

## Referat fra styremøte i Sameiet Mølledammen

**Dato:** 14. januar 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
  
- Sandra Winge (vara)
- Michael Almeida (vara)
- Esben Johannessen (vara)

Referat fra forrige møte (nr. 1 – 2013)

Et flertall av styret ønsket at møtoreferatet burde kortes ned i fht. hva som ble presentert. Styrets flertall ønsket også at styremedlemmer anonymiseres. Styret leder utarbeidet et revidert styrereferat.

Sak. 2 – Gjennomgang av regnskapet pr. 31.12.2013.

En foreløpig prognose pr. 31.12.13 viste inntekter på ca. kr. 1,5 mill. og et årsresultat på ca. kr. 360.000,-.

Styrets leder opplyste at bl.a. vaktmesterkostnader for des. og avregning på fjernvarme fra Hafslund ikke er hensyntatt. Styrets leder anslo årsresultatet for 2013 til pluss/minus kr 300.000,-.

Likviditeten pr. 31.12.13 er ca. 670.000,- på konto og ca. 235.000 i leverandørgjeld (inkl. vann/avløp til kommunen som ikke var ført pr. 31.12.). I tillegg er felleskost for 2014 forskuddsbetalt med ca. kr. 80.000,-

**Vedtak** Styret tok orienteringen rundt regnskap og likviditet pr. 31.12. til etterretning

Sak 3 – Utestående husleie pr. møtedato

Styrets leder opplyste at utestående fordringer pr. møtedato var på beskjedne kr. 39.275,-. Av utestående er det i all hovedsak «ferskvare», dvs. at faktura nylig har forfalt.

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

#### Sak 4 - Fordeling av arbeidsoppgaver i styret

I forrige styremøtet ble det orientert om ulike arbeidsoppgaver til fordeling i styret.

I etterkant av styremøte i desember skulle styremedlemmer tenkte gjennom hvilke oppgaver den enkelte selv mente å kunne ivareta på en best mulig måte. Pr. møtedato var ikke listen komplett, og arbeidsoppgavene ble således fordelt i møtet.

Styrets leders sender ut oppdatert liste i hht. omforent fordeling.

#### **Sak lukkes**

#### Sak 5 - Nettside

Det ble orientert om status i fht. opprettelsen av sameiets nettside, samt vist en foreløpig nettside med basis i elementer fra nettsiden til Nydalenkvarter.

Styret ga sin tilslutning til det arbeidet som er gjort, men påpekte at nyheter som evt. skal legges ut på nettsiden må være av karakter nøytrale eller positive.

Alternativt kan nyheter sendes ut som epost (til alle) slik at nettsiden ikke «skjemmes» av manglende oppdateringer og nyheter uten relevans.

Utbygger må kontaktes for å få oversendt relevant informasjon de besitter.

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

#### Sak 6 – Nabovarsel fra Bryn Senter ang. søknad om automatpumpe for bensin (YX)

Styrets leder orientert om at Sameiet Mølledammen, som nabo til Bryn senter, er tilskrevet i fbm. ønske om bygging av automatpumpe for bensin (YX) på parkeringsplassen foran senteret i retning nordvest.

I og med at Schage Eiendom AS eier 51% av Bryn Senter gjennom sitt eierskap i Salto Bryn Senter AS fratradte styrets leder

Ved styrets behandling av saken var følgende å trekke frem av negativ karakter:

- Frykt for økte trafikale problemer i adkomsten til Østensjøvn. 81 som følge av inn- og utkjøring til bensinanlegget. Adkomsten til Bryn Senter/Østensjøvn. 81 er i dag sterkt belastet og styret frykter at etablering av YX vil forverre dette.
- Frykt for at en døgnåpen YX vil medføre ekstra støy på parkeringsplassen ut over senterets åpningstider samt på søndager og andre helligdager
- En YX vil antagelig også medføre noe ekstra lukt/eksos ut over hva Bryn senter allerede genererer
- En YX som foreslått kan ikke sies å forskjønne området, snarere tvert om

Hvorvidt generende neonlys på kveld/natt kan forekomme ble vurdert, men ble antatt å være til sjenanse kun for beboere med utsyn mot vest.

