

Referat bestyrelsesmøde d. 11/5-2016

Til stede:

Morten Hansen
Jakob Poulsen
Bettina Nielsen
Connie Leth
Christian Sabro
Marc Miltoft (sup)
Jeppe Lamm Nielsen (sup)

Bestyrelsesmødet startede med lidt generelt snak om hvilke kompetencer og interesseområder de enkelte personer har. Efter en kort snak blev ansvarsområderne fordelt på følgende måde:

Christian: Nøgler samt håndtering af indkomne mails.

Morten: Udlejning af foreningens områder

Jakob: Varmeregnskab

Jeppe: Upload af dokumenter til hjemmeside

Connie: Adgang til giftskab samt kontakt til Gunnar (Formand for bestyrelsen)

Bettina: Kassér

Det blev herefter løst drøftet om udlejning af lejligheder skal godkendes af bestyrelsen samt om man skal overveje at udleje parkeringspladserne i halvcirklen. (ingen beslutning)

Der blev rejst bekymring omkring bestyrelsens ansvar i forbindelse med større ombygninger i lejligheder (specielt ved ombygninger, hvor der bliver lavet hul i bærende vægge samt brandvægge) . Det blev besluttet at høre REC (administrationselskabet) omkring bestyrelsens ansvar.

Det blev drøftet om man skulle opsiges fællesaftalen med Yousee om køb af grundpakken. (ingen beslutning)

Det blev foreslået at foreningen fik udarbejdet en ny vedligeholdelsesrapport af et ingeniørfirma i stedet for den eksisterende fra 2015 udarbejdet af et arkitektfirma. For at bestyrelsen kan tage stilling til dette forslag undersøges det hvad en ny rapport vil koste.

På generalforsamlingen blev det foreslået at foreningen fik opsat en ladestander til elbiler. Det blev besluttet at bestyrelsen på nuværende tidspunkt ikke vil arbejde videre med dette.

Der blev rejst bekymring omkring, hvorvidt foreningen er pålagt at opsætte vandmålere. Da der er lidt uafklaring omkring hvordan denne regel skal forstås, vil de enkelte bestyrelsesmedlemmer undersøge sagen nærmere frem til næste bestyrelsesmøde.

Det blev aftalt at næste bestyrelsesmøde holdes sammen med REC for på den måde at kunne få afklaret lidt flere ting og få fastlagt det fremtidige samarbejde med REC.

Ejerforeningen har fået en hjemmeside, som kan besøges på følgende link:

groennehavegaardblog.wordpress.com

(der arbejdes på en lettere adresse)

Her kan man finde oplysninger om foreningen. Bl.a. kan man under "kontaktoplysninger" se hvordan man kan kontakte bestyrelsen og under "Nyheder og dokumenter" kan man se relevante dokumenter – herunder den seneste vedligeholdelsesrapport.

Ref. af bestyrelsesmøde d. 30-6-16!

Til stede:

Christian, Jacob, Connie og Jeppe

1. Opfølgning på mødet med REC:

- Valg af forsikringsselskab: Willis er i gang med at undersøge, hvilket selskab, der vil være bedst for os.
- Procedure omkring udlejning af lejligheder: Punktet tages på et senere møde.
- Regler for hundehold: Vores holdning er, at reglerne skal strammes op, således at tilladelse til at holde hund gives, hvis nabo, under- og overbo samtykker.
- Installering af vandmålere – hvor er vi nu?: Se under punkt 4.

2. Rotteproblemer:

Vi har haft kontakt med Peter Meyer, som har udført reparationer på det øvrige kloaknet, og har fået tilbud på at fortsætte dette arbejde i gården ved nr. 8. Christian rykker for starttidspunkt.

3. Beboerklager:

Vi har modtaget flere klager vedr. støj fra samme beboer.

Beboeren mener ikke, at husordenen overholdes i.f.h. til, at der skal være ro mellem kl. 22-06.

Vi diskuterede klagerne. Vores indtryk er, at husordenen generelt overholdes. I tilfælde af private fester henstilles til, at man sætter opslag op i opgangene, så øvrige beboere er "advaret". Dette gælder også fester i gården.

Connie skriver svar til beboeren og til REC.

4. Valg af rådgivende ingeniørfirma til udarbejdelse af tilstandsrapport:

Vi har valgt at få et firma til at udarbejde en ny tilstandsrapport. Bl.a. med focus på renovering af gård og rør, og mulig opsætning af vandmålere. Christian indhenter tilbud fra 3 forskellige firmaer på en sådan rapport. Jacob indhenter tilbud fra firma vedr. indvendig rensning af faldstammer, som en mulig del af renoveringen af rør og faldstammer.

Referat fra bestyrelsesmøde d. 31/8-16!

