

## Referat fra styremøte i Sameiet Mølledammen

**Dato:** 19. juni 2014

**Sted:** Innspurten 15, Helsfyr Atrium (Hos Schage Eiendom)

**Tidspkt.:** Klokken 17:00 – 20:30

**Deltagere:**

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

**Fravær** Amund T Røraas (vara)

Referat fra forrige møte (nr. 4 – 2014)

Referat fra styremøte 29. april ble sendt ut primo mai. Det var ingen innvendinger til referatet.

**Vedtak: Referatet fra styremøte 29. april (4/14) ble godkjent.**

Sak. 2 – Gjennomgang av regnskapet pr. 31.05.2014.

Et foreløpig regnskap pr. 31.05.14 viste et overskudd stort kr. 44.7000,-. Av utgifter opplyste styrets leder bl.a.

- Strømkostnadene har hensyntatt en avsetning på 15.000,- for mai. Det er ikke avsatt noe for fjernvarme for april og mai. I og med at sommerhalvåret står for tur er det fortsatt grunn til å anta at strømforbruket ikke vil overstige budsjettert nivå.
- 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 budsjettert kostnad.
- Posten inventar/utstyr inneholder bl.a. innkjøp og montering videoovervåkingsutstyr, div. skilter, vannstøvsuger samt 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 overtatt i hht. avtale (etter god vekstsesong).
- 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'selv om dette er tenkt finansiert gjennom tilknytningsavgift).

I tillegg ble det opplyst at det tilkommer kostnader til kommunen i fbm. direkteoverføring til 110-sentralen med ca kr. 50-60.000,-. Hensyntatt dette har sameiet et negativt driftsresultat pr. mai. Styrets leder mente at dette måtte innebære at felleskostnadene heves med 2,-/m<sup>2</sup>/mnd. fom. jan. 2014, noe som vil øke inntektene med snau 200.000,- for 2014.

Etter noe diskusjon i styret ble det enighet om å øke husleien til dekning av felleskostnadene med 2,-/m<sup>2</sup> /mnd.

Styrets leder orienterte om at det i forkant av husleieøkningen må sendes adekvat informasjon til beboere slik at beboerne forstår hvorfor felleskostnadene i en oppstartsfase har vært noe høyere enn det som er budsjettert og kommunisert.

**Vedtak        Husleien settes opp med 2,-/m<sup>2</sup>/mnd. fom. 1.1.2014.  
                 Beboere varsles i god tid før husleieøkningen skjer**

**Vedtaket var enstemmig**

Likviditeten pr. 31.05.14 er ca. kr. 330.000,- på konto og ca. kr. 100.000 i leverandørgjeld. I tillegg har beboere forskuddsbetalt forsikring for 2014 med ca. kr. 106.000,-, heisservice mv. med ca. kr. 70.000,- samt utgifter til renovasjon og vann/avløp for Q2 med ca. 50.000,-.

**Vedtak: Styret tok orienteringen rundt likviditet til etterretning.**

Sak 3 – Utestående husleie pr. møtedato

Utestående restanser pr. 19. juni er marginale. De få som er utestående hadde forfall 1. juni og er purret. Ingen restanser over 90 dager.

**Vedtak:        Utestående husleie tatt til etterretning**

Sak 4 – Status tildelte gjøremål fra arbeidsmøte 8. april, jf. referat styremøte 4/14

Styret har tidligere iverksatt et arbeid med å innhente tilbud på å installere videoovervåking av inn-/utkjøringen til sameiets garasjeanlegg.

Til dette styremøtet forelå et tilbud fra Pro-Tech, som etter styrets oppfatning inneholder hva sameiet har etterspurt, både hva angår hardware og service/oppfølging. Ferdig installert er tilbudet i størrelsesorden kr. 38.000,-. Etter noe diskusjon i styret var det også et ønske om å installere et ekstra kamera nr. 3 under balkong mot Bryn senter (ved oppg. A) slik at også inngangene A-E (mot Østensjøveien) blir ivaretatt. I tillegg til nevnte kameraer og kabling kommer rack og et ønske om en tilfredsstillende UPS.

Samlet vil investeringene, inkl. kamera nr. 3 og UPS, utgjøre ca. 60.000,-. Det ble opplyst at Pro-Tech kunne starte installeringen ganske umiddelbart, og Pro-Tech vil oversende nødvendig informasjon til Datatilsynet slik at overvåkingen er i tråd med lover og forskrifter.

