

Bestyrelserne for Boligafdelingen og Ejerforeningen Sortemoen

Referat fra bestyrelsesmøder torsdag den 13. oktober 2016 19.30 – 21.30

Mødet blev holdt i Hyldemoen 46.

Deltagere: Henrik (211), Tobias (120), Aiko (104), Trine (145), Peter (195), Hans (119), Hans Henrik (89), Afbud: Erling (85), Mikkel (126), Ejendomskontoret (EK)

EK har fremsendt en god og fyldestgørende opdatering på igangværende aktiviteter – dette indgår i det følgende referat.

1. Valg af referent – Hans Henrik (89).

2. Godkendelse af referat fra sidste møde – godkendt.

3. Nyt fra Ejendomskontoret, herunder ansøgninger og beboersager:

Ansøgning fra Lars Mikkelsen nr. 137 vedr. fjernelse af skur. Vi har tidl. godkendt samme sag i nr. 139, med krav om at udtrykket skulle bevares, hvorfor skurtaget blev flyttet ud på carporten.

Da bestyrelsen anser det for vigtigt at udtrykket af boligområdet bevares, stilles et lignende krav om bibeholdelse af skurtag til Lars.

4. To-Do listen gennemgået – beslutninger refereret her:

Tilbygningsprojekter:

Der er fra nogle beboere fremlagt bekymring for om foreningens tilbygningsprojekter – de tre standard projekter – er godkendt og håndteret som besluttet på afdelingsmøder og generalforsamlinger. Herunder også om kommunens rolle i såvel godkendelsen af de tre standard projekter, som i kommunens godkendelser af de enkelte tilbygningsprojekter.

Det besluttes at sagen granskes nærmere – herunder inddragelse af kommunens sagsbehandler. Hans, Aiko, Mikkel og Erling – samt måske en af de bekymrede beboere hvis de ønsker – undersøger.

Indtil afklaring sættes godkendelse af ny tilbygningsprojekter i bero.

Ejerforeningens vedtægter

I forlængelse af det ved afdelingsmødet og generalforsamlingen nedstemte forslag, vedr. stemmefordeling mellem den almene forenings medlemmer og ejerne, verserer en række forespørgsler til Ejerforeningens vedtægter, der alle er bedømt af KAB's jurister som ikke korrekte anker. Typisk foranlediger svarene dog flere forespørgsler, der så igen videresendes til KAB's jurister.

Peter tager den konkrete indsigelse vedr. den almene forenings stemmeret i ejerforeningen, der ligger ved Organisationsformanden, til nærmere undersøgelse – måske for evt. permanent overdragelse/fuldmagt til Formanden for den almene forening .

EL-syn:

Fremlagt forslag på afdelingsmødet blev lagt i bestyrelsen for afklaring. John meddeler at med et EL-syn (som primært er visuelt) eller et EL-tjek (hvor der udover det visuelle også laves stikprøver) er der ikke nogen garanti for dårlige installationer, men de ulovlige bør blive fundet (men en løs ledning i en dåse findes nødvendigvis ikke). John har forhørt om priser og et EL-syn svinger omkring 1.000 kr lidt plus minus, EL-Tjek koster fra ca 2.500 kr. Det vil være nødvendigt at finde et EL-firma der aldrig har været i Sortemoen.

Trine fremdriver lidt mere viden, og sammensætter et skriv til næste møde.

Højde på hækkene

Der er mange hække der trænger en klipping.

Ejendomskontoret udsender snarest information til alle beboere.

Tilsyn af legepladser:

Legepladser gennemgås løbende af personalet og repareres løbende, KAB har netop landet en ny aftale om vedligehold, som kan understøtte/forbedre kontrol/vedligehold. John melder mere tilbage når han har set KABs aftale.

Husorden/råderet/vedligeholdelsesreglement

Ved seneste afdelingsmøde/generalforsamling blev de foreslåede ændringer sendt tilbage til bestyrelsen for ny bearbejdning. Det er vigtigt at tilladte ting er beskrevet så præcist som muligt, ligesom ikke tilladte ting skal skrives ind. Jo mere præcist desto nemmere kan det styres, specielt vedligeholdelsesreglementet skal være præcist (hvad vedligeholdes vægge med, gulve med osv) og hvad må slet ikke bruges, så kan syn ved til/fra flytning gøres ensartet.

I forbindelse med vedligehold af de mange ny komponenter i boligerne efter renoveringen, diskuteredes at foreslå at beboerne påtager sig flere opgaver i de grønne områder, mod at ejendomskontoret fokuserer mere på vedligehold af husene.

Erling, Hans Henrik ser på de fremlagte papirer – og tager en snak med John før de fremlægges til bestyrelsen.

Affaldshåndtering:

Der arbejdes på et visionært ny løsning på skraldestativer og Madam Skrald. Fx undersøgelser i gang om der må laves nedgravede containere, der ville hjælpe gevaldigt. Der undersøges også mulighed for etablering af en (afskærmet/aflåst) storskraldsplads. Et af de store spørgsmål er hvor disse installationer kunne etableres?

