

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 9. oktober 2018, kl. 17.30-20.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Line, Denis og Rasmus
Samt: Tina (SWE)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Status orientering
 - Driftslederjobbet
 - Morten, viceværtjobbet
 - Ny butik i gaden
2. Boligkontoret v./Line
 - Byggeprojektet
 - Status
 - Manglende varslinger
 - Spørgsmål omkring valg af vinduer og mørklægningsgardiner
 - Samarbejde med og forslag fra Vurderingsringen
 - Godtgørelse if. udskiftning af vinduer
 - Status og løbende sager
3. Status fra SWE, Tina Hald
 - Ventilationsprojektet
 - Flexslanger
 - Persondataforordning
 - Løbende sager
4. Ekstraordinær generalforsamling
 - Forberedelse af samlingen
 - Forslag til finansiering (kassekredit) til løbende drift
 - Praktiske ting
5. Beboerhenvendelser
 - Hjemløs i gaden
 - Lejlighed mangler kælderrum
 - Forespørgsel vedr. emhætte, lejlighedssalg
6. Næste møde
7. Eventuelt.

Træffetid kl. 16.30 – 17.30.

Vi åbnede mødet med at byde Denis velkommen i bestyrelsen. Denis har mange års erfaring med bestyrelsesarbejdet – men har været væk et par år. Nu glæder vi os til samarbejdet med håb om, at blandingen af nyt og gammelt giver gode resultater. Denis' erfaringer som arkitekt med mange byggesager, vil især være en del af Denis' portefølje.

Ad. 1 Status orientering

1.1 Driftslederjobbet

Genopslaget af den ledige stilling har virket efter hensigten. Vi modtager således løbende ansøgninger. Line fortsætter, i denne mellemliggende periode, med at dække funktionen på boligkontoret. Det har allerede vist sig at være en rigtig god løsning.

Aflastningen af bestyrelsen er mærkbar, den daglige drift kører nu som den skal – ligesom der i dag er en langt bedre koordinering og opfølgning på de større sager.

Ovenstående understreger behovet for en professionel bemanning på kontoret.

1.2 Morten, viceværtjobbet

Jævnfør referatet fra sidst har vi nu tilbudt Morten jobbet som vicevært fast. Det har han takket stort ja til. Morten trives i jobbet og vi får mange positive tilkendegivelser omkring den nye bemanning.

1.3 Ny butik i gaden

Tæppeforretning og indretningsværkstedet er ved at tage form. Det første udkast til kontrakt er udarbejdet og vi forventer, at butikken kan åbne den 1. januar 2019. Butikken åbner i det tidligere værksted.

Ad. 2 Boligkontoret v/Line

2.1 Byggeprojektet

Status er, at projektet er færdigt med etape 1 – og videre arbejder afventer beslutning på XGF i morgen.

Manglende varslinger (søndage og aftenarbejde) har været påtalt. Line har taget emnet op på seneste byggemøde, hvor de har meddelt at rette op. Der har ikke siden været problemer, men vi følger op. Vi understreger at det er hovedentreprenørens ansvar. Der har ligeledes manglet en overordnet tidsplan – også dette forhold er ved at blive rettet.

Ønsket om at installere mørklægningsgardiner (som tilvalg hos den enkelte andelshaver) foreslår vi løses ved at overdrage opgaven til et privat gardinfirma, som kan tilbyde en større rabat. Det bliver mere fleksibelt ved at løsrive det fra hovedentreprenøren.

2.2 Samarbejde med og forslag fra Vurderingsringen

Vi har haft møde med René (SWE) og Lisbeth (Vurderingsringen) i forbindelse med udskiftningen af tagvinduer. Se næste punkt.

Samtidig har Vurderingsringen foreslået, at vi fremover gennemfører obligatorisk EI- og VVS-tjek, da der ofte opstår en tvist herom i forbindelse med salg af vores lejligheder. SWE anbefaler også dette. Praksis i dag er, at der tilbageholdes penge som aktiveres i tilfælde af, at Vurderingsringen anbefaler et tjek. Der er imidlertid en del, der ignorerer fordringen.

