

## Referat fra styremøte i Sameiet Mølledammen

**Dato:** 11. februar 2014

**Sted.** Innspurten 15, Helsefy Atrium (Hos Schage Eiendom)

**Tidspkt.:** Klokken 18:00 – 21:00

**Deltagere:**

- Anders Sletten
- Ole-Gerhard Røn
- Elisabeth Ciric
- Erik Jørgensen
- Amund T Røraas
  
- Michael Almeida (vara)
- Esben Johannessen (vara)

**Fravær** Sandra Winge (vara)

Referat fra forrige møte (nr. 1 – 2014)

Referat fra styremøte 1/14 ble sendt ut primo februar. Det var ingen bemerkninger til referatet. Det var heller ingen bemerkninger til det reviderte referatet fra styremøte 1/13.

**Vedtak: Referatet fra 14.01.14 ble godkjent.**

**Vedtak: Referatet fra 03.12.13 ble godkjent.**

Sak. 2 – Gjennomgang av regnskapet pr. 31.12.2013.

Et utkast til regnskap for regnskapsåret 2013 viste driftsinntekter på ca. kr. 1,5 mill. og et årsresultat på ca. kr. 305.000,-.

Styrets leder opplyste at reduksjonen i fht. prognosen fra januar (møte 1/14) nettopp var vaktmesterkostnader for desember og avregning av fjernvarme fra Hafslund for år 2013.

Likviditeten pr. 31.12.13 er ca. kr. 670.000,- på konto og ca. kr. 434.000 i leverandørgjeld (inkl. forskudd på fjernvarme (Q1/14) med ca. kr. 125.000,-. I tillegg har beboere forskuddsbetalt felleskostnader for 2014 med ca. kr. 80.000,-.

Styrets leder gjennomgikk også utkast til årsberetning, som enkelte styremedlemmer mente kunne inneholdt noe mer rundt driften i 2013 og målsettinger for 2014. Dog mente styret at årsberetning var å akseptere i og med sameiets «korte» levetid.

**Vedtak** Styret godkjente årsregnskapet og årsberetningen for 2013.

### Sak 3 – Utestående husleie pr. møtedato

Styrets leder opplyste at utestående fordringer pr. møtedato var på beskjedne kr. 36.071,-, men at 2 seksjoner er tilskrevet pr. mail for å komme a jour. Resten av utestående er i all hovedsak «ferskvare».

**Vedtak: Styret tok orientering rundt utestående til etterretning**

### Sak 4 - Nettside

Styret ble orientert om at sameiets nettside er svært nær en publisering. Kun noen mindre rettelser/tilføyelser/oppgraderinger gjenstår.

Styret ønsket at beboere blir tilskrevet pr. mail så snart nettsiden blir offentlig, og at dette skjer så snart som mulig.

Videre var styret enige om at nettsiden i en oppstartsfase driftes av Ole-Gerhard Røn, men at dette evt. kan utvides til å omfatte andre styre -/vare medlemmer senere, hvis ønskelig.

**Vedtak Orientering om nettside tatt til etterretning**

### Sak 5 – Sjøppel, omfang og virkemidler (ute og inne)

Sameiet har hatt tilfeller av at søppel/skrot blir hensatt i sameiets garasje. I tillegg har det vært et tilfelle hvor møbler/øvrig inventar ble «forlatt» uten at eier har meldt seg og således påførte fellesskapet en ekstrautgift i fbm. opprydding.

Etter at styret har besluttet at beboere får beskjed pr. mail om å rydde bort hensatte gjenstander på egen parkeringsplass har forholdene blitt bedre.

Det er også besluttet å sende ut en fellesmail (vedlagt bilde av hensatt skrot tidligere i januar) hvor det bl.a. blir opplyst om at sameiet vil bøtelegge slike «overtramp» med et HMS-gebyr stort kr. 2-500,- dersom «synder(e)» blir identifisert.

Gebyret skal dekke administrasjon, bortkjøring mv.

