

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 10. oktober 2017, kl. 17.30 – 20.00

Sted: Boligkontoret

Deltagere: Thorkild, Martin, Line, Michel og Jens

Samt: Brian (Boligkontoret), Tina (SWE)

Afbud:

Fraværende:

Dagsorden

1. Velkomst
2. Status fra SWE, Tina Hald
 - Budgetstatus
 - Løbende sager
 - Ekstraordinær generalforsamling
3. Nyt fra Boligkontoret, Brian
 - Nye ansættelsesvilkår og ny arbejdsdeling
 - Indhentede tilbud/anbefaling vedr. rådgiverfunktion
 - Rullende vedligeholdelsesplan og løbende vedligehold
 - Rengøring og rydning af bagtrapper, kældre og lofter
 - Andet
4. Projekt- og sagsoversigt
 - Gennemgang af og opfølgning på porteføljeliste og løbende sager.
5. Socialt ansvar / nabohenvendelser
6. Beboerhenvendelser
 - Råd i træværk/dørkarm
 - Udluftningsrør
7. Næste møde
8. Eventuelt.

Træffetid kl. 16.30 – 17.30

Ad. 1 Velkomst

Vi har modtaget en henvendelse fra SolarFuture, der sælger store nøglefærdige solcelleanlæg. Deres koncept går ud på at etablere solceller på taget og derved producere alternativ energi til brug i ejendommen.

Henvendelsen synes vi er relevant, og samtidig er vi i tvivl om, hvorvidt det kan lade sig gøre og hvilke økonomiske gevinster der reelt vil være. Vi undersøger sagen nærmere.

Ad. 2 Status fra SWE v. Tina Hald

Budgetstatus:

Udover status på budgettet anførte Bestyrelsen, at vi ikke altid finder at det budgetmæssige grundlag for vores virke er tilstrækkeligt.

Saldobalance blev gennemgået og gav ikke anledning til væsentlige bemærkninger. Der er ingen markante afvigelser og vi ligger generelt under budget.

Der etableres en konto i kontoplanen til henlæggelser, der følger den langsigtede vedligeholdelsesplan - PPV (planlagte periodiske vedligehold). Hensigten er, at vi bedre kan holde styr på, at vi har tilstrækkelige henlæggelser. Herved undgår vi et "forvredet" driftsbudget, der pludselig har store træk. Til eksempel nyt netværk i år til kr. 1,85 mio. kr.

I samarbejde med SWE vil vi løbende prøve at forbedre materialet og dermed vores beslutningsgrundlag for de økonomiske dispositioner.

Løbende sager:

De fortsatte problemer med brugsvand er ikke acceptable. Derfor iværksætter vi nu en samlet løsning med udskiftning af samtlige indreguleringsventiler (cir-con), som er slidte. Vores undersøgelser har vist at de ustabile vandtemperaturer sandsynligvis hidrører herfra. Indikationen understøttes af, at vi kan konstatere at cirkulationstemperaturen er korrekt.

Vi kontakter ekstern rådgiver, der samtidig skal indhente to eller tre tilbud på opgaven.

SWE har – via Abildhauge – fået foretaget en beregning på, hvad fremtidig vedligehold af altaner koster. Det nuværende beløb på 19 kr. per måned vurderes at være væsentligt for lidt på sigt. En væsentlig stigning vil imidlertid kræve en generalforsamlingsbeslutning og skal tydeligt begrundes. Vi har derfor behov for en nærmere redegørelse for at kunne tage sagen op. Tina beder Ole om en detaljeret redegørelse.

Overdragelsesdokumenter:

Udover at vi har udarbejdet et nyt velkomstbrev til nye beboere, har vi gennem noget tid udtrykt ønske om at få ryddet op i de mange overdragelsesdokumenter, som købere får tilsendt. Tina har nu ryddet op i mappen og reduceret antallet af dokumenter. Vi tog en snak om, hvad der er vigtigt i forhold til en salgs- og købsproces for at det kan blive endnu bedre.

Ekstraordinær generalforsamling (XGF):

Der pågår stadig, på grund af de mange detaljer fra høringen m.v., et arbejde med at få formuleret et solidt og præcist grundlag forud for den ekstraordinære generalforsamling vedr. Sort Kaffe og Vinyl. Det er derfor ikke, som tidligere meddelt, muligt at afholde XGF allerede den 24/10. Selvom det formelt evt. vil være muligt, er det vores vurdering at fristen vil blive for kort.

Vi meddeler ny dato, når grundlaget er på plads.

Ad. 3 Nyt fra Boligkontoret v. Brian

Nye ansættelsesvilkår og ny arbejdsdeling:

Vi arbejder med at få tilrettelagt driften optimalt som også indeholder fordeling af opgaverne mellem Brian, Niels, Judith og andre med tilknytning til gaden. Brian har ansvaret for at udarbejde arbejdsplaner og varetager i øvrigt den daglige koordinering og ledelse.

Vurderingen er at det går godt og styrker både indsats og samarbejde. Næste trin er at indgå nye aftaler med Niels og Judith.

Rullende vedligeholdelsesplan og løbende vedligehold:

Der pågår forberedelse til en del større projekter.

- Rengøring og rydning af fortrapper, bagtrapper, kældre og lofter – som kræver flere på hinanden følgende varslinger
- Rensning af faldstammer
- Rensning af fælles sug samt gennemgang af alle emfang
- Maling af vinduer på øst og vest-siden, hvor det anbefales at der samtidig gennemgås fuger og gennemgang af tag/skifer
- Udsiftning af indreguleringsventiler (cir-con).

Brian varetager i nogle tilfælde projektledelsen og indhenter tilbud. Dette tager vi stilling til fra sag til sag. Når der er tale om større, tekniske projekter benytter vi fortsat eksterne rådgivere.

Andet:

Vi vil gerne have gjort hovedrent på vaskeriet inklusiv nedvaskning af vægge. Line tjekker skilte m.v. Brian undersøger om vi fortsat har behov for en serviceaftale på fjernelse af duer.

Ad. 4 Projekt- og sagsoversigt

Udsættes til senere møde.

Ad. 5 Socialt ansvar/nabohenvendelser

På baggrund af et par henvendelser, hvor der ikke er tale om naboklager eller tvist, men derimod om diverse bekymringer eller opmærksomhed omkring naboers helbred/tilstand, har vi som Bestyrelse måttet tage stilling til i hvilket omfang vi også kan påtage os et sådant socialt ansvar.

Det er vores oplevelse, at vi som Bestyrelse ikke blot er et beslutningsforum, men også et samlingspunkt for gadens beboere i forhold til livet i gaden, generel trivsel og i dette tilfælde bekymring for naboer. Selvom det altid må bero på en konkret vurdering er vi af den opfattelse, at vi også skal søge at bakke op om denne form for naboskab og opmærksomhed på hinanden. Herunder til tider prøve at undersøge en specifik bekymring eller tilbyde en beboer hjælp.

Ad. 6 Beboerhenvendelser

Råd i træværk/dørkarm – ønske om økonomisk dækning:

Brian besigtiger lejligheden, sammen med tømrer, for at få afklaret, hvad der er skadesårsagen inden vi kan vurdere om det er en sag for foreningen. Ligesom der tjekkes for fugt i forhold til underboen m.v.

Udluftningsrør:

SWE kigger nærmere på sagen.

Ad. 7 Næste møde

Næste møde i Bestyrelsen, tirsdag den 24. oktober kl. 17.00.

Ad. 8 Eventuelt

Flere mindre punkter blev gennemgået og klarlagt.

Lån & Spar Bank har henvendt sig for at lave et reklamefremstød, hvor de gerne vil sende en invitation til alle i gaden med gratis biografbilletter og samtidig fortælle om bankens ydelser. De er velkomne til at lave arrangementet, men vi går ikke ind med en aktiv rolle og deltager ikke som med-underskriver.

Akiko Muir har foreslået sanglegs-stue for børn (3–6 år) i gaden; 45 min én dag om ugen i Beboerlokalet. Vi synes det lyder som en rigtig god idé – og derfor en oplagt aktivitet til gratis udlån af lokalet – da det er et gratis arrangement til gadens børn, som Akiko ikke tjener penge på. Lokalet benyttes kun, hvis der ikke er andre arrangementer. Flot initiativ.

Træffetid kl. 16.30 – 17.30

Henvendelser vedr. muligheden for at etablere dør og trappe fra køkken og ud i gården.

Thorkild Olsen

12. oktober 2017