

## Referat fra styremøte i Sameiet Mølledammen

**Dato:** 25. mars 2015

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

**Tidspkt.:** Kløkken 18:00 – 20:00

**Deltagere:**

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

**Fravær:** Michael Almeida og Amund Røraas (vara)

Sak 1 - Referat fra forrige møte (nr. 1 – 2015)

Referat fra styremøte 22. jan. ble sendt ut 12. mars. Det var ingen innvendinger til referatet.

**Vedtak:** Referatet fra styremøte 22. januar (1/15) ble godkjent.

Sak. 2 – Godkjenning av årsberetningen og årsregnskapet for regnskapsåret 2014.

Årsregnskap pr. 31.12.14 og utkast til årsberetning var sendt ut til styrets medlemmer i forkant. Regnskapet viste et overskudd stort kr 373.165,- mot kr 371.356,- ved gjennomgangen av det foreløpige årsregnskapet i styremøte 1/15.

Angående sameiets utgifter gjennom året 2014 henvises det til utfyllende kommentarer i møtereferatet fra styremøte 1/15.

Det var ingen innvendinger til styrets årsberetning og årsregnskapet for 2014.

**Vedtak** Årsregnskapet og årsberetningen for regnskapsåret 2014 ble godkjent.

**Vedtaket var enstemmig**

Styret gjennomgikk videre en regnskapsprognose pr. mars 2015. Denne viste et overskudd på kr 21.598,-, og styrets leder kommenterte utgiftene som følger:

- Strøm og fjernvarme er i hht. reelt forbruk og innenfor budsjettet
- Vann og kloakkavgiften er økt 22 % (!) fra 2014, noe som medfører at denne posten i år vil sprekke med ca. kr. 60.000 i fht. budsjett
- Renovasjonsavgiften er økt 10% fra 2014, noe som her medfører en sprekk på kr 10.000,-
- Vask av fellesareal inneholder også leie av matter. Vaskeavtalen med PVT er vesentlig dyrere enn hva Renofix ble honorert i 2014, tross samme omfang og frekvens. Gitt at fakturert beløp er de korrekte vil renholdstjenesten i 2015 sprekke med ca. kr 100.000,-.

Styret bør av den grunn se grundigere på dette og evt. gjennomgå/reforhandle avtalen, alternativt bytte renholdsleverandør.

- Øvrige utgiftsposter er stort sett i hht. budsjett.
- Kostnadene under uforutsett er bla. innkjøp av filtre for utskifting i alle boligseksjonene (112 stk. = kr 50.000,-)

Hensyntatt ovennevnte overskridelser/uforutsette kostnader har sameiet et noe lavere overskudd enn budsjettet. Styret bør av den grunn løpende vurdere hvorvidt man må øke felleskostnadene med 1,-/m<sup>2</sup>/mnd. fom. jan. 2015 slik at et nødvendig overskudd til fremtidig vedlikehold blir ivaretatt.

Likviditeten pr. mars er kr 842.832,- på konto og ca. kr 30.000,- i utestående husleie. Kortsiktig gjeld pr. mars utgjør ca. kr 516.000,-.

I tillegg har sameiet forskuddsbetalt bl.a. forsikring, heisservice, kommunale avgifter, lading av Elbil og enkelte andre serviceavtaler - til sammen ca. kr 350.000,-.

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

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

Utestående restanser pr. 23. mars er svært beskjedent. Av utestående husleie å nevne utgjør Oslo kommune ca. 20.000,-, men restansene henger sammen med interne omrokkinger. Kommunen er tidligere tilskrevet, og forholdet vil ifølge saksbehandler 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 – Nettside – «ny giv»

Sameiets nettside har det siste året ikke blitt ajourført slik den burde. Det er enighet i styret om at arbeidet med å «freshe opp» nettsiden må komme i gang. Et par styremedlemmer skulle kontakte noen forbindelser/bekjente med tanke på litt bistand for å få startet dette arbeidet.

Styret ønsker at noen «visjoner» for en ny nettside, om mulig, kan vises på sameiermøtet i april.

**Vedtak: Orientering om sameiets nettside tatt til orientering**

#### Sak 5 – 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 pusses tilsølte utebenker
- Vaktmester pusses/skures 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 utbedring 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.

Styremøte 2/15        Esben vært i kontakt med PVT v/ Rolf for utbedringer.

