

Referat fra styremøte i Sameiet Mølledammen

Dato: 11. mars 2014

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

Tidspkt.: Klokken 18:00 – 21:00

Deltagere:

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

Fravær Erik Jørgensen

Referat fra forrige møte (nr. 2 – 2014)

Referat fra styremøte 2/14 ble sendt ut ultimo februar. Med unntak av en presisering under pkt. 10 (beslutning av parkeringsregler) var det ingen bemerkninger til referatet.

Vedtak: Referatet fra styremøte 2/14 ble godkjent.

Sak. 2 – Gjennomgang av regnskapet pr. 28.02.2014.

Et utkast til regnskap pr. februar 2014 viste driftsinntekter på ca. kr. 562 276,- (i tråd med budsjett) og et foreløpig resultat på ca. kr. 90.000,-.

Kostnadene er for det meste i hht. budsjett, men følgende kommenteres:

- Vann og kloakkavgiften er høyere enn hva som ble budsjettert i 2013. Årsaken er at satsene i Oslo kommune er noe høyere enn erfaringstall fra andre kommuner. Overskridelsen vil for året utgjøre ca. 100.000 ut over budsjett kostnad.
- Felles strøm/oppvarming er a konto betaling, og det hefter usikkerhet rundt reelt forbruk/kostnad. Det antas at dette vil være avstemt i fbm. faktureringen i april (for Q 2)
- Kostnadene under uforutsett er i hovedsak innkjøp av filtre for utskifting i alle boligseksjonene (112 leiligheter).

Likviditeten pr. 28.02.14 er ca. kr. 360.000,- på konto og ca. kr. 43.000 i leverandørgjeld. I tillegg har beboere forskuddsbetalt forsikring for 2014 med ca. kr. 152.000,-. Utgifter til renovasjon og vann/avløp for Q1 forfaller i mars.

Vedtak Styret godkjente regnskapet pr. 28. feb.

Sak 3 – Utestående husleie pr. møtedato

Styrets leder opplyste at netto utestående fordringer pr. møtedato var på beskjedne kr. 15.815,-. 2 seksjoner er likevel tilskrevet pr. mail for å komme a jour. Resten av utestående er i all hovedsak «ferskvare».

Vedtak: Styret tok orientering rundt utestående husleie til etterretning

Sak 4 – Innkomne saker til ordinært sameiermøte

- 1) Forslag om å lyssette Hamsun-eika.

Styret jobber allerede med dette, så saken anses unødvendig å fremme som egen sak. Styrets leder tilskriver beboer og opplyser ovennevnte.

- 2) Bedre filter i luft kanaler fordi det ligger masse støv på ting og tang i leiligheten

Dette anses å være en sak for den enkelte seksjonseier

Fjerne dørmattene eller alle velger likt (grå-svart lik farger som fellesmattene)

Å fjerne mattene anses å være en for streng regel

Å legge dem på innsiden av entredør gir utfordringer mht. spalte mellom gulv og dør

Lik farge gir utfordringer mht. type/ulik slitasje/tidspunkt for innkjøp mv.

Balkongen må alltid være ryddig og eventuelt ikke bli dekket (bortsett fra glass).

Dette ligger for det meste innenfor Trivselsreglene pkt. 7, 3. ledd.

Styrets leder tilskriver beboer og opplyser at ovennevnte svar er behandlet i styret.

- 3) Forslag til om vedtektsendringer, § 2 (orientering av sameiet, råderett mv.), § 5 (fellesutgifter), § 12 (styrets kompetanse), § 16 (pålegg om salg) og § 17 (fravikelse). Ny ordlyd og begrunnelsen ligger vedlagt dette styrereferatet.

Styrets flertall, mot stemmen til styrets leder, besluttet å legge dette frem for sameiermøtet

- 4) Forslag til endringer av Trivselsreglene, § 5 (Innendørs fellesområder) og § 15 (Private utearealer). Ny ordlyd og begrunnelsen ligger vedlagt dette styrereferatet.

Etter å ha fjernet punktet om dørmatter, jf. begrunnelsen over, samt tonet ned aksjonsformen ved overtredelser samlet styrets flertall seg om en felles formulering.