**Sak lukkes**

### Vask av garasje

Styret har i styremøte 1/14 vedtatt at garasjen skal vaskes i månedsskiftet april/mai. Fra et styremedlem er det kommet spørsmål om vask av garasjen bør utstå helt til nevnte tidspunkt eller om garasjen bør vaskes snarest mulig samt ytterligere en til to ganger før ferien og deretter ca. hver annen måned.

Med en slik frekvens vil kostnader til garasjevask utgjøre opp mot kr. 75.000,- pr. år, noe dagens felleskostnader antagelig ikke gir rom for. Flere styremedlemmer var også skeptiske til å vaske garasjen for ofte slik vær og føre har vært den siste tiden Styret samlet seg likevel om å vaske garasjen snarest mulig samt vurdere nok en vask før ferien.

Når det gjelder det praktiske rundt vasken besluttet styret at biler som ikke er fjernet denne dagen ilegges et gebyr på kr. 500-750,- til dekning av ekstrautgifter i fbm. mertid ved urasjonell vask.

Styrets leder sender ut fellesmail om garasjevask den 4. mars og at alle må flytte ut bilene sine denne dagen. Reminder sendes 1-2 ganger før 4. mars slik at alle husker å flytte bilene sine og at garasjevasken blir gjennomført mest mulig effektivt.

**Vedtak      Garasjen vaskes 4 mars. Fellesmail sendes ut til beboere**

#### Sak 7 – Vaktmester, avtale, instruks omfang mv.

Sameiet har for året 2013 brukt ca. kr. 161.000,- på vaktmester. Dette er fordelt med ca. kr. 146.000,- på avtalt honorar (løpende avtale) og ca. kr. 15.000 på andre ekstraordinære oppgaver og div. innkjøp for sameiet. Videre har styrets medlemmer fra tidligere fått kopi av inngått vaktmesteravtale.

Styret har over tid sett hvilke oppgaver som er blitt utført og hvilke som er blitt uteglemt/skjøvet på. Styret ønsket en bedre koordinering av arbeidsoppgaver mellom vaktmester og sameiet og da fortrinnsvis gjennom et snarlig møte, hvor bl.a. nødvendige gjøremål gjennomgås og et tilstrekkelig timeantall diskuteres.

Intet nytt siden styremøte 1/14

**Vedtak      Esben J. tar initiativ til å sammenkalle til et møte med vaktmester.**

#### Sak 8 Status ulike reklamasjoner, bl.a. brann, vann, dør og takhetter

Styrets leder informerte styret om de reklamasjonene som er oversendt Gunnar M. Backe.

1. Reklamasjon av betonggulv mot Backe – avvik i hht NS 3420 ?
2. Lys / armaturer i gangene – reklamasjon Backe / Gulbrandsen & Olimb
3. Aspirasjonsanlegg – unødige brannalarmer – Backe m.fl.
4. Løse / skjeve ventilasjonshetter på tak
5. Fukt i ventilasjonsavkast – utbedre løsning på tak og evt. følgeskade
6. Front på kjøkkenventilator – henger fast (hvem, antall ?)
7. Dør ved siden av garasjeport – svank i asfalt
8. Låsbryter ved siden av garasjeport defekt (back up)
9. HC bryter i Hagehuset

Videre ble det opplyst av styrets leder at ovennevnte punkter skulle gjennomgås i møte med Gunnar M. Backe dagen etter styremøte og at utbygger vil overbringe et krav om at alle reklamasjonene lukkes snarest mulig. Styret vil bli orientert om status i neste styremøte.

**Vedtak      Orientering om reklamasjoner tatt til etterretning**

#### Sak 9 – Overlevering av fellesareal; feil/mangler, hva er gjort?, fremdrift, ok ?

**Sak utsatt**

## Sak 10 – Div. rundt driften – punkter fra forrige styremøte

### *Parkeringsregler i garasjen*

Styret har mottatt et utkast til regler for bruk av garasjen. Saken ble ikke gjennomgått i detalj, men i stedet ønsket styret at styrets leder og Ole-Gerhard Røn legger frem et revidert utkast til regler på styremøtet i februar eller mars.

Intet nytt siden forrige møte, men dette forventes fremlagt til styremøte i mars.