#### Sak 6 – Tagging av støygjerde – tiltak ?

Sameiet er gjort kjent med at støygjerdet mot Østensjøveien er blitt tagget på et mindre område. Støygjerdet er sameiets ansvar hva angår drift og vedlikehold, og noe tagging øker sannsynligheten for mer tagging om ikke dette fjernes snarest mulig.

Styret ved Elisabeth Ciric kontakter vaktmester for pris på fjerning av påført tagging.

#### Sak 7 – Reklamasjoner/1-års befarings 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. Alternativt at punktene oversendes enkeltvis til Backe, som reklamasjoner. Målet må være å få lukket alle avvikene snarest mulig, jf. også «overliggere» fra styremøte 9/15**

#### Sak 8 – Vask av garasjen – erfaring/resultat

Sameiets har pr. mail akseptert tilbudet fra PVT om vask av garasjen for kr. 9.000,- + mva. Garasjen ble vasket tirsdag 24. mars, med forutgående varsel ca. 2 uker før. I tillegg ble det sendt ut en re-minder helgen før samt at lapper ble hengt opp på dørene inn/ut av garasjen. God informasjon medførte at alle bilene var ute av garasjen da vasken skulle gjennomføres.

I følge enkelte styremedlemmer kom PVT sent i gang og det ble ikke fuktet med kjemikalier slik sameiet hadde forventet. Av den grunn løsnet ikke skitten som den skulle. Det ble heller ikke vasket i hjørner og andre mindre fremkommelige området. Resultatet av garasjevasken ble dermed ikke tilfredsstillende, og flere beboere kommenterte samme kvelden at vasken var alt for dårlig. Flere styremedlemmer var også på befaring denne kvelden, sammen med vaktmester, og deres konklusjon var sammenfallende med de øvrige klagen.

Styret har reklamert på garasjevasken, noe PVT har akseptert. Ny, ikke fakturerbar vask, vil bli gjennomført snarest, og foreslått dato er 9. april. Styret vil sende ut varsel om dette før påske.

**Vedtak: Orientering om gjennomført garasjevask tatt til orientering.**

## Sak 9 – Tiltak/rydding/rengjøring frem

Sameiets utvendige fellesarealer bør tas tak i slik at disse fremstår «rene og pene» snarest mulig etter påske. Bl.a. må all grusen etter strøing i vinter feies opp, og løv/blader mv. må fjernes fra plener, vannrenner mv.

Styret ved Elisabeth Ciric kontakter vaktmester for oppstart og omfang.

## Sak 10 - 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 Møllendammen 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.

Styremøte 2/15      Sameiet har søkt bistand hos Adv. John Chr. Elden i fbm. med ny klage på vedtaket til Plan- og bygningssetaten. Kostnadene her belastes utbygger.

## **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 syriner for å dekke denne konstruksjonen.*

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

Styremøte 1/15 – Purre

**Styremøte 2/15 – 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.

### **Styremøte 2/15 – Purres**

#### *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 i fremtiden vil medføre av årlige vedlikeholdskostnader for sameiet. 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 beboere/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 busker 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 med 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.

Møte med vaktmesterselskap ble avholdt 26. januar. Fra styret møtte Elisabeth C. og Esben J. Vaktmesterselskapet måtte innrømme at tjenestene ikke var utført som avtalt og forventet, og at en av årsakene skyldes interne ressurser. Vaktmesterselskapet lover «bot og bedring» og det må bli opp til sameiets styre å følge opp hvorvidt det faktisk skjer en reell forbedring.

*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 at verdigjenstander er forsvunnet. Beboere har selv ordnet dette mot egne forsikringsselskaper.

Innbruddene har 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 ivarettatt på best mulig måte. Fra styremøte 1/15 ble det fattet slikt vedtak:

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

Vedtaket var enstemmig

Til styremøte 2/15 hadde Pro Tech oversendt tilbud på kr 49.975,- for 2 kameraer ferdig monter og igangkjørt. Styret mente dette var i overkant dyrt og ba Erik Jørgensen gå en ny runde med Pro Tech for å vurdere behovene på nytt samt forsøke å redusere totalprisen ned mot kr. 40.000,-. Ved en slik sum mente styret at innkjøp av kameraer skulle effektueres snarest mulig.

**Vedtaket** Sameiet anskaffer 2 stk. nye videokameraer innenfor kr 40.000,-.

**Vedtaket var enstemmig**

----- o -----

Oslo, 25. mars 2015

-----  
Sandra Winge

-----  
Erik Jørgensen

-----  
Elisabeth Ciric

-----  
Michael Almeida

-----  
Anders Sletten, styrets leder