#### **Vedtak      Sameiet Mølledammen kan ikke anbefale det foreslåtte tiltaket.**

### Sak 7 – Sjøppel, omfang og virkemidler (ute og inne)

Sameiet har jevnlig tilfeller av sjøppel/skrot som hensettes i sameiets garasje. I tillegg har det vært et tilfelle hvor møbler/øvrig inventar ble «forlatt» uten at eier har meldt deg. Utgiftene i fbm. denne hendelsen er belastet sameiet.

Styret ønsket en hardere linje rundt sjøppel generelt for om mulig å få bukt med «uvesenet». Av tiltak som ble fremmet var bla. disse:

- Styret tar bilde av hensatte gjenstander og sender mail til eier med beskjed om å rydde p-plass snarest
- Styrets leder sender ut samlemail (vedlagt bilde av hensatt skrot tidligere i januar) med bl.a. opplysning om at sameiet vil bøtelegge slike tilfeller av hensatt sjøppel med et HMS-gebyr (dekke administrasjon, bortkjøring mv) når «synder(e)» er identifisert. Gebyret skal utgjøre kr. 2.500,-.

**Vedtak**      **Sameiet skal ha et stramt regime mht. hensetting av sjøppel/skrot i garasjen.**

### Sak 8 – Vaktmester, avtale, instruks omfang mv.

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

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

### Sak 9 - Div. rundt driften (tilfeldig rekkefølge)

*Skilting av inngangene A-D mot Østensjøveien.*

Styrets leder informerte om at alle gjester er ment å ankomme sameiet Mølledammen via trapper til høyre for garasjeport. Det er slik utbygger har lagt opp skiltingen. Videre ble det informert om at ringetablå og automatiske døråpnere kun er installert på dørene mot det innvendige tunet. Skal gjester komme inn dørene mot Østensjøveien må beboere fysisk ned å slippe dem inn.

**Vedtak**      **Skilting av inngangen A-D mot Østensjøveien effektueres ikke.**

*Lamper i fellesarealene*

Utbygger informerte om at årsaken til at en del lamper i fellesarealene er mørke skyldes feil på lysarmaturen. Utbygger har reklamert overfor Ing. Gunnar M. Backe AS og det forventes at dette blir rettet på innen rimelig tid.

**Vedtak**      **Informasjon tatt til etterretning**

### *Garasjevask*

Styret ønsker at garasjen blir vasket min. 2 ganger i året. Tilbud fra Ajour Eiendomsdrift viser en kostnad på kr. 12.000,- + mva. pr. gang. Tilbudet er forutsatt at jobben kan gjøres rasjonelt, noe som i praksis innebærer at garasjen må tømmes for biler den dagen garasjevask skal skje. Styret ønsket at første garasjevask ble gjennomført i april/mai.

**Vedtak**      **Parkeringsgarasjen vaskes i månedsskiftet april/mai i hht. mottatt tilbud.**

### *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.

**Vedtak**      **Sak utsatt i påvente av revidert utkast til parkeringsregler**

### *Bom ved innkjøring for brannbil*

Styret har observert at enkelte benytter adkomsten over plenen mellom Bekkhuset og Østensjøveien. Dette er ikke tillatt med unntak av brannbil og evt. andre større kjøretøy i uttrykning. Styret mente likevel at adkomsten burde oppgraderes slik at også flyttebiler evt. andre større biler i ærend for sameiet kan kjøre over her uten at plenen ødelegges. Oppgraderingen bør fortrinnsvis skje allerede til våren. Å sette opp bom var ikke ønskelig.

**Vedtak**      **Adkomst mellom Bekkhuset og Østensjøveien oppgraderes til våren. Oppsett av bom effektueres ikke**

### *Møte med barnehagen*

Styret har observert noen uønskede elementer på naboeiendommen som de ønsker å diskutere med barnehagen, evt. eier av eiendommen. Punktene er:

- Svart rør som ligger i skråning fra Harry Fet-huset og ned i dammen
- Leker som kastes over gjerde og inn på sameiets eiendom
- Leskur som er bygget ved gjerde mot Damhuset
- Madrasser festet til gjerde mellom eiendommene

**Vedtak**      **Styrets leder og A. Røraas avholder et snarlig møte med barnehagen**

### Styrenøkkel

Styrenøkler er produsert og delt ut til noen av styremedlemmene. Øvrige medlemmer får nøkkel av Esben ved leilighet.

