

## Referat fra styremøte i Sameiet Mølledammen

**Dato:** 15. september 2014  
**Sted:** Innspurten 15, Helsefy Atrium (Hos Schage Eiendom)  
**Tidspkt.:** Klokken 18:00 – 20:15

**Deltagere:**

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

**Fravær:** Amund Røraas (vara)

Referat fra forrige møte (nr. 6 – 2014)

Referat fra styremøte 20. august ble sendt ut på møtedagen. Tross sen utsendelse var det ingen innvendinger til referatet.

**Vedtak: Referatet fra styremøte 20. august (6/14) ble godkjent.**

Sak. 2 – Gjennomgang av regnskapet pr. 31.08.2014.

Et foreløpig regnskap pr. 31.08.14 viste et overskudd stort kr. 149.520,-. Av utgifter opplyste styrets leder bl.a.:

- Regnskapet har hensyntatt en avsetning for fjernvarme på 25.000,- for juli og aug. I og med at 8 av årets 12 måneder har gått er det grunn til å anta at strømforbruket ikke vil overstige 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.
- Skjøtsel samt enkelte servicer er ikke startet opp som følge av at utomhusanlegget pt. ikke er overtatt i hht. avtale (overtas etter god vekstsesong). Selv om utomhus ikke er overtatt har vaktmester likevel utført noe forefallende arbeid på utomhusarealet (kr. 6.275,-) samt at ny vaktmester har varslet noe kostnader på utomhus ut 2014.

- Kostnadene under uforutsett er i 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 tilkommer også kostnader i fbm. opplegg for felles strømkurs til lading av elbil (55.000,-) selv om dette er tenkt finansiert gjennom tilknytningsavgifter.

I tillegg er det tidligere opplyst at det vil komme kostnader til kommunen i fbm. direkteoverføring til 110-sentralen med ca. kr. 50-60.000,- pr år, samt et overheng fra 2013 med 30-35% av et årlig beløp.

Hensyntatt ovennevnte overskridelser/uforutsette kostnader har sameiet så vidt et positivt driftsresultat pr. august. Styret har som følge av dette vedtatt i styremøte 4/14 at felleskostnadene må heves med 2,-/m<sup>2</sup>/mnd. fom. jan. 2014, noe som vil øke inntektene med snaue kr. 200.000,- for året 2014.

Det er tidligere besluttet at styret i forkant av husleieøkningen skal sende ut adekvat informasjon til beboere slik at beboerne forstår hvorfor felleskostnadene i en oppstartsfase blir noe justert enn det som er budsjettet og kommunisert. Denne mailen er ikke sendt da styrets leder ønsket å ha et bedre økonomisk grunnlag å vedlegge slik fellesmail, herunder et mest mulig korrekt bilde av strøm/vannbåren varme, noe som nå foreligger. Infomail sendes snares mulig etter styremøte.

Likviditeten pr. 31.08.14 er ca. kr. 554.000,- på konto og ca. kr. 273.000,- i kortsiktig gjeld. I tillegg har beboere forskuddsbetalt forsikring for 2014 med ca. kr. 61.000,-, heisservice mv. med ca. kr. 90.000,- samt utgifter til renovasjon og vann/avløp for Q3 med ca. 50.000,-.

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

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

Utestående restanser pr. 8. september er marginale. De få husleiene som er utestående hadde forfall 1. september og er purret. 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 opplyst at vannrenne er «rehabilitert» på den måten at vannrenna nå består av flere store rullestein, men fortsatt er vannrenna 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 dette skjer skal anleggsgartner også fremlegge et overslag på hva det antas at vannrenna vil medføre av årlige vedlikeholdskostnader for sameiet for fremtiden.

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 pr. møtedato fremstår 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 at årsaken kan være at jorden plantene står i er for sur. Utbygger tar dette opp med Backe/anleggsgartner snarest mulig.

*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. Utbygger vil forhøre seg med gartner hvorvidt det kan være en mulig løsning å anlegge to rekker med stein/gressarmering (til kjørebane) slik at plenen ikke fremstår nedkjørt og stygg i store deler av sommeren.*

*Det må også fremskaffes en pris på nevnte løsning slik at styret kan realitetsbehandle dette på et senere styremøte. Et evt. stengsel (planter/busker) bør også vurderes.*

Styremøte 7/14            Det forelå intet tilbud angående 2 rekker med stein/gressarmering til møtet. Saken behandles på neste styremøte.