Henrik og John arbejder videre med idebunken.

Ringeklokker

Ejendomskontoret har et tilbud på en ringeklokke der garanteret ikke ringer hos naboen på lige knap 500 kr incl moms. Der undersøges om der findes et billigere alternativ og /eller om vi kan få noget rabat hvis vi køber alle 121 på en gang. Men det er et projekt til ca. 50-60.000, så det er lidt halvdyr.

Vi vil prøve at undgå at bruge penge på montering - beboere kan, når vi har indkøbt, afhente en ringeklokke på ejendomskontoret for selv-montering - der gås efter en løsning med selvkløber til montering.

Bestyrelsen beslutter at ringeklokker skal indkøbes når endeligt tilbud er fundet og forhandlet færdig

Træolie til balkoner og håndlister

Udlevering af dette giver store problemer for Ejendomskontoret i HÆK og Hylde med træbeskyttelse: Store bøtter kan ikke bruges da de dels ikke kommer retur, og dels tørrer hurtigt ind når de har været åbnet. Så det skal ske i 1 liters bøtter (noget dyrere) og olie koster mellem 100 og 200 kr/liter og skal alle 121 have på en gang taler vi her om 12-25.000 (som skal afsættes i budget fra 2018).

Måske skulle vi kigge på at lave det som løbende vedligehold i planen, sådan alle fik olie hvert x år?

Det besluttes at lægge forslaget i udvalget vedr. Husorden/råderet/vedligeholdelsesreglement.

Gadelys:

Gadelys der er lige foretaget en måling på kablerne i jorden – rapport til Ejendomskontoret er lige knap færdig. Men belysningen har det skidt og kræver pt. meget reparation, så helt ny belysning bør overvejes

(herunder LED lyslamper der skrues op og ned for styrken). Dette kan der så afsættes penge til i DV plan fra 2018 (men det er projekt der nemt kan løbe op i 500.000 – John fortæller at gravning i ren jord/græs koster i dagens pris ca 400 kr/meter, hertil kommer kabler og håndtering). Afhænger meget af om f.eks standere kan genbruges og antal der skal være fremadrettet.

Henrik og John arbejder videre med idebunken.

5. Orientering om renoveringsprojektet:

Henrik informerer: Projektet er tæt ved afslutning – der mangler en del vindfang at færdiggøres, både gulv, tag og afløb - samt en del reetablering af terrasser. Hele planen for fejl og mangler er ved at blive gennemgået. Seneste byggemøde udsat da de sidste beregninger på regnskabet manglede finpudsning.

6. Mose-, KAB- og organisationsmøder

Der har været Organisationsbestyrelsesmøde den 21. september 2016. Faste punkter er godkendelse af budgetter for boligafdelingerne – der alle godkendtes. Af andre punkter kan nævnes:

KAB's sommerophold 2017

Det blev vedtaget at øge antallet af pladser for boligorganisationen Sortemosen til 5 pladser. Det er meget små summer det koster organisationen at holde disse pladser (op til 1.050 kr. pr. plads i 2017), der kun betales hvis de bruges. Og rent faktisk havde vi 2 brugere i 2015. KAB søger Arbejdsmarkedets Feriefond og andre fonde om midler hertil.

Skift af administrationspakke

Hækmosen og Hyldemosen har besluttet at overgå fra den nuværende lille administrationspakke til stor pakke med virkning fra 2017. Der er i forbindelse med beslutningen bl.a. lagt vægt på, at den store pakke indeholder administrativ aflastning af ejendomskontoret, styr på alle dokumenter m.v. Måske skal Sortemosen følge efter – specielt fordi det vil aflaste ejendomskontorets administration.

Personale

Kobbervej/Kiselvej og Moserne har fra den 1. juni 2016 fået en ny ejendomsteknikerelev, som hedder Lauge Regner Bernsted og er 22 år.

John Farre starter op efter sygdom den 1. september 2016. John starter med at arbejde hjemme ca. 3-4 timer om dagen.

Ny forsikringsaftale

Organisationsbestyrelsen godkender indgåelse af ny forsikringsaftale. Gjensidige har afgivet et tilbud, der samlet set indebærer en reduktion af forsikringspræmien for både Sortemosen og Hyldemosen med overordnet set samme dækning. Dette sammenholdt med at det nuværende forsikringsselskab havde annonceret en væsentlig forhøjelse af præmien gjorde, at anbefalingen fra KAB var, at man fulgte indstillingen fra Willis om at acceptere tilbud afgivet af Gjensidige og Codan (motorkøretøjsforsikring).

7. Evt.:

Der var enighed om at Nabohjælp konceptet var godt – det fungerer flere steder i foreningen. Ordningen kunne måske med fordel udbredes til hele foreningen. Skrives på To Do listen.

Den årlige Bestyrelsesmiddag afholdes torsdag d. 24. november 2016

Det besluttes at Bestyrelsesmøder i Bestyrelserne for Boligafdelingen og Ejerforeningen Sortemosen afholdes 1st torsdag i hver måned, indtil andet besluttes.