpende driftsavtaler

Styrets leder orienterte om de driftsavtalene som pt. løper etter at PVT også overtok vask av fellesarealer etter Renofix.

Ingen styremedlemmer hadde sterke meninger om at løpende driftsavtaler skulle sies opp, men det er styrets oppgave å påse at den løpende driften blir ivaretatt på best mulig måte innenfor en «riktig» pris.

Styrets leder lager et oppsett på løpende driftsavtaler for sameiet.

**Vedtak: Gjennomgang av løpende driftsavtaler tatt til etterretning.**

### Sak 8 – Innbrudd i boder i julen 14, evt. økt bruk av kameraer

Styret er kjent med at det i julen var minst et innbrudd i flere, felles bodrom samt et mellomlager tilhørende vaktmester. Skadene på fellesarealene er heldigvis beskjedne, men flere beboere har rapportert inn verdigjenstander er forsvunnet. Beboere har selv ordnet dette mot egne forsikringsselskaper.

Innbruddene er etter hva styret har grunn til å tro skjedd gjennom inngangen fra Damhuset, etter at tyvene først har kommet seg inn på området via gitterport fra Østensjøveien og ned til Mølledammen.

Styret mente at oppsett av 2 stk. videokameraer ved hhv. inngangen til Damhuset fra gateplan og fra garasjen kunne ha en preventiv effekt for å unngå innbrudd i fremtiden. Til å bistå sameiet med dette skulle Erik J. ta kontakt med Pro Tech slik at løsning og optimal plassering ble ivaretatt på best mulig måte.

**Vedtak        Sameiet går til anskaffelse av 2 stk. nye videokameraer plassert i Damhuset**

**Vedtaket var enstemmig**

### Sak 9 – Feilparkering i garasjen – problem/tiltak ?

Styret er blitt gjort kjent med at det har forekommet enkelte tilfeller av feilparkering i sameiets garasjeanlegg. Feilparkeringen har avstedkommet at enkelte beboere et fåtall ganger har hatt vanskeligheter med, eller i verste fall ikke kommet ut med bilen uten å kontakte eier av den feilparkerte bil.

For å få bukt med dette problemet foreslo Erik J. at Aker P-drift også kunne ivareta kontrollen av garasjeanlegget sammen med avtale for øvrige fellesarealer. Dersom en slik løsning ble å iverksette måtte ordlyden på eksisterende skilter korrigeres til også å gjelde garasjen, samtidig som skilter også ble synlig i garasjen. En slik endring ville i så fall Erik J. avklare med Aker P-drift før oppstart. |

**Vedtak        Avtalen med Aker P-drift utvides til også å gjelde garasjen.**

**Vedtaket var enstemmig**

### Sak 10 – Nettside – «ny giv»

Denne saken ble ikke realitetsbehandlet.

### Sak 11 – Utbedring av hærverk - 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. Følgende vedtak ble fattet i dette styremøte:

*Esben Johannessen følger opp at de 3 utbedringer etter hærverk blir utført. For øvrig ble informasjonen tatt til etterretning.*

*Styremøte 1/15* Intet nytt, men tas i fbm. møte med PVT (vaktmester), jf. sak. 14.

### Sak 12 – Reklamasjoner/1-års befaring av fellesarealene – status på gjenstående arbeider

*Vedrørende 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 Bache vil se nærmere på fargeforskjeller i fugene på badegulv men at dette kun blir å 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»*

Styremøte 1/15      Styret har fått oversendt en liste fra en beboer hvor det påpekes enkelte feil/mangler som sameiet bør ta tak i. Punktene kan kort gjengis som følger:

- Innsatsvei for brannvesen i garasjen (betongskade)
- Dør for brannvesen/innsatsvei til garasjen (feil på terskelbeslag)
- Trepanel ved inngangsparti (montert for langt nes, fare for råte)
- Beslag mot terreng på Bekkhuset mot Damhuset (fuge slipper)
- Sprekk i betongelement over parkeringsplass H0104
- Utekran v/garasjeport sidedør (feil i fbm. kobling av vannslange)

**Vedtak**      **Esben tar snarest mulig en befaring med Backe for å se på disse punktene**  
**Målet må være å få lukket alle avvikene snarest mulig, jf. også «overligger»**  
**fra styremøte 9/15**

#### Sak 13 - 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.*

Styremøte 1/15      Kommunen har behandlet klagen hvor deres vedtak opprettholdes.  
Saken oversendes Rådhuset for politisk behandling. Deretter oversendes saken derfra til Fylkesmannen.

**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

### **Styremøte 1/15 – Esben Johannessen purrer opp tilbud**

#### *Anskaffelse av elektronisk FDV-system*

Styret mener 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.

#### *Overslag på vedlikehold av vannrenne*

Styret er opplyst om 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. Styret har så langt ikke mottatt et kostnadsoverslag på dette.

### **Esben Johannessen purrer opp slikt tilbud**

#### *Hekkplanter – surt jordsmonn*

*Styret er kjent med at hekkplantene ikke gror slik sameiet hadde forventet. Mange planter er små/lave og ser puslete ut. Her er det tidligere opplyst at vaktmester mente årsaken kunne være at jorden plantene står i er for sur. Utbygger har tatt dette opp med Backe/anleggsgartner, men fortsatt har ikke styret fått noen tilbakemelding.*

### **Esben Johannessen purrer opp slikt svar**

#### *Angrepsvei for brannbil – brukt av beboer/varebiler*

I området ved innkjøring for brannbil er det gjort et forsøk med å plante noen busker på tvers av «angrepsveien». Dette for om mulig å hindre adkomst denne veien, herunder stygge spor i plenen. Forsøk 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.

*Møte med vaktmester (PVT) – bl.a. gjennomgang av kvaliteten på deres arbeider.*

Sameiet har over tid sett at vaktmester ikke utfører de tjenester og den kvaliteten som sameiet mener følger av vedlegg til vår avtale med dem. Av den grunn har styret ønsket at det ble avholdt et møte med vaktmesterselskapet for å fremføre våre anførsler og høre deres evt. begrunnelser for at tjenestene ikke utføres tilfredsstillende.

Det ble opplyst i styremøte at slikt møte skal avholdes 26. januar. Fra styret møter Erik J. Elisabeth C. og Esben J.

#### Sak 14 – Eventuelt

Pkt. 1)

Det er kommet en forespørsel fra en beboer hvorvidt det bør monteres automatisk døråpner også på utsiden av sidedør til garasjeporten. Et slikt tiltak kan være med på å redusere bruken av garasjeporten til gjennomgang for gående.

Et mulig forslag var å kontakte hjelpemiddelsentralen idet løsningen fra innsiden (automatisk døråpner med albuebryter) er prosjektert og gjennomført av dem.

#### **Styrets leder kontakter hjelpemiddelsentralen.**

Pkt. 2)

Det er påvist at det er en større oljeflekk på p-plass tilhørende Oslo kommune. Styret ønsker at styrets leder kontakter kommunen med beskjed om at denne må fjernes for eiers regning.

----- o -----

Oslo, 22. januar 2015

-----  
Sandra Winge

-----  
Erik Jørgensen

-----  
Elisabeth Ciric

-----  
Michael Almeida

-----  
Anders Sletten, styrets leder