

Referat fra styremøte i Sameiet Mølledammen

Dato: 20. august 2014

Sted: Innspurten 15, Helsefy Atrium (Hos Schage Eiendom)

Tidspkt.: Klokken 18:00 – 21:00

Deltagere:

- Anders Sletten
- Elisabeth Ciric
- Sandra Winge
- Amund Røraas (vara)
- Esben Johannessen (vara)

Fravær Erik Jørgensen og Michael Almeida

Referat fra forrige møte (nr. 5 – 2014)

Referat fra styremøte 19. juni ble sendt ut ultimo juni. Det var ingen innvendinger til referatet.

Vedtak: Referatet fra styremøte 19. juni (5/14) ble godkjent.

Sak. 2 – Gjennomgang av regnskapet pr. 31.07.2014.

Et foreløpig regnskap pr. 31.07.14 viste et overskudd stort kr. 94.700,-. Av utgifter opplyste styrets leder bl.a.:

- Regnskapet har hensyntatt en avsetning for fjernvarme på 25.000,- for juli. I og med at 7 av 12 måneder har gått er det fortsatt grunn til å anta at strømforbruket ikke vil overstige budsjettert nivå.
- Vann og kloakkavgiften er som tidligere opplyst 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.
- 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. 4.300,-)
- Kostnadene under uforutsett er i bl.a. innkjøp av filtre for utskifting i alle boligseksjonene (112 leiligheter) for kr. 47.000,-, styrehonorar med ca. kr. 41.000,- og reparasjon av garasjeport i fbm. innbruddsforsøk med ca. 22.000,-.
- Det tilkommer også kostnader i fbm. opplegg for felles strømkurs til lading av elbil (45.000,-) 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 et negativt driftsresultat pr. juli. Styret har som følge av dette vedtatt i styremøte 4/14 at felleskostnadene må heves med 2,-/m²/mnd. fom. jan. 2014, noe som vil øke inntektene med snaue kr. 200.000,- for 2014.

Det er tidligere også besluttet at styret i forkant av husleieøkningen skal sende adekvat informasjon til beboere slik at beboerne forstår hvorfor felleskostnadene i en oppstartsfasen blir noe høyere 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. 31.07.14 er ca. kr. 680.000,- på konto og ca. kr. 370.000,- i leverandørgjeld. I tillegg har beboere forskuddsbetalt forsikring for 2014 med ca. kr. 76.000,-, heisservice mv. med ca. kr. 25.000,- samt utgifter til renovasjon og vann/avløp for Q3 med ca. 100.000,-.

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

Sak 3 – Utestående husleie pr. møtedato

Utestående restanser pr. 20. august er marginale. De få husleiene som er utestående hadde forfall 1. august 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 på samme måte 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 vedlikeholdskostnader for sameiet.

Hva angår utbedring av plenene er disse ikke startet opp, men det ble opplyst at dette skal skje i nær fremtid. Noe plen, bl.a. mellom lekeplass og Hagehuset, vil bli anlagt med ferdigplen, mens andre områder vil bli utbedret og tilsådd da anleggsgartner mener dette er tilstrekkelig.

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.

Til avtalt befarings av utomhus var det meningen at Amund Røraas skulle deltatt, men av ukjente grunner skjedde ikke dette. Esben Johannessen og flere fra styret gjennomfører en ny befarings for å avstemme nivået sameiet ser for seg av kvalitet på utomhusarealet, som de senere skal overta.

Vedtaks 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 6/14: Intet nytt

Vedtaks Styret følger opp hærverk og tilløp til hærverk løpende.

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 nærværende styremøte ble det opplyst at det er funnet to selgere av et Gustaviansk spisebord m/stoler på Finn.no, hhv. 6 og 8 stoler. Prisen er 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 budsjetterammer ligger fast.

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

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

Styret er blitt 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 vet hvilke leiligheter støyen har kommet fra, og styret ønsket at det for enkelt leiligheter ble rettet en formell klage til Oslo kommune om forholdet.

Det ble også opplyst i styremøte at Oslo kommune har et vakttelefonnummer sameiet kan ringe når forholdene tilsier at en utrykning er påkrevd/nødvendig (815 20 920).

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

Vedtak Forhold rundt støy om natten slås ned på omgående, jf. trivselsvedtektene.

Sak 8 – Feilparkerte biler – blitt bedre ?

Fra tidligere styremøter er det diskutert og vedtatt en parkeringsinstruks samt at sameiet har engasjert Aker P-Drift for å ivareta denne. Alle beboere ble informert om dette i fellesmail før sommeren.

Til styremøte 6/14 ble det opplyst at feilparkerte biler nå ikke utgjør noe stort problem.

Sak lukkes

Sak 9 - Vaktmester – overgang nytt selskap, erfaring/status

Sameiet har pr. 1. aug. skiftet ut Ajour Eiendomsdrift med Profesjonell Bygg Tjeneste AS. I og med at erfaringsgrunnlaget kun er 3 uker er det vanskelig å gi noe dyptgående analyse, men etter hva som ble opplyst i styremøte virker ny vaktmester å gjøre en tilfredsstillende jobb for sameiet.

En bredere vurdering tas på et senere styremøte i høst.

Vedtak Orientering om oppstart for ny vaktmesterselskap tatt til etterretning

Sak 10 – 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 kostnadskrevenende 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.

Vedtak Saken ble ikke realitetsbehandlet

Sak 11 – Søknad om kjøring på fellesareal, bolig E 01 01

Styret har mottatt en søknad fra eier/beboer av leilighet E 0101 om tillatelse til å kjøre innpå sameiets felles gangveier i akutte tilfeller, jf. mail av 30.07.14. Søknaden er bl.a. begrunnet med at vedkommende har en søster som er veldig syk og at det oppleves veldig vanskelig å hente henne fra parkeringsplassen og opp i plan 1. Avslutningsvis opplyse det at en evt. tillatelse ikke vil bli misbrukt av andre i husstanden.

Ved behandlingen i styret mente et flertall at den enkleste adkomsten for henne faktisk var gjennom garasjen og videre opp med heisen. Nettopp av hensyn til HC-brukere er det trappefri adkomst til alle leilighetene i Mølledammen. I den grad det er nødvendig, kan bilen parkere rett med inngangen til trapperommet (av-/påstigning), jf. parkeringsinstruksen.

Det ble avslutningsvis også opplyst at vedkommende faktisk allerede har misbrukt ordningen i og med at hennes mindreårige barn blir hentet/levert ved at bil ulovlig kjører opp mot inngang E.

Vedtak Søknad om kjøring på sameiets fellesareal kan ikke imøtekommes.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 12 - Div. rundt driften – punkter fra forrige styremøte

Reklamasjoner

Styret er tidligere informert om enkelte reklamasjoner som for det aller meste er utbedret eller dokumentert å være i hht. forskrifter eller norske standarder. Hva angår vannansamling på garasjegulv ble styret informert om at det er foretatt målinger av Oslo Oppmåling mht. mulige svanker som ligger utenfor NS 3420 (avvik av støpte overflater). Målingene har vist at gulvet er innenfor NS 3420, selv om dette for enkelte områder i kjelleren kan virke å være noe uforståelig. Styret ønsket av den grunn å få oversendt måledataene slik at disse evt. kan etterprøves der styret mener at det kan være dissens om nivåforskjellen er utenfor NS 3420.

Espen Johannessen sender over måledata fra Oslo Oppmåling.

Vedtak Orientering om reklamasjoner tatt til etterretning

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 ble det opplyst nærværende styremøte 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 at det er mest sannsynlig at søknaden blir sendt inn etter ferien pga. forestående ferieavvikling.

Styremøte 6/14 Intet nytt.

Vedtak Orientering om sikring av dammen tatt til etterretning

1-års befaringer / kontrollbefaringer

Styret ble orientert om at utbygger sammen med OPAK har gått 1-års befaring og kontroll av sameiets fellesarealer. Etter hva styret ble informert om er det ikke mange punkter av vesentlig karakter ut over de mindre feil/mangler som ble observert og notert. Styret ønsket å få oversendt listen fra denne kontrollbefaringen, noe utbygger ville effektuere.

Styremøte 6/14: Etterspurt mangelsliste er oversendt styret

Sak lukkes

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 6/14: Pris vil bli innhentet

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 6/14: 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 6/14: Intet nytt.

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 får identifisert de siste elbileierne slik at forholdene rundt lading i garasjen er i hht. hva som er besluttet og kommunisert ut til beboere.

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 uundersøke hvorvidt det er mulig å skilte med «All stans forbud» samt evt. fysiske hindringer i aktuelt område.

----- o -----

Oslo, 20. august 2014

Sandra Winge

Erik Jørgensen

Elisabeth Ciric

Michael Almeida

Anders Sletten, styrets leder