

## **Bestyrelsesmøde**

---

**Onsdag den 11. december 2019 kl. 17:00**

**Sted: Hos Villads, S13, 1. tv.**

### **Inviterede og til stede:**

- Finn Buch Petersen** (formand og formand for Gårdlauget)
- Villads Lærke** (bestyrelsesmedlem)
- Tobias Damberg** (1. suppleant)
- Ejnar Johansen** (2. suppleant)
- Sine Himmelstrup Andersen** (3. suppleant)
- Abeline Bentzon Tarp** (4. suppleant)

### **Afbud:**

- Mette Skouenborg** (bestyrelsesmedlem)

## **Referat:**

### **0. *Konstituering af bestyrelsen***

#### Hvem skal have hvilke roller?

De enkelte deltageres funktion og rolle blev taget til efterretning, i henhold til det i parrentes nævnte ud for den enkelte deltager.

Almindeligvis deltager, høres og arbejder alle deltagere på lige vilkår og alle deles efter aftale om de forskellige opgaver, der kommer og som uddelegeres hen ad vejen.

Der forekommer dog emner/sager, hvor orientering, beslutning og effektivering alene tilgår og påhviler de tre formelle medlemmer af bestyrelsen (Finn Mette og Villads).

Ejnar påtager sig rollen omkring styring af dagsordener og referater.

#### Hvordan skal vi kommunikere?

Den primære kommunikation foregår via e-mail, hvor der normalt skrives til de eller de relevante modtagere og med kopi til alle andre.

I akutte tilfælde kan der naturligvis også ringes og/eller sendes en SMS.

Det blev aftalt, at Villads til alle sender beskrivelse af hvor vores dokumenter kan ses inklusive hvordan og med hvilket lockind.

#### Dagsordner og referater?

Ejnar påtog sig - i tæt samarbejde med Finn - ansvaret for og opgaven med, at styre opbygning og udsendelse af dagsordner, samt udarbejdelse af udkast til og færdiggørelse, og udsendelse af referater.

Alle er ansvarlige for, at Ejnar i rimelig tid gives besked om punkter der skal på dagsordenen (inklusive tekstforslag) og for at kommentarer på udsendte udkast til dagsordenener og referater.

**1. *Nyt fra formanden***

Julearrangement i gården.

Der blev den 30. november gennemført et vellykket arrangement. Stor tak til Mette og Villads for at de tog ansvaret for gennemførelsen og til Tobias for at bakke op om den praktiske gennemførelse.

Det var dejligt vejr og der deltog over godt 20 deltagere.

Det blev aftalt, at der fremover skal "reklameres" mere for arrangementet eventuelt inklusive sedler på kælderdørene.

**2. *Nyt fra Gårdlauget***

Porten fungerer rigtigt godt.

Der er dog fortsat lidt udfordringer i forhold til skraldemændene. De har fået udleveret en speciel nøgle som gør, at porten kan holdes åbent så længe de kører containerne frem og tilbage. Desværre er der stadig nogle af skraldemændene der "glemmer" at de-aktivere nøglespærringen når de er færdige. Porten står derved åben for uønskede personer. Måske det skyldes, at de har travlt med at komme videre.. Finn fortsætter dialogen med renovationsselskabet og hvis ikke de kan finde ud af det, vil deres nøgle blive inddraget eller sat ud af drift.

Tobias nævnte et muligt tiltag i forhold til den "faste del" af porten, da det synes lidt overflødigt at kunne åbne begge halvdele. Skraldemændene bakker dog helt ind til porten, og har derfor brug for at porten kan åbnes i fuld bredde. Tobias tænker videre på en løsning.

Der skal snarest laves en ny aftale om vedligehold af vækster med videre.

Se også punkt 8, som eventuelt kan lægges ind i ny aftale.

Finn oplyste, at kommunikationen med Køge Bugt og Anlægsgartner ikke synes at medføre det ønskede resultat. Generelt mener G/L Skaffervej ikke, at kontrakten er passende overholdt. Det blev aftalt, at kravspecifikationen skal opdateres og at der skal indhentes tilbud fra alternative leverandører.

Det blev aftalt, at Finn taler med viceværten om containere der ikke lukker ordentligt (Bio, pap og plast)

**3. *Gennemgang og udlejning af kælderlokaler***

Der er monteret kodelåse på alle døre til lokaler der kan udlejes.

Det blev dog på mødet bemærket, at der mangler ny lås på døren fra B6 kælder ind til den lille mellemgang foran udlejningslokale 1645. Tobias og Villads sørger for dette.