Styret avtalte videre en felles befaring av utomhus og øvrig fellesarealer den 23. sept. for å forsikre seg om hva som evt. gjenstår å utbedre av feil/mangler.

**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.

**Vedtak            Esben Johannessen følger opp utbedring etter hærverk.  
                         Styrets leder innkaller kommunen til et dialogmøte, jf. også sak 7**

**For øvrig ble informasjonen tatt til etterretning.**

## Sak 6 - 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. Til dette arbeidet har Elisabeth Ciric sagt seg villig til å bistå Sandra Winge. Andre i styret vil stille opp i fbm. monteringen.*

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

*I styremøte 6/14 ble det opplyst at det var funnet to selgere av et Gustaviansk spisebord m/stoler på Finn.no, hhv. 6 og 8 stoler. Prisen var kr. 6.000,- for det med 8 stoler og kr. 3.500,- for det med 6 stoler. Styret mente at den Gule Stue burde ha minimum 8 stoler og vedtok at dette tilbudet burde benyttes. Tidligere vedtatte budsjetttrammer ligger fast.*

*Vedtaks        Anskaffelse av møbler til den Gule Stue intensiveres  
Møbleringen må være på plass innen 1. okt.*

*I nærværende styremøte ble det opplyst at tidligere foreslått Gustaviansk spisebord m/stoler utgår. I stedet er det kjøpt inn bord og 8 stoler fra IKEA samt diverse tilbehør. Det er også kjøpt inn gardiner samt noe kjøkkentilbehør. Det som gjenstår er å montere møblene, henge opp gardinene samt legge på plass kjøkkenutstyr. Sandra Winge innkaller til «dugnad»*

### **Sak lukkes**

## Sak 7 – Bråk fra ulike leiligheter sommeren 2014 virkemidler, tiltak

*Styret er kjent med at enkelte seksjoner har hatt en noe utagerende oppførsel i sommer. Bla. har høy musikk og prat forstyrret øvrige beboere slik at disse ikke har fått tilstrekkelig nattero. I hht. vedtatte trivselsregler skal det være ro etter klokken 23:00 om kvelden.*

*Styret er kjent med hvilke leiligheter støyen har kommet fra, og det har blitt rettet en formell klage til Oslo kommune om forholdet. Det er også opplyst i styremøte at Oslo kommune har et vakttelefonnummer sameiet kan ringe når forholdene tilsier at en utrykning er påkrevd eller nødvendig (815 20 920).*

*Styret er klare på at støy ut i de tidlige timer ikke er akseptabelt og at slike forhold blir å måtte slå ned på snarest mulig.*

*Styrets leder opplyste at kommunen har svart på sameiets klage og ikke kan se at noen av deres leiligheter er kilden til støy etter kl. 23:00. Styret mener dette ikke kan stemme, og at det av den grunn bør avholdes et snarlig møte med kommunen. Styrets leder tar initiativ til et slikt, snarlig møte.*

## Sak 9– Avregning av radiatorvann 2014 – er dette økonomisk forsvarlig (diskusjon)

*Styrts leder orienterte om de erfaringer han hadde fra andre sameier hvor energikostnadene til oppvarming nå er blitt svært beskjedne. Videre ble det opplyst at arbeidet med å avregne dette er såpass tidkrevende at det snart er mer kostnadskrevende å avregne denne oppvarmingen enn hva som faktisk blir tilbakebetalt beboere. Når det da er slik at avregningskostnadene blir å fordele på beboere i hht. eierbrøken bør sameiet starte en diskusjon om slik avregning bør utgå, og således fremme dette for sameiermøtet i 2015 som en egen sak. Saken er tidligere ikke realitetsbehandlet*

I nærværende styremøte mente styret at avregning av radiatorvann bør unngås idet administrasjonskostnadene rundt dette ikke kan forsvare dette. Saken bør forberedes slik at det kan fattes et evt. vedtak rundt dette på sameiermøtet.

