

Referat fra styremøte i Sameiet Mølledammen

Dato: 20. oktober 2014

Sted: Gule Stue, Mølledammen

Tidspkt.: Klokken 18:00 – 20:00

Deltagere:

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

Fravær: Amund Røraas (vara)

Referat fra forrige møte (nr. 7 – 2014)

Referat fra styremøte 15. september ble sendt ut 13. oktober. Det var ingen innvendinger til referatet.

Vedtak: Referatet fra styremøte 15. september (7/14) ble godkjent.

Sak. 2 – Gjennomgang av regnskapet pr. 30.09.2014.

Et foreløpig regnskap pr. 30.09.14 viste et overskudd stort kr. 166.034,-. Av utgifter opplyste styrets leder bl.a.:

- Strøm og fjernvarme er i hht. reelt forbruk.. I og med at 9 av årets 12 måneder har gått er det fortsatt grunn til å anta at strømforbruket vil ligge innenfor 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.
- Det er foretatt noe skjøtsel av utearealene i regi av vaktmester. Dette er periodisert pr. september. I tillegg er det utført noe forefallende arbeid gjennom sommeren (kr. 6.275,-).
- 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 (balanseført).

Hensyntatt ovennevnte overskridelser/uforutsette kostnader har sameiet et lavere overskudd enn budsjettert. Styret har som følge av dette vedtatt i møte 4/14 at felleskostnadene må heves med 2,-/m2/mnd. fom. jan. 2014, noe som vil øke inntektene med snaue kr. 200.000,- for året 2014.

Likviditeten pr. 30.09.14 er ca. kr. 551.000,- på konto og ca. kr. 213.000,- i kortsiktig gjeld. I tillegg har beboere forskuddsbetalt forsikring for 2014 med ca. kr. 46.000,- og utgifter til renovasjon og vann/avløp for Q3 med ca. 145.000,-. I fbm. betaling av tilknytning til 110 sentralen er sameiet netto skyldig kr 65.000 i andre forskuddsbetalte kostnader (forskuddsbetalt heisservice mv.)

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

Sak 3 – Utestående husleie pr. møtedato

Utestående restanser pr. 14. oktober er marginale. De få husleiene som er utestående hadde forfall 1. oktober 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.

Styremøte 8/14 – Det er ikke mottatt noe overslag på vedlikehold av vannrenne.

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 i høst har fremstått 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.

Styremøte 8/14 – Det er ikke mottatt svar fra anleggsgartner på om jordsmonnet er surt.

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.

Styremøte 8/14 – Pris for å anlegge ekstra gressarmering utgjør kr. 35.000,-.

Vedtak Styret ønsket ikke å bruke kr. 35.000,- på gressarmering.

Det ble opplyst at det er plantet noen busker i front av der brannbil skal kjøre over plenen ved inngang A. Dette i et forsøk på å unngå annen trafikk over plenen i dette området.

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.

Styremøte 8/14 – Det er avtalt møte med Oslo kommune 23. okt. i den Gule Stue, jf. sak 6.

- Ny lampe er montert av Olimb. Kostnad belastes Oslo kommune
- Vaktmester iverksettes maling av karmen i den Gule Stue
- Vaktmester pusses tilsølte utebenker
- Vaktmester pusses/skurer tilsølte nedløp

Vedtak Esben Johannessen følger opp at utbedring etter hærverk blir gjort.

For øvrig ble informasjonen tatt til etterretning.

Sak 6 – 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.

Styremøte 8/14 – Det er avtalt møte med Oslo kommune 23. okt. i den Gule Stue.

Sak lukkes

Sak 7 – Reklamasjoner / 1-års befarings – status på gj. stående feil/mangler i fellesarealene

Styret er tidligere informert om at de aller fleste reklamasjonene er utbedret eller dokumentert å være i hht. forskrifter eller norske standarder.

Hva angår vannansamling på garasjegulv er styret informert om at det er foretatt målinger av Oslo Oppmåling. Disse 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 har styret blitt orientert om tilbakemeldinger fra møte med Backe angående 1-års befaringsene hvor det bl.a. ble 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.

Styremøte 8/14 Det ble opplyst at styret vil avholde en befarings med elektriker 30. okt.

Videre skal Esben og Sandra avstemme gjenstående feil/mangler etter at flere i styret hadde en felles befarings av fellesarealene ute og inne.

Det ble tatt opp at det enkelte steder ikke er branntettet forskriftsmessig. Utbygger tar dette videre med Backe snarest mulig slik at dette blir lukket.

Vedtatt Orientering om reklamasjoner tatt til etterretning

Sak 8 – Budsjett 2015

Styrets leder gjennomgikk et utkast til budsjett for 2015. Budsjettet er bla. basert på resultatprognosen pr. 31.09.14 og budsjettet/resultat for 2013. Budsjettet viste en samlet inntekt på kr. 3.566.000,- og et overskudd til fremtidig vedlikehold på ca. kr. 360.000,- (10% av omsetningen). I og med at sameiet økte husleien med 2,- x eierbrøk pr. mnd. (møte 4/14) er det i budsjettet for 2015 ikke lagt opp til en ytterligere husleieøkning.

Det var få kommentarer til budsjettutkastet, og således vedtatt som styrende for driften i 2015.

Vedtak: Budsjett 2015 enstemmig vedtatt.

Sak 9 – Krav til ekstraordinært sameiermøte, styrets holdning til innmeldte saker

Sameier er blitt tilskrevet av mer enn 10% av beboerne om krav om ekstraordinært sameiermøte. Sakene som ønskes behandlet er:

- Spørsmål om husleieøkning (kr. 2,-/m²).
- Forslag om ny styreleder
- Forslag om nytt styre
- Spørsmål om kameraovervåkning, bl.a. utenfor og innenfor garasjeporten
- Forslag om valgkomité

Til innkomne forslag vedtok styret følgende innstillinger:

- **Husleieøkning må gjennomføres i tråd med tidligere vedtak (4/14). I motsatt fall vil styret stille sine plasser til disposisjon.**
- **Alle av dagens styremedlemmer trekker seg om styreleder blir byttet ut.**
- **Eksisterende kameraovervåkning må bestå.**
- **Styret er positive til at sameiet får en valgkomité.**

Alle vedtak var enstemmig.

Sak 10 - 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.

Styremøte 8/14 Intet nytt.

Vedtak Orientering om sikring av dammen tatt til etterretning

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.

Styremøte 8/14: 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.*

Styremøte 8/14: *Sandra Winge innhentet pris på rumlefelt. Basert på et antall av 7 streker utgjør dette en kostnad på ca. 2.500,-. Styret mente at det i først omgang bør holde med å anlegge rumlefelt kun på oversiden av innkjøringen til garasjen. Arbeidene ønskes bestilt og utført snarest mulig.*

Sak lukkes

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 8/14: *Styret befarte garasjen etter styremøte. Ingen «syndere» påtruffet.*

Sak lukkes

Lastebilparkering 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.

Styret har kontaktet Bryn senter og Europark med spørsmål om skilting kan effektueres samt følges opp med kontrollavgift

Styremøte 8/14 Skilt med «Parkering forbudt» og informasjon om kontrollavgift er kommet opp. Styret kontakter beboer i 0201 for å høre om situasjonen er bedret.

Sak lukkes

----- O -----

Oslo, 20. oktober 2014

Sandra Winge

Erik Jørgensen

Elisabeth Ciric

Michael Almeida

Anders Sletten, styrets leder