Det reviderte forslaget ligger også ved dette referatet

Etterskrift:

Det har senere kommet forslag om også å endre ordlyden under pkt. 4 (Dyrehold) vedrørende lufting av dyr og reaksjonsform ved overtredelser av dette. I tillegg er foreslått ytterligere en presisering av pkt. 5 (Innendørs fellesområde) angående plassering av barnevogner.

Etter noe mailutveksling samlet styrets flertall seg om en felles formulering.

Det siste, reviderte forslaget til vedtak på sameiermøtet ligger vedlagt nærværende referat

Sak 5 – Søknad om å utvide platting, oppsett av levegg mot nabo samt beplante.

Fra eier av leilighet 0105 i Hagehuset (Ingvild og Amund T. Røraas) har styret mottatt søknad om 1) utvide plattingen med inntil 2 løpemeter (plattingens geometri skal fortsatt være intakt) 2) sette opp levegg mot nabo samt 3) plante igjen 2 åpninger i hekk mot hhv. nabo og mot gangvei ved toppen av felles granittrapp.

Søknaden om utvidet platting er bl.a. begrunnet med at eksisterende platting er urasjonell og mindre egnet til bruk enn hva andre beboere på bakkeplan har.

Ved utvidelse av plattingen vil det være behov for ytterligere avskjerming mot nabo.

Beplantningen er begrunnet med at dette vil hindre unødig trafikk gjennom deres hage samt at det etter deres syn er en naturlig fullføring av den beplantningen som har funnet sted. For alle tiltakene skal det benyttes materialer som for sameiet for øvrig.

Amund Røraas fikk i forbindelse med behandlingen anledning til å orientere om forholdene, men ble under behandlingen erstattet av varamedlem Sandra Winge.

Styret anførte følgende i fbm. behandlingen:

- Leiligheten har en av de største, private hagene i sameiet, og en utvidelse av plattingen som omsøkt vil ikke redusere inntrykket av et fortsatt grønt preg for denne seksjonen.
- Utvidelsen vil heller ikke påvirke andre beboere i og med at eiendommens uteareal for det meste er skjermet av hekkplanter, planter som også vil skjerme ytterligere etter hvert som de får grodd seg til.
- Styret tiltrer søkers begrunnelse om at geometrien på eksisterende platting, sammen med plattingens størrelsen, er urasjonell og mindre egnet til bruk enn hva andre beboere på bakkeplan har.
- Oppsett av levegg, jf. utvidelse av platting, antas å kun gi marginale ulemper rent estetisk for et svært begrenset antall seksjoner. Ulempene anses likevel å være langt innenfor hva som må kunne påregnes av endringer i et sameie.
- I og med at beboere på bakkeplan selv skal forestå plenklipp av egne hageflekker finner styret ingen grunner til at omsøkt beplantning evt. skal kunne nektes.
- For øvrig tiltrer styret søkers begrunnelse om å hindre trafikk på egen grunn.

Det er styrets vurdering at tiltakene ikke vil medføre presedens i og med vurderinger nevnt over

Vedtak:

- **Utvidelse av platting, oppsett av levegg samt beplantning i hht. søknad tillates**
- **Materialvalg, planter mv. skal være tilsvarende som for eiendommen for øvrig.**
- **Tiltakshaver er ansvarlig for evt. offentlige søknader om tillatelse, og at tiltaket utføres på en håndverksmessig god måte, herunder tilfredsstillende innfesting mot vegg, og evt. i tak og gulv. Planter skal være tilnærmet i samme forfatning som eksisterende planter (høyde og bredde).**

- **Tiltakshaver er ansvarlig for all skade på sameiets eiendom som følge av tiltaket, herunder også skader på et senere tidspunkt som beviselig kan knyttes til tiltaket og utførelsen av dette.**

Vedtaket var enstemmig.

Sak 6 – Søknad om oppsett av levegg mot fellesareal samt beplantning av fellesareal.

Fra eier av leilighet 0104 i Damhuset (Mari Holm) har styret mottatt søknad om å sette opp levegg mot fellesareal i sørøst. Videre søkes det om å benytte deler av sameiets fellesareal til beplantning av blomster og busker. Søknad om levegg er begrunnet med innsyn fra forbi-passerende, mens beplantning av fellesarealet bunner i en genuin interesse for planter generelt. Leveggen er tenkt satt opp med tilsvarende materialer som på muren ved Damhuset (spiler).