Vi beder om et udspil fra VVS'er og Elektriker mhp. en fast pris – inden vi tager endelig stilling. Line tager vare på dette frem til næste møde.

2.3 Godtgørelse if. udskiftning af vinduer

Det forholder sig således, at beboere der har investeret i tagvinduer – i forbindelse med salg af lejlighed – skal godtgøres det forholdsmæssige tab (afskrivning henover 20 år) af foreningen.

Beregningsmodellen, som René bestyrer, er nu på plads – og Vurderingsringen vil ved kommende gennemgange af lejligheder være særligt opmærksom på dette forhold.

2.4 Status og løbende sager

Der har været problemer med brunt brugsvand. Vi udslammer hver dag for at løse problemet samt renser rør i kældrene. Vi har desværre en del rør i kælderrum, som kræver fuldmagt fra beboeren. Tina undersøger om der kan gives adgang på anden vis.

Der har været stoppet faldstammer 2 steder. Problemet er løst og viser samtidig, at det er et generelt problem. Vores faldstammer trænger i høj grad til at blive rensset. Vi har tidligere både besluttet og bevilget en sådan rensning. Så vi får genforhandlet prisen og beder om, at det nu bliver gennemført.

Problemet med væggelus er desværre ikke ophørt endnu. Indsatsen fortsætter.

Ad. 3 Status fra SWE, Tina Hald

3.1 Ventilationsprojektet

Samarbejdet med BS Aircondition fungerer ikke, hvilket gør opfølgingsarbejdet meget vanskeligt for Tina. Vi har akut brug af et firma træder ind og overtager opgaven.

3.2 Persondataforordningen:

Vi mangler fortsat et udspil fra Kim, SWE.

3.3 Løbende sager

Der er ikke nogen særlige sager pt.

Ad. 4 Ekstraordinær generalforsamling

4.1 Forberedelse af samlingen

Materialet er klar og blev gennemgået.

4.2 Finansiering

Da udgifterne til den udvidede entreprise falder henover 2 år, kan projektet gennemføres indenfor rammerne af vores almindelige driftsbudget. Der er således ikke brug for at optage lån eller lignende. Vi foreslår derfor, at der – i samarbejde med økonomiudvalget – foretages en samlet gennemgang af økonomien holdt op i mod ny vedligeholdelsesplan og langtidsbudget. Den samlede plan fremlægges på kommende ordinære generalforsamling.

4.3 Praktiske ting

Ekstraordinær generalforsamling afholdes i uKirken.

Der foretages manuel indtjekning.

Ad. 5 Beboerhenvendelser

5.1 Hjemløs i gaden

Vi har modtaget henvendelse om en hjemløs, der er flyttet ind under stilladset ud for opgang 6. Morten, vores vicevært, holder nøje øje med situationen og er i gang med at hjælpe vedkommende de rette steder hen.

Vedkommende er meget rolig og ordentlig, og vi har samtidig gjort det klart for ham, at det ikke er holdbart i længden.

5.2 Lejlighed mangler kælderrum

Vi har modtaget henvendelse om lejlighed, der tilsyneladende mangler et tilknyttet kælderrum. Da der er krav herom, undersøger vi straks mulighederne.

5.3 Forespørgsel vedr. emhætte, if. lejlighedssalg

Sagen er afsluttet.

Ad. 6 Næste møde

Næste møde er tirsdag den 23. oktober kl. 17-19. Træffetid kl. 19-20.

Ad. 7 Eventuelt

Vi har endeligt modtaget slutrapport fra Kontech vedr. altanrunde 3 – efter seneste arbejder med udbedring. Vi afventer rådgivers vurdering heraf og tager videre stilling i sagen på vores kommende møde.

Thorkild

10. oktober 2018