**Vedtak        Sameiet går til anskaffelse av 3 stk. videokameraer - ferdig montert - innenfor  
                 en kostnadsramme å ca. 60.000,-, jf. tilbud fra Pro-Tech.  
                 Vedtaket ønskes effektivt snarest mulig.**

#### Sak 4 B - Felles strømkurs for tilkobling av El-biler (lading)

Styret har tidligere vedtatt at Sameiet bekoster (forskutterer) felles elektrokurs(er) i garasjen. Disse kursene må beboere senere koble seg til for egen regning. I tillegg må el-bileiere 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.

Styret har over en lang periode ikke klart å få Gulbrandsen og Olimb (elektrikerfirma under oppføringen) til å gi et tilbud på denne felles strømtilførselen. Av den grunn er Connect Elektro blitt forespurt. Tilbud fra dem lyder på kr. 35.000,- + mva. for fremføring av kabel samt 2 stk. sikringsskap med til sammen ca. 16-18 uttak. I tillegg har Connect Elektro gitt en pris på fremføring av strøm fra skap til egen p-plass på ca. 5.000,- inkl. mva. (pr. p-plass.)

Styret ønsket at forholdet rundt lading av el-biler snarest bringes i orden. Tilbudet fra Connect Elektro ble således akseptert. For at sameiet skal få refundert sitt utlegg til fremføring av hovedstrek og sikringsskapene settes tilknytningsavgiften til kr. 4.000,- + mva. Tilkobling fra skap til egen p-plass besørges og bekostes av den enkelte beboer, men arbeidet skal uansett utføres av autorisert elektrikerfirma.

**Vedtak**        **Sameiet iverksetter arbeid med å føre frem en felles strømkabel og to sikringsskap for senere tilkobling av strøm for lading på egen p-plass. Obligatorisk avgift for å tilknytte seg sameiets felles strømkurs settes til kr. 5.000,- inkl. mva. Fremføring av strøm fra felles strømkurs/skap til egen p-plass må utføres av autorisert elektrikerfirma, men bestilles og bekostes av den enkelte seksjonseier.**

#### Sak 5 – Styremail, håndtering av innkomne mail til styret, status

Det ble opplyst i styremøte at de få innkomne mail til styret ([styret@sameietmolledammen.no](mailto:styret@sameietmolledammen.no)) har blitt besvart fortløpende og at ingen beboere her avventer svar.

**Sak lukkes**

#### Sak 6 – Videoovervåking – klage fra beboer

Styret har mottatt klage fra en beboer som mener overvåkingen av garasjeporten (ute og inne) samt kamera på vegg i nordøst er ulovlig satt opp. Begrunnelsen er at dette ikke formelt er behandlet blant beboere og at et flertall har stilt seg bak at overvåking skal kunne skje.

I rundskriv fra Datatilsynet fremgår at kameraovervåking skal være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense.

Styrets leder opplyste at overvåking ble tatt opp som tema da beboere var samlet til ordinært sameiermøte 1. april. Saken var ikke en del av de sakene som fremgikk av innkallingen, men ble opplyst om på slutten av sameiermøte som en del av den generelle informasjonen til sameierne.

Blant de fremmøtte var det ingen som positivt ga uttrykk for at overvåkning ikke var ønskelig, snarere tvert om. Styret har således tolket sameiet dit hen at det nettopp er et sterkt ønske blant beboerne om å sikre sameiets verdier gjennom å overvåke vitale områder som det har vist seg at har blitt utsatt for hærverk/skade.

Styret finner således ingen grunn til å avslutte overvåkningen som har blitt utført.

Styrets leder tilskriver beboer med henvisning til styrets behandling og vedtak. Dersom det er ønske om å reversere beslutningen kan dette meldes inn som sak på ordinært sameiermøte i 2015, alt. på ekstraordinært sameiermøte tidligere dersom mer enn 10% av beboerne ønsker dette.

### **Vedtak      Overvåkning av sameiets areal fortsatt som før.**

**Vedtaket var enstemmig.**

#### Sak 7 – 4 punkter fra Sandra Winge, jf. mail av 30. mai.

- 1) 1 årsbefaring: her er det flere punkter som trenger avklaring.  
(Sprekkdannelse, hva er egentlig riktig med tanke på utbedring av dette.  
I forbindelse med vår befaring ble det sagt (på plass) at befaringen ikke gjaldt uteområder som tilhører leiligheten. Stemmer dette, og skal disse arealene i så fall gjennomgå på overtakelsen av felles utearealer?)*

Det ble opplyst at Backe praktiserer 3 mm. som grense for utbedring av sprekker.