Styret anførte følgende i fbm. behandlingen:

- Leiligheten ligger med plating vendt rett mot adkomsten til dammen og området rundt hvis en kommer fra Damhuset og deler av Bekkhuset. En avskjerming her virker både fornuftig og nødvendig.
- Hva angår beplantning på sameiets fellesareal anser styret dette som en delvis privatisering av det omsøkte området, og bør ikke imøtekommes. Det følger videre av eierseksjonslovens § 30, bokstav b at omgjøring av fellesareal må vedtas på sameiermøte, og da med minst 2/3-dels flertall.

Det er styrets vurdering at tiltaket ikke vil medføre presedens i og med vurderinger nevnt over.

Vedtaket:

- **Oppsett av levegg i hht. søknad tillates**
- **Materialvalg skal være i hht. søknad og tilsvarende som for Damhuset for øvrig.**
- **Tiltakshaver er ansvarlig for evt. offentlige søknader om tillatelse, og at tiltaket utføres på en håndverksmessig god måte, herunder tilfredsstillende innfesting mot vegg og evt. tak og gulv.**
- **Tiltakshaver er ansvarlig for all skade på sameiets eiendom som følge av tiltaket, herunder også skader på et senere tidspunkt som beviselig kan knyttes til tiltaket og utførelsen av dette.**
- **Søknad om beplantning på sameiets fellesareal kan ikke imøtekommes.**

Vedtaket var enstemmig.

Sak 7 – Søknad om beplantning på egen grunn (mot fellesareal.)

Fra eier av leilighet 0101 i Hagehuset (Azra Gerzic) har styret mottatt søknad om å sette opp planter på egen hageflekk. Søknad om planter er begrunnet med å skjerme seg mot sameiets fellesareal og lekeplass samt hindre forbipasserende å benytte deres private hageflekk.

Styret anførte følgende i fbm. behandlingen:

- Leiligheten ligger med platting vendt rett mot sameiets fellesareal og lekeplass, noe som gir seksjonens uteareal mye innsyn fra forbipasserende.
- Det må kunne forventes at eget uteareal kan avskjermes fra sameiets fellesareal når sameiets fellesfunksjoner, her lekeplass, er så tett opp til private utearealer.
- For øvrig tiltrer styret søkers begrunnelse om å hindre trafikk på egen grunn.

Det er styrets vurdering at tiltaket ikke vil medføre presedens i og med vurderinger nevnt over.

Vedtaket:

- **Oppsett av planter i hht. søknad tillates**
- **Pantene må plantes innenfor egen, privat uteparsell (tilleggsdel).**
- **Plantene skal være tilsvarende som for eiendommen for øvrig (Agnbøk). Plantene skal også være tilnærmet i samme forfatning/størrelse som eksisterende planter (høyde og bredde).**
- **Tiltakshaver er ansvarlig for evt. offentlige søknader om tillatelse, og at tiltaket utføres på en håndverksmessig god måte.**
- **Tiltakshaver er ansvarlig for all skade på sameiets eiendom som følge av tiltaket, herunder også skader på et senere tidspunkt som beviselig kan knyttes til tiltaket og utførelsen av dette.**

Vedtaket var enstemmig.

Sak 8 – Sjøppel, omfang og virkemidler (ute og inne)

Sameiet har over tid hatt generell fokus på søppel i og på sameiets fellesarealer. Tilbakemeldingene pr. møtedato er at søppel nå ikke virker å være noe nevneverdig problem.

Sak lukkes

Sak 9 – Feilparkerte biler – vedtak om instruks

Styrets leder hadde til styremøte omarbeidet et utkast til parkeringsregler for sameiets uteareal. Forslaget hadde ikke innarbeidet regler for garasjeanlegget, idet ureglementert parkering i garasjen vurderes å være et marginalg problem.

Med unntak av evt. å innarbeide bøtelegging som reaksjonsform - ut over borttauing - var det enighet i styret om å benytte det fremlagte forslaget som sameiets parkeringsregler.

Vedtaket Fremlagte parkeringsregler besluttet tatt i bruk.

Sak 10 – Vaktmester, avtale, instruks omfang mv.

Styrets medlemmer er kjent med de oppgaver Ajour Eiendomsdrift AS skal ivareta samt hva dette koster sameiet pr. år.

Styret har over tid ønsket en bedre koordinering av arbeidsoppgaver mellom vaktmester og sameiet og da fortrinnsvis gjennom et snarlig møte. Møtet var tenkt å gjennomgå nødvendige gjøremål og hva et tilstrekkelig timeantall burde være. Slikt, felles møte har ikke funnet, men et av styremedlemmene har avholdt «et godt møte» med vaktmester angående sitt ansvarsområde.

Styret er videre blitt forelagt et tilbud fra Profesjonell Bygg Tjeneste AS / Profesjonell Vaktmester Tjeneste AS (PVT) for evt. å bytte vaktmestertjenester.

Tilbudet fra PVT er basert på fremmøte 5 dager i uka (Ajour er der 3 dager) samt at prisen er omtrent halvparten av hva dagens avtale med Ajour koster.

Styrets leder var meget skeptisk til kvaliteten på utførelsen fra PVT, hensyntatt alle arbeidsoppgavene de skal gjennom, fremmøtefrekvens og tiden de har til rådighet pr. uke. Dette har styrets leder også tilkjennegjort overfor styret gjennom en epost forut for styremøte. De øvrige styremedlemmene delte ikke denne skepsisen og mente at det fikk være vaktmesterselskapets oppgave å levere alle de tjenestene de har forpliktet seg til i hht. oversendt tilbud.

**Vedtak Sameiet sier opp vaktmesteravtalen med Ajour Eiendomsdrift AS.
Sameiet inngår ny avtale med Profesjonell Bygg Tjeneste AS / Profesjonell
Vaktmester Tjeneste AS i hht. mottatt tilbud.**

Vedtaket ble fattet mot 1 stemme (styrets leder)

Sak 11 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 – mulig avvik i hht NS 3420
Det vil snarest bli foretatt kontrollmåling fra uavhengig 3. part.
Etter avklaring med Backe vil avvik «utenfor» NS 3420 bli utbedret.
2. Lys / armaturer i gangene – reklamasjon Backe / Gulbrandsen & Olimb
Utbedringer på det meste ferdigstilt.
3. Aspirasjonsanlegg – unødige brannalarmer – Backe m.fl.
OK
4. Løse / skjeve ventilasjonshetter på tak
Utbedret, men fortsatt er det noe kondens ved hette nær bolig B 0401 A
5. Fukt i ventilasjonsavkast – utbedre løsning på tak og evt. følgeskade
Årsak skyldes etter hva Backe opplyser eier selv. OK
6. Front på kjøkkenventilator – henger fast (hvem, antall ?)
I fbm. utdeling av nye filtre er det avdekket at dette problemet er begrenset.
Backe kontakter fortløpende de få det gjelder.

7. Dør ved siden av garasjeport – svank i asfalt
Dør hevet OK
8. Låsbryter ved siden av garasjeport defekt (back up)
Bryter fikset og kabler sikret. OK
9. HC bryter i Hagehuset
Utbedret. OK

Vedtak Orientering om reklamasjoner tatt til etterretning

Sak 12 – Overlevering av fellesareal; feil/mangler, hva er gjort?, fremdrift, ok ?

Styret ble orientert om de feil-/mangellistene som ble utarbeidet i fbm. overtagelsene i juni 2013 samt de kontrollbefaringene som skjedde i august. I tillegg ble styret orienterte om at utbygger/Backe har utbedret/malt over flere mindre skader etter at innflyttingen pågikk gjennom sommeren - uten kostnader for sameiet.

De tekniske anleggene ble overtatt i okt.13, og da etter at anleggene hadde vært i funksjon siden primo juni (4 mnd.).

Utearealene overtas våren 2014 (etter en god vekstperiode).

1 års kontroll av fellesarealene vil skje før sommeren 2014 mens de tekniske anleggene evt. vil bli kontrollert til høsten (hvis noe galt).

Vedtak Orientering om overleveringene av fellesarealene tatt til etterretning

Sak 13 – Div. rundt driften – punkter fra forrige styremøte

Gule stue – type bruk og kjøreregler

Styret har tidligere i vinter fått tilgang til den Gule Stue, men bruk/utlån av den Gule Stue har vært stilt i bero inntil styret hadde utarbeidet et regelsett som sikrer en forsvarlig drift av dette verneverdige bygget.