Til stede var: Bettina, Jakob, Connie, Morten (en del af mødet), Christian (en del af mødet)

1. Opsamling fra sidste møde

- Rottesituationen efter seneste rep.:
Alle rør og kloaker skulle nu være reoverede.
- Ventilation i tørrerum:
Gunnar har fjernet et vindue i tørrerummet, så der er mere ventilation.
- Hjemmesiden/mailadressen:
Ingen af delene fungerer. Connie snakker med Jeppe om det.
(Det har efterfølgende vist sig, at Jeppe ikke har haft noget login. Så derfor er der ikke kommet gang i noget af det. Vi har haft kontakt med Nina, som lavede hjemmesiden, og der bliver snart sat plakater op i opgangene, som skal offentliggøre både hjemmeside- og mailadresse).
Vi talte om, om vi med fordel kunne samle/opdatere mailadresser på samtlige ejere, så mest mulig kommunikation til/fra ejerne kan foregå ad denne vej. REC ser gerne, at vi arbejder videre med dette.
- Aftale med Adapterm og ARMATECH:
Vi har indgået en kontrakt med ARMATECH om vedligeholdelse af varmepumperne.
- Status på vandskaderne i nr. 39:
Skaderne er udbedret, men det er uvist om årsagen er udbedret.

2. Tilbud fra rådgivende ingeniørfirmaer

Vi har foreløbig modtaget tilbud på Tilstansrapport fra ét firma. Afventer to mere.

3. Altan nr. 133, st. th.

Denne og andre murede altaner er i meget dårlig stand. Vi besluttede, hurtigt at få en bygningskonstruktør til at vurdere, hvad der kræves af renovering. Heri vil også muren ved nr. 137 indgå.

Connie snakker med REC.

4. Økonomi

Vi har modtaget balance pr. 31/6.

Der er nogle problemer med fejlkonteringer, og REC er i gang med at undersøge de sidste spørgsmål.

5. Forslag om udarbejdelse af årsoversigt over opgaver

Vi mener, der er behov for en oversigt over bestyrelsesopgaver, som fremover vil være en hjælp for nye bestyrelser. Bettina hører Marc, om det er en opgave for ham.

6. Brug af haven og havens tilstand

Haven er p.t. ikke særlig indbydende. Ukrudtet står højt og det roder med legetøj og børnecykler/løbehjul.

Alle, der benytter legepladsen, har pligt til at rydde op efter sig! Sandkassen skal dækkes til, og cykler og løbehjul må ikke ligge på kørselsområdet! Haven er fælles areal for alle, så det skal også være rart for alle at opholde sig der.

Der bliver iværksat en oprydning af voksen-cykler både i gården, i kældergange og i rotunden. Fremgangsmåden og datoer for denne oprydning vil snart kunne ses på opslagstavlerne.

Der er bilejere, som har dæk stående i kældergangene. Disse skal fjernes, da de er brandfarlige. I det hele taget skal gangene ikke benyttes til opmagasinering.

Dørene til opgangene skal holdes aflåste. Også dem ud til gården, da vi har en del indbrudsforsøg.

Der har været en gartner ude for at gennemgå have/gård. Vi får et tilbud på beskæring af træer/grundig lugning m.m. Gunnar har svært ved at nå disse ting.

Hvis vi synes, det bliver for dyrt, vil vi i stedet indkalde til en havedag, hvor vi i fællesskab kan få haven til at se indbydende ud igen.

Connie har skrevet til Vejlaugget om fældning af de to udgåede birketræer ud for nr. 8. Foreløbig ingen respons.

7. Forslag om havedag

Vi ser først på tilbud fra gartner.

8. Tilbud fra firma på rengøring af opgange

I den tidligere bestyrelse diskuterede vi muligheden for at ansætte et firma til at rengøre opgangene. Der var tale om samme firma, som udførte hovedrengøringen af opgangene.

Grunden skulle være, at vi ville få en bedre (forhåbentlig) og mere stabil rengøring, hvor vi ikke bliver berørt af sygdom og ferie. Vi følger op, og beder om et opdateret tilbud.

9. Fejl i leje-opkrævninger

Der har i august måned været fejl i opkrævninger af leje af loft/kælderrum og garager. REC skulle nu have rettet fejlene, så de manglende opkrævninger for august sker med september-opkrævningen.

10. Udlejning af p-pladser

Punktet blev drøftet og derefter skrinlagt. Der er en opfattelse af, at p-pladserne bliver bedre udnyttet, som det fungerer nu.

11. Varmeregnskab/fordelingstal

Jakob har en kommunikation i gang med REC, for at få et overblik over, om vores fordelingstal stemmer.

Næste møde: 3-10 kl. 19.00

Ref: Connie

Bestyrelsesmøde referat d. 03/10-2016.

Til stede var: Christian, Bettina, Jakob, Morten (ref.), Jeppe, Marc og Connie

1. Rådgivende ingeniører

Tre tilbud fra rådgivende ingeniører om gennemgang af bebyggelsen, herunder tilstandsrapport, er modtaget. Det er ved afstemning blevet besluttet, at sige ja tak til tilbuddet fra LS Byggerådgivning.

2. Fejlkonteringer/kassebeholdning

Der er i regnskabet for 2015 konstateret en fejl, idet der siden foråret 2015 ikke har eksisteret en kassebeholdning. I regnskabet for 2015 står der anført en kassebeholdning på kr. 7948.43 Dette beløb afskrives i det igangværende regnskabsår.

3. Årsoversigt

En liste over faste bestyrelsesopgaver er ved at blive udarbejdet for at give overblik over de forskellige gøremål og for at lette overgangen for fremtidige bestyrelser.

4. Hjemmeside

Status på hjemmesiden blev gennemgået. Den ser ud til at være klar til brug. Et system oprettes, hvor REC og bestyrelsen kan fremsende nyhedsmails til interesserede beboere. En procedure for tilladelse til renovering af lejligheder gøres tilgængelig på hjemmesiden.

5. Havens tilstand

En gartner har været hyret til at luge, beskære træer og diverse. Derudover planlægges det, at gartneren skal fælde de døde birketræer ud fra Grøndalsvej nr. 8.

6. Varmeregnskab

Varmeregnskabet fra Techem har inkluderet visse afvigelser. Bestyrelsen arbejder videre med at rette op på disse afvigelser.

7. Legeplads

Legepladsen efterses for sikkerhed d. 31/10. Derudover udarbejdes en procedure for oprydning.

8. Forsikring

På anbefaling af Willis er en forsikringsaftale med Gjensidige Forsikring blevet indgået.

9. Vandskader

Adskillige vandskader i ejendommen har været observeret, som formodentlig skyldes forældede faldstammer og stigetrengene.

10. Yousee

Muligheden for at ændre eller opsige tv-kontrakt med Yousee blev drøftet. Emnet tages formodentlig op på næste generalforsamling.

11. Graffiti

Forslag til udbedring af graffiti ved Stockflethsvej nr. 39 blev diskuteret og godtaget. Derudover indhentes der tilbud på en serviceaftale for fjernelse af graffiti.

Næste møde: onsdag d. 23-11 kl. 19.

Referat fra bestyrelsesmøde d. 23-11!

Tilstede var: Jacob, Christian, Bettina, Connie

1. Opfølgning fra seneste møde:

- **Tilstandsrapport:** Gennemgang af ejendommen går i gang snarest. Vi er fra vores elevatorfirma blevet anbefalet en større reparation af elevatorerne. Christian taler med dem om, hvad der er akut.
- **Liste over bestyrelsesopgaver:** Listen er ikke færdiggjort. Vi snakker med Anders Reinholdt om evt. hjælp til dette.
- **Hjemmesiden:** Jeppe har ansvaret for, at de relevante ting kommer på siden. Vi sætter muligvis emnet på generalforsamlingen. Måske vil Nina, som har hjulpet i opstarten, være behjælpelig med gennemgang/muligheder på generalforsamlingen.
- **Havens tilstand:** Der er ryddet godt op i kældergangene. Men en del er bare flyttet ud i haven. Alt fra haven bliver fjernet og opbevaret hos Gunnar, inden det gives væk til en velgørenhedsorganisation. Beboere, der efter oprydningen i haven savner effekter, kan henvende sig til Gunnar. Der er en tendens til, at der ikke ryddes op i haven. Vi tager emnet op på generalforsamlingen. Vi mangler et tilbud på at få fældet et sygt træ i haven. Christian tager sig af det.
- **Varmeregnskab:** Varmeopgørelsen er meget mangelfuld og med mange fejl, hvilket er grunden til, at der stadig ikke er sendt varmeopgørelser ud til beboerne. Vi skal have aftalt et møde herom med Techem. Jacob står for at lave aftale.
- **Sikkerhedstjek af legepladsen:** Legepladsen er gennemgået af et eksternt firma d. 31-10. Der er enkelte ting, som skal ordnes, for at den kan godkendes. Connie snakker med Gunnar.
- **Graffiti:** Vi har indgået kontrakt med firma om fjernelse af graffiti.
- **Nyt rengøringsfirma:** Starter 1-12. Der er sat opslag op.
- **Gunnar's telefon:** Det er aftalt, at Gunnar får udbetalt et beløb til dækning af udgifter på sin telefon, som er privat.

2. Reparation af sætningsskade i nr. 135:

Sætningsskaden er udbedret og betalt.

3. Oprydning på matriklen:

Se under punkt 1.

- 4. Opsigelse af Vandskadeforsikring:** Vores forsikringselskab Gjensidige har opsagt vores vandskadeforsikring pr. 31-12-16. Udgifterne til udbedring og reparationer skal herefter betales af foreningen, med mindre skaden er selvforskyldt. Så skal den betales af skadevolder.
- 5. Regnskab:** Ser o.k. ud. Vi forventer at kunne hensætte et mindre beløb til fremtidige arbejder.
- 6. Maling af opgangene:** Arbejdet bliver ikke prioriteret på nuværende tidspunkt.
- 7. Generalforsamling:** Vi planlægger generalforsamlingen på næste møde.
- 8. Yousee:** Der er igen varslet prisstigninger, hvorfor der kommer forskellige forslag om tilknytningen til Yousee på generalforsamlingen.

Næste møde: D. 18-1-17