### **Vedtak        Saken forberedes for beslutning på ordinært sameiermøtet i 2015**

## Sak 10 – Reklamasjoner / 1-års befarng orientering etter møte med Backe

### *Reklamasjoner*

Styret er tidligere informert om enkelte reklamasjoner for det aller meste er utbedret eller dokumentert å være i hht. forskrifter eller norske standarder. Hva angår vannansamling på garasjeggulv ble styret informert om at det er foretatt målinger av Oslo Oppmåling som 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 orienterte styrets leder om tilbakemeldinger fra møte med Backe angående 1-års befarngene. Bl.a. ble det opplyst at svinnsprekker større enn 3 mm skal utbedres, og at beboere som tidligere er blitt avvist på dette punktet vil få epost om å melde inn feilen på nytt. Det ble også opplyst at Backe vil se nærmere på fargeforskjeller i fugene på badegulv. Denne reklamasjonen vil Backe foreløpig kun behandle individuelt.

### **Vedtak        Orientering om reklamasjoner tatt til etterretning**

## Sak 11 - 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.

### **Vedtak        Orientering om sikring av dammen tatt til etterretning** *Flaggstang*

Under evt. i møte 5/14 ble det tatt opp en forespørsel om sameiet kunne gå til anskaffelse av en flaggstang. Styret var usikre på hvor en evt. flaggstang skulle plasseres, men ønsker først å undersøke hva en slik installasjon ferdig montert koster slik det ikke legges ned unødig arbeid når kostnaden kanskje medfører at tiltaket uansett ikke vil bli effektivt.

Elisabeth Ciric sa seg villig til å innhente noen priser på dette.

Styremøte 7/14: Pris innhentet, men besluttet ikke å iverksette på nåværende tidspunkt. Utfordringer også mht. å heise/fire flagget.

### **Sak lukkes**

#### *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 7/14: Intet nytt.

#### *Fotgjengerovergang til Bryn Senter*

*Fra tidligere har det blitt informert om at slik overgang må avklares med Bryn Senter. Videre skulle styret ta kontakt med tilstøtende boligsameier for en mulig kostnadsdeling av slik fotgjengerovergang.*

Styremøte 7/14: Sandra Winge innhentet 2 priser på gangfelt. Annet boligsameie i bakkant har meddelt at de ikke er med å spleiser på denne kostnaden. Styret ønsket også pris på rumlefelt (8-10 streker) før endelig beslutning fattes.

#### *Tilkobling av strøm for El-bil*

*Styret har tilskrevet alle beboere med opplysninger om tilgang til strøm for lading av Elbil samt tilhørende tilknytningsavgift til sameiet (kr. 5.000,-). I tillegg kommer kostnader med å føre strøm frem til egen p-plass (ca. 5.000).*

*Styrets leder opplyste at han pt. kun hadde oversikt over 3 Elbiler som lader i garasjen i hht. vedtatte retningslinjer. Fra tidligere er det fremkommet at antallet er mer enn 5, og styret bør snarest få identifisert de siste elbileierne slik at forholdene rundt lading i garasjen er i hht. hva som er besluttet og kommunisert ut til beboere.*

Styremøte 7/14: Styrets leder sender ut garasjeplan slik at El-biler kan sjekkes.

*Lasebilparkering foran 0201 A*

*Fra beboer i 0201 A er det kommet forespørsel om styret kan ta affære da de plages av at lastebiler til stadighet parkerer foran deres balkong med motoren i gang. Som følge av dette opplever de både eksos og støy langt ut over hva de finner normalt.*

*Under behandlingen mente styret at det burde rettes en forespørsel til Bryn Senter om forholdet slik at lastebiler kan parkere på deres eiendom/p-plass. I tillegg ville styret undersøke hvorvidt det er mulig å skilte med «All stans forbud» samt evt. fysiske hindringer i aktuelt område.*

Styremøte 7/14            Esben Johannessen sjekker ut med Bryn senter og Europark hvorvidt ønsket skilting kan effektueres samt følges opp med kontrollavgift

----- O -----

Oslo, 15. september 2014

-----  
Sandra Winge

-----  
Erik Jørgensen

-----  
Elisabeth Ciric

-----  
Michael Almeida

-----  
Anders Sletten, styrets leder