Styrets leder hadde til styremøte medtatt et omarbeidet utkast til bruk, regler samt leieavtale for den Gule Stue. Bruke og reglene ble ikke realitetsbehandlet i styremøte, men det ble noe diskusjon rundt hva leien for den Gule Stue skulle være, ut over konsensus omkring utgifter til ekstern vask. Det ble også diskutert en kostnadsramme på innkjøp av møbler mv.

Til å forestå utleien/gi ut nøkler sa Amund Røraas og Elisabeth Ciric seg villig.

**Vedtak Regler for utleie av Gule Stue vedtas så snart styret har fått gjennomgått og evt. endret på det foreslåtte utkastet.
Leien settes til kr. 250,- pr. døgn + utgifter til ekstern vask.
Innkjøp av møbler mv. kan skje innenfor en kostnadsramme på kr. 15.000,-.**

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) fortsatt ikke har respondert tilfredsstillende på sameiets forespørsel, noe styret finner meget svakt.

Lite nytt siden forrige møte, men styret vurderer hvorvidt annet elektrikerfirma skal kontaktes.

**Vedtak Orientering om strøm for lading av el-bil tatt til orientering
Nytt elektrikerfirma vurderes engasjert.**

Sak 11 – Evt.

Søknad om div. dørautomatikk

Søknad fra Henrik Mæland om oppsett av HC-automatikk på dør ved siden av garasjeport samt enkelte andre porter/heis. Begrunnelsen er bla. at Mæland da vil ha alle åpninger av dør på samme «brikken».

Styret hadde ingen innvendinger til søknaden, men det ble stilt spørsmål rundt hvorfor ikke garasjeporten kunne benyttes (automatisk åpning i dag) i stedet for at det skulle bli montert en ekstra automatikk på slagdøren ved siden.

Styrets leder sjekker ut hva som lar seg løse mht. ny/annen automatikk på garasjeporten. Er slik automatikk ikke mulig å løse aksepteres automatikk også på sidedøren.

**Vedtak Søknad fra Mæland imøtekommes, dog slik at mulig automatikk på
garasjeport undersøkes ytterligere.**

Styrehonorar

Styret ble forelagt et forslag om styrehonorar for perioden des. 13 – mar. 14 (4 mnd.) med kr. 7.000,- for styremedlemmer og kr. 5.000,- for varamedlemmer.

Styrets leder og et varamedlem, ansatt hos utbygger, har ikke anledning til å motta honorar.

Styrets leder ønsket ikke å ha noen mening omkring evt. styrehonorar, men til saken ble det opplyst at budsjettet for 2014 ikke har lagt opp til noe styrehonorar.

Etter noe diskusjon ble det fremsatt et alternativt forslag om at alle styre- og varamedlemmene burde ha det samme honoraret for den perioden som har vært, kr. 6.000,-,

Dette forslaget vedtok styrets flertall å fremme for det ordinære sameiermøtet.

**Vedtak Forslag om styrehonorar til styre- og varamedlemmer for periode des. 13 –
mar. 14, stort kr. 6.000,- (6 x kr. 6.000) fremmes for det ordinære
sameiermøtet i april.**

Forslag til nytt styret.

Utbygger har tidligere signalisert at de er villig til å stille seg til disposisjon for sameiets styre frem til sameiermøtet i 2015 dersom dette var ønskelig.

Beboerrepresentantene i styret ønsket ikke dette. De ville heller overta styrelederrollen og styreplassene allerede på kommende sameiermøte.

Styremedlem Erik Jørgensen hadde meddelt at han ikke ønsket å fortsette i styret.

Vedtak Styrets flertall vedtok å fremme følgende forslag til nytt styre på det ordinære sameiermøtet i april:

Ole-Gerhard Røn	Styrets leder
Amund T. Røraas	Styremedlem
Elisabeth Ciric	Styremedlem
Sandra Winge	Styremedlem
Michael Almeida	Styremedlem

Flertallet ønsket også at det kun ble valgt inn 2 varamedlemmer, men opplyste at det her ikke var forespurt noen kandidater.

Oslo, 11. mars 2014

Ole-Gerhard Røn

Amund Røraas

Elisabeth Ciric

Michael Almeida (for Erik Jørgensen)

Anders Sletten, styrets leder