Hva angår private utearealer vil dette bli befart i fbm. befaringen av hele utomhusarealene

- 2) Status på overtakelse av fellesareal (ble nevnt på et møte at vi skulle gå gjennom områdene felles før selve overtakelsen, sette av dato for dette?).*

Dette er befart av utbygger og OPAK samt innkomne feil/mangler fra bl.a. Røn. Sameiet var også innkalt, men måtte melde avbud. Liste over påpekte feil/mangler sendes styret.

- 3) Bekken (Michael har vel for så vidt sendt mail om dette tidligere)*

Arbeidet med å gjenopprette denne pågår, men utbygger har varslet at de ikke vil akseptere en løsning som påfører sameiet store, fremtidige kostnader i fbm. vedlikehold.

- 4) Angrepsvei for utrykningskjøretøy, status her.*

Her er det gjort noen utbedringer, bl.a. på bærelaget, men dette er ikke befart og godkjent. Hvorvidt gressarmeringer blir reetablert ble verken bekreftet eller avkreftet

Sak 8 - 4 punkter fra Michael Angelo Justiniano, jf. mail av 29. mai.

1) *Vann i bekken gjennom lekeplassen*

Det vises til sak 7

2) Fjerning av gjerdet rundt Mølledammen

Det vises til sak 16

3) Fotgjengerovergang til Bryn Senter

Dette må avklares med Bryn senter idet dette er deres eiendom.

Sandra Winge kontakter sameiet i Harry Fetts vei om en kostnadsdeling i og med at de også har stor glede av en sikker overgang

4) Lyssetting på Hamsun-eika

Tilbud mottatt stort kr. 30.429,87 pluss mva.

basert på øvrige investeringer i 2014 vil styret ikke prioritere dette i inneværende år.

5) - Tilfredsstillende drenering/fall i garasjen

Det vises til sak 16

Sak 9 – Hærverk (bl.a. malingsøyl og lampe) – håndtering av dette, status

Styret er kjent med at det har vært enkelte tilfeller av hærverk på sameiets eiendom i våres. Bl.a. er en utelampe langs internveien knust, det er tilgriset med malingsøyl både på den Gule Stue samt på en benk eller 2 og enkelte hekkplanter er brukket. Styret er kjent med hvem synderene 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 slikt skadeverk blir håndtert omgående og profesjonelt slik at øvrige beboere ser og opplever at dette ikke forringer sameiets eiendom med tilhørende store kostnader senere for fellesskapet. Av den grunn vil styret iverksette utbedringer snarest. Kostnadene forbundet med dette vil bli fakturert eier(e) av seksjonen(e), jf. over.

**Vedtak        Styret følger opp hærverk og tilløp til hærverk løpende.**

Sak 10 - 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.

Elisabeth Ciric har sagt seg villig til å bistå Sandra Winge med møbleringen. Andre i styret vil stille opp i fbm. monteringen.

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

Intet nytt siden styremøte 4/14.

#### Sak 11 – Feilparkerte biler – status / oppstart av P-tjeneste

Fra styremøte 4/14 ble en korrigeret parkeringsinstruks for sameiet vedtatt. Den nye parkeringsinstruks gir rom for at ulovlig parkering kan ilegges kontrollavgift.

Styret har tidligere innhentet og akseptert tilbud fra Aker P-Drift for å ivareta parkeringsinstruks. Avtale om dette ble undertegnet i møte. Oppstart av kontroll blir så snart det er praktisk mulig.

Styrets leder varsler alle beboere om at ordningen nå il bli iverksatt.

**Sak lukkes**

#### Sak 12 – Feilparkerte mopeder - plassmangel

Styret har fått melding om at det i perioder har stått flere mopeder utenfor tildelte oppstillingsplasser. Årsaken kunne peke i retning av at antall mopeder/scootere overstiger hva avsatt areal har kapasitet til.

I styremøte ble det opplyst at dette ikke lenger er noe problem.

**Sak lukkes**

#### Sak 13 – Utomhus, klargjøring av vannrenne, overtagelse, generell status.

Styret har tidligere fått opplyst at utbygger har reklamert på utførelsen av sameiets vannrenne (åpent vannelement gjennom hageanlegget). Årsaken er primært at de runde, løse steinene samler seg i bunn av renna og forårsaker endret vanngjennomstrømning samt store utfordringer mht. fjerning av løv og annet rusk og rask. Backe og anleggsgartner har siden møte 3/14 avholdt en befaringsreise hvor reklamasjonen akseptert av utførende anleggsfirma og at endret utførelse med større steiner er iverksatt.

Styret er generelt skeptisk til løse steiner i vannrenna og har meldt fra til utbygger at disse bør festes til underlaget slik at vannrenna får en mer varig konstruksjon.

Utomhusanlegget skal i hht. avtale overtas av sameiet etter en god vekstperiode samt gress klippet 2 ganger. Pr. møtedato er ikke utomhusarealene i en slik forfatning av en overtagelse er nært forestående.

Utbygger følger opp arbeidene med å ferdigstille utearealene slik at disse kan overtas av sameiet så snart avtalte ytelser anses som oppfylt.

### **Vedtak      Informasjon om utomhus tatt til ettrekning**

#### Sak 14 - Vaktmester – avtale, instruks omfang mv - status

Styret har i møte 3/14 vedtatt å engasjere Profesjonell Vaktmestertjenester AS i hht. deres tilbud.

Gjennom kommunikasjon med nytt vaktmesterbyrå er det opplyst at de kun trenger ei uke på å gjøre seg kjent med eiendommen og det tekniske utstyret. I perioden med overlapp vil Esben Johannessen og Elisabeth Ciric bistå. Disse to vil også være kontaktpersoner ut over høsten, men at Esben Johannessen etter hvert fases ut.

Erik Jørgensen har også sagt seg villig til å bistå overfor nytt vaktmesterselskap.

### **Vedtak      Orientering om bytte av vaktmesterselskap tatt til etterretning**

#### Sak 15 - Oppsett av husker på lekeareal, jf. innkommet forslag - status

Styret har tidligere vurdert at lekeområdene med støtsand (nødvendig underlag for huskestativ) ikke har areal stort nok til også å kunne innlemme et huskestativ. Styret har også vært skeptiske til bruken av en huske blant større barn da små barn i nærheten kan bli skadet som følge av uvetting bruk. Av den grunn har styret vedtatt å utrede hvorvidt en barneskli eller kombinert skli/klatrestativ kunne være et vel så godt tilbud for de minste

I styremøte ble det opplyst at det ikke er mulig å plassere en barneskli eller kombinert skli/klatrestativ innenfor lekeområdet. Det er videre utfordrende å plassere slikt utstyr på generell basis og da vil i tillegg flere og dyre forskriftskrav måtte påregnes.

### **Vedtak      Søknad om oppsett av huskestativ kan ikke imøtekommes.**

#### Sak 16 - 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 i etter ferien pga. forestående ferieavvikling.

#### **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 effektivere.

#### **Vedtak      Orientering om 1-årsbefaring/kontroll tatt til etterretning**

### Sak 17 - Eventuelt

##### *Flaggstang*

Under evt. ble det tatt opp et 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 effektivert.

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

##### *Lufting av dyner fra balkong*

Det har kommet melding om at det foregår ureglementert lufting av dyner fra balkong, jf. trivselsvedtektene. I og med at problemet pt. anses som begrenset valgte styret å ikke gjøre noen tiltak mht. til dette før problemet blir større og mer «allment»

##### *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.



*Fellesarrangement i sameiet*

Styret har tidligere stilt seg positive til et forelagt om å arrangere et fellesarrangement som kanskje kunne spleise beboerne tettere sammen.

I styret ble det opplyst at egnet tidspunkt kunne være lør. 16. august.

Til leie av bord/stoler samt innkjøp av diverse «rekvisita» ble det forespurt om sameiet kunne bidra med et tilskudd begrenset oppad til kr. 6.000,-.

Ved behandlingen av saken så styret positivt på tiltaket samt tilskudd for å gjennomføre dette.

Michael Almeida sa seg villig til å ta regien på dette arrangementet.

**Vedtak        Sameiet gir et økonomisk bidrag til felles arrangement på inntil kr 6.000,-.**

Oslo, 19. juni 2014

-----  
Sandra Winge

-----  
Erik Jørgensen

-----  
Elisabeth Ciric

-----  
Michael Almeida

-----  
Anders Sletten, styrets leder