**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.

### *Gule stue – kjøreregler*

Den Gule Stue har nå fått skiftet låssylinder slik at styret (md styrenøkkel) etter hvert kan iverksette utlån av dette huset (fellesareal). Før dette skjer bør styret imidlertid ha utarbeidet et regelsett for å sikre en forsvarlig drift av dette verneverdige bygget. Reglene bør også inneholde noe rundt «stengetid», sluttvask mv.

Styret jobber med å utarbeide slikt regelsett som fortrinnsvis bør presenteres for styret på styremøtet i februar eller mars.

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

### *Lading av El-biler*

Styret er forespurt hvordan lading av El-biler skal foregå, og helt konkret en Tesla.

I fbm. behandlingen ønsket styret at sameiet «forskutterer» tilstrekkelig kurser i garasjen som beboere etter hvert må koble seg «innpå», og da ved å betale en påkoblingsavgift slik at sameiets utlegg etter hvert blir tilbakebetalt. Å få iverksatt dette haster, og styret ønsket at dette ble en prioritert oppgave idet lading pt. skjer gjennom skjøteledninger «på kryss og tvers» i garasjen. Styret ønsket at Esben J., som kjenner eiendommen best, jobber frem et snarlig tilbud på føringskurser.

For lading av Tesla var beboer innstilt på å bekoste alt dette selv i og med at denne bilen alene krever en 32 A kurs. Styret hadde ingen motforestillinger til dette så lenge lover og forskrifter ble ivaretatt, og at jobben ble utført av et autorisert firma.

**Vedtak      Sameiet bekoster felles føringskurser i garasjen som beboer må koble seg  
Lading av Tesla godkjennes i hht. omsøkt, men med føringer nevnt over**

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

De har kommet forespørsel fra beboer hvor hennes HC-bil kan parkeres uten at den står i veien. I tillegg er det noen som har mopeder/motorsykler parkert i garasjen, fortrinnsvis ved inngangen til Damhuset, men også enkle andre steder hvor de tilsynelatende ikke står i veien for noen.

Styret ønsket en permanent løsning i fht. til denne typen parkering og fant å kunne skilte området ved inngangen til Damhuset og ved skråvegg mellom Hagehuset og Damhuset som fast moped-/motorsykkelparkering. Parkering av HC bil løses ved at beboer midlertidig «låner» en HC plass av utbygger hvor det både er plass til personbil og HC-bil på egen p-plass.

Det betales ikke leie for bruk av ovennevnte moped-/motorsykkelparkering.

Styret ønsket at Amund Røraas effektuerer skilt og at styrets leder informerer beboere.

**Vedtak      Mopeder/motorsykler skal parkeres i hht. oppsatte skilt og øvrig informasjon.**

### *Låsbare stikkontakter i garasjen – hvorfor ?*

Styrets leder informerte om at stikkontakter i garasjen var blitt låst bl.a. som følge av at håndverkere ikke skulle «stjele» strøm fra sameiet i innspurten av byggearbeidene. Pt. er det ingen grunn til at disse, felles kontaktene er låst

**Vedtak      Kontakter i garasjen låses opp på permanent basis**

*Løse/skjeve ventilasjonshetter på takene*

Utbygger informerte om at dette er registrert og oversendt Ing. Gunnar M. Backe som en reklamasjon

**Vedtak      Informasjon tatt til etterretning**

*Brannvarsling lørdag 11. januar*

Utbygger informerte om at brannalarmen lørdag 11 januar skyldes xxxxxaquator (?) som trenger filterskift/service. Instruks for dette samt spesialnøkkel i fbm. filterskift skulle vært overlevert utbygger/sameiet i fbm. befaringer i august, noe som ikke skjedde. Utbygger har påpekt forholdet overfor Ing. Gunnar M. Backe, og det jobbes på høygir med å bringe forholdet i orden.

Videre er kode mv. for å avstille klokke og tilbake stille brannvarslingsanlegg overlevert enkelte styremedlemmer. Dette for å kunne utføre «nødvendig førstehjelp» om falske alarmer skulle oppstå i fremtiden.

**Vedtak      Informasjon tatt til etterretning**

Oslo, 24. jan. 2013

-----  
Ole-Gerhard Røn

-----  
Amund Røraas

-----  
Elisabeth Ciric

-----  
Erik Jørgensen

-----  
Anders Sletten, styrets leder