### **Vedtak      Revidert utkast til parkeringsregler fremlegges i neste styremøte**

### *Møte med barnehagen*

I møte med barnehagen den 21. januar ble følgende punkter tatt opp - og hvor svar/redegjørelse følger under i kursiv

- Svart rør som ligger i skråning fra Harry Fet-huset og ned i dammen  
*Barnehagen sjekker svart plastledning med gårdeier, Tore Jensen*
- Leker som kastes over gjerde og inn på sameiets eiendom  
*Barnehagen har ukentlig sjekk av leker, men innskjerper dette ytterligere*
- Leskur som er bygget ved gjerde mot Damhuset  
*Leskur, evt. også redskapsbod, mot gjerde er ikke byggemeldt, noe Byantikvaren har opplyst at er nødvendig.  
Årsaken er bl.a. at eiendommen Christinedal er midlertidig fredet (prosess mot permanent fredning pågår pt.)  
Slik Sameiet Mølledammen ser det er tiltaket ikke estetisk tilfredsstillende.  
Barnehagen kontakter Byantikvaren for nødvendige avklaring samt nabovarsler på vanlig måte dersom tiltaket ønskes opprettholdt/bygget om*
- Madrasser festet til gjerde mellom eiendommene  
*Madrasser er et forskriftskrav i fbm. utelek/akebakke mot fysisk hindring.  
Barnehagen fjerner disse så snart «akesesongen» er over*

### **Sak lukkes**

### *Øvrige driftsavtaler*

Esben Johannessen har tidligere orienterte om at sameiet har inngått nødvendige driftsavtaler for de ulike tekniske anleggene med unntak av VVS hvor Johannessen mente prisen for dette virket noe høy. Dette jobbes det videre med.

Intet nytt siden styremøte 1/14

### *Gule stue – type bruk og kjøreregler*

Styret har nå tilgang til den Gule Stue gjennom mottatt styrenøkkel, men utlån av den Gule Stue er stilt i bero inntil styret har utarbeidet et regelsett som sikrer en forsvarlig drift av dette verneverdige bygget. Reglene bør bl.a. inneholde noe rundt «stengetid», sluttvask mv.

Styret har mottatt et utkast til type bruk av lokalet samt «kjøreregler» for bruken, men disse ble ikke realitetsbehandlet. Styret ga imidlertid sin tilslutning til at Ole-Gerhard Røn og styrets leder utarbeider et utkast til regelsett som bør kunne presenteres for styret på styremøtet i mars.

**Vedtak      Utleie av Gule Stue stilles i bero inntil «kjøreregler» er utarbeidet.**

*Lading av El-biler*

Styret har tidligere vedtatt at Sameiet bekoster (forskutterer) felles elektrokurser i garasjen som beboere senere må koble seg til. I tillegg må el-bileier 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.

I styremøtet ble det opplyst at Gulbrandsen og Olimb (elektrikerfirma under oppføringen) ikke har respondert på sameiets forespørsel, men at dette ville bli purret opp mer intensivt.

**Vedtak      Orientering om strøm for lading av el-bil tatt til orientering**

*Parkering av HC-bil og mopeder/motorsykler i garasjen*

Styret har tidligere vedtatt at mopeder/motorsykler vederlagsfritt skal få parkere i hht. oppsatte skilt og øvrig informasjon.

I styremøte ble det opplyst at informasjon og tegning er sendt ut som fellesmail samt at oppsett av skilt er nært forestående.

**Sak lukkes**

*Sak 11 – Evt.*

Styret besluttet at ordinært sameiermøte avholdes tirsdag 1. april klokken 18:30. Styrets leder sender ut fellesmail om dette samt frist for å melde i saker.

Hva angår valg av styret opplyste styrets leder at det kanskje var naturlig at det sittende styret ble gjenvalgt for 1 år, evt. 2 år for noen, for å sikre kontinuitet. Saken ble ikke realitetsbehandlet, men diskuteres på neste styremøte slik at forslag til valg av styrets leder og styre kan fremlegges på det ordinære sameiermøtet.

Oslo, 11. feb. 2014

-----  
Ole-Gerhard Røn

-----  
Amund Røraas

-----  
Elisabeth Ciric

-----  
Erik Jørgensen

-----  
Anders Sletten, styrets leder