Der er igangsat en proces med Newsec/advokat i forhold til det medlem, der efter bestyrelsens opfattelse uretmæssigt anvender et kælderlokale i S01.

Det har været en meget langstrakt sag, hvor først medlemmet og nu også bestyrelsen har involveret en advokat. Medlemmet påstår, at vedkommende har købt en lejlighed inklusive fri adgang til og anvendelse af et kælderlokale. Abeline tilbød at hun eventuelt kunne kontakte medlemmet men det blev på grund af forhistorien blev det besluttet, at dette blot kunne bringe nye uvæsentlige forhold ind i sagen. Bestyrelsen har tidligere prøvet med forskellige pæne henvendelser og tilbud om mindelige ordninger, men er blevet skammeligt afvist. Det blev derfor besluttet, at der igangsættes fagedforretning hvilket kræver godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling. Dato herfor fremgår af dagsordens punkt 24.

Villads havde før mødet udsendt et udkast til fordeling blandt ansøgerne, som er godkendt af Finn. Villads havde til mødet udskrevet lejekontrakter som blev underskrevet af Finn. Villads færdiggør lejekontrakterne inklusive lokalenumre, areal og pris og får de enkelte medlemmer til, at underskrive hvorefter Villads udleverer nøglerne. Herefter scanner og sender Villads kontrakterne til Newsec med kopi til Finn med henblik på, at Newsec sørger for opkrævning af lejen.

Der er et privat ejet kælderlokale i S09 (lokale 485, ejer NJ). Finn har bedt NJ kontakte Tobias med henblik, at der i forbindelse med udlevering af brikken skiftes lås på døren til kælderrummet, så E/F kan komme ind i lokalet i tilfælde af akut behov,

#### **4. *Renovering af opgange***

Der er fortsat enkelte punkter som der skal følges op på. Finn afklarer det med ejendomsinspektør Ole Poulsen.

Der var stor tilfredshed med, at denne sag nærmer sig sin afslutning

#### **5. *Udbud af viceværtsydelser - ejendom og gård***

Mette, Dennis og Finn skal fortsat aftale en proces med opdatering af kravspecifikationen, fastlæggelse af proces, udbud og aftaleindgåelse med henblik på, at finde den rigtige leverandør til den rigtige pris. Se Sines kommentarer i hendes mail af den 26. november 2019.

Denne opgave varetages nu primært af Mette og Tobias.

Finn genfremsender til alle den tidligere e-mail med de aktuelle gældende kravspecifikationer og aftaler for viceværtsfunktioner inklusive trappevask for E/F Laugsgården,

for viceværtsfunktioner for G/L Skaffervej og for pleje af grønne vækster for G/L Skaffervej.

**6. *Beskæring af træerne på Bisiddervej og træet på det grønne område ved Skaffervej/Rentemestervej***

Der er et tilbud fra gartneren på:

- Beskæring af 8 stk. platantræer på Bisiddervej inklusive liftleje, oprydning og bortkørsel af affald på kr. 19.750 inklusive moms
- Beskæring af 1 stk. platantræ på det grønne område inklusive liftleje, oprydning og bortkørsel af affald på kr. 13.750 inklusive moms

Der var enighed om, at prisen synes vel høj og det blev derfor besluttet, at der skal indhentes alternative tilbud (eventuelt i forbindelse med punkt 5). Tobias undersøger mulighederne.

**7. *Navneskilte på dørene ind til de enkelte lejligheder***

Der er forskellige muligheder som drøftes på mødet.

Det stod klart at der var enighed om, at der fortsat skal være navn ved dørtelefonerne på gaden og på postkasserne indenfor hoveddørene. Der var også enighed om, at det fortsat er viceværten der efter ændring af beboernavn/navne skal skifte disse. Det skal undersøges og aftales om det skal koste noget og i givet fald hvad.

Derimod var der forskellige holdninger til navneskilt på dørene ind til de enkelte lejligheder. Vedligehold af dørene og dermed også vedligehold af navneskiltet, er ikke E/F Laugsgårdens ansvar. Det blev besluttet, at der her og nu indkøbes skilte og/eller komponenter til de ca. 3 døre, hvor der fra ejere ligger ønsker om ændring af navnet på dørskiltet.

Herefter er det op til de enkelte ejere/beboere at montere, vedligeholde og udskifte navnet efter behov. Viceværten kan kontaktes og denne kan udlevere de bogstaver der er på lager.

**8. *Vedligeholdelse af altandøre og vinduer***

Se Sines forslag hendes i mail af den 26. november 2019.

Det blev besluttet, at der udarbejdes en skrivelse til alle medlemmer hvoraf det fremgår, at vedligeholdelse (rengøring og oliering) af alle døre og vinduer som er en del af den enkelte lejlighed er ejernes eget ansvar. Ved passende vedligehold, undgås unødige omkostninger for ejendommen. Hvis E/F Laugsgården skal finansiere udskiftning eller reparation af døre og vinduer som skyldes et medlems manglende vedligehold, vil udgiften blive pålagt medlemmet. Skrivelsen skal indeholde anvisning for udførelse af rengøring og smøring af døre og vinduer.

Det overvejes om vi eventuelt skal indkøbe et antal "oliekit", som medlemmerne hos

viceværten kan låne i en uge mod kvittering.

**9. *Faraomyrer***

Emnet blev behandlet på generalforsamlingen og Finn har udarbejdet et skriv, som Newsec skulle udsende sammen med referatet, som skal motivere de enkelte medlemme til en aktiv indsats mod disse myrer.

Der var tvivl om, hvorvidt Newsec har udsendt dokumentet sammen med referatet. Dette undersøger Finn inden vi gør yderligere i forhold til information.

I øvrigt afventer vi med yderligere tiltag, til der efter dette skriv forventeligt er skabt de nødvendige tiltag for bekæmpelse af myrerne i de berørte lejligheder. Villads oplyste, at der også i hans lejlighed er konstateret myrer.

**10. *Altankasser***

Det blev på sidste møde aftalt, at Ejnar foretager endnu en registrering af hvilke lejligheder som måtte have altankasser hængene udvendigt, således at beboerne kan kontaktes igen.

Det påpeges at altankasser ikke må hænge udvendigt på altaner. Det udgør en risiko for gående på gaden. Altankasser skal hænge indvendigt! Dette fremgår også af husordenen!

Ejnars seneste gennemgang viser, at der hos et medlem uændret er monteret udvendige blomsterkasser, at et medlem har fjernet blomsterkasser men stadig har en høj stander hvorpå der er placeret en krukke/spand som er unødigt farligt og som dermed skal fjernes.

**11. *Renovationshåndtering***

Nyt?

Mette havde før mødet oplyst, at hun hos kommunen for længst har bestilt klistermærker til montering på affaldscontainerne. Der er dog endnu ikke sket noget og Mette rykker derfor kommunen.

**12. *Opfølgning på vedligeholdelsesplan***

Villads følger op.

Det er aftalt at Villads følger op på vedligeholdelsesplanen som Newsec har udarbejdet. Især elinstallationer trænger til en gennemgang. Villads tager fat i Newsec/Ole for at følge op på kritiske opgaver.

Det blev aftalt, at Villads følger op og siger til, hvis der er noget han ønsker hjælp til.

**13. *Varmecentraler - luft i radiatorrør***

Villads er på sagen. Skal vi presse på i forhold til samarbejdet med Andersen & Heegaard?

Flere har haft forskellige oplevelser med diverse rislende vand og vandplask i deres radiatorer. Efter udluftninger og efterhånden som flere og flere omkringliggende lejligheder er begyndt at bruge varme, ja så går det bedre.

Villads har sammen med VVS firmaet påbegyndt en proces, omkring definering af nogle uheldige rørføringer og deres fordelingspunkter. Disse forhold synes at kunne være årsag til disse tilbagevendende store luft gener i vore radiatorrør. Der afventes en tilbagemelding i forhold til eventuel igangsættelse af arbejde med reovering af de følsomme steder i rørføringen.

Villads giver Tobias alle oplysninger og Tobias undersøger hvilke løsninger han kan komme op med

**14. *Vandindtrængen under vindue***

R18, 4. tv. Newsec er sat på sagen.

Afventer tilbagemelding fra Newsec

**15. *Hjemmeside***

Er alle på Kontaktformular?

Det blev aftalt, at Finn gennemfører en kontrol ved dels at sende en besked via kontaktformularen og dels ved at sende en mail til alles e-mail adresser.. Alle bedes give respons til Finn.

Generel opdatering?

Det blev aftalt, at Villads og Sine kigger nærmere på en generel opdatering af alle data på hjemmesiden.

**16. *Kommunikation og sagsbehandling***

Drøftelse og eventuel beslutning af form og ansvar.

Dette punkt er klaret under punkt 0. Det blev også drøftet, hvorledes vi løbende kunne deles om håndtering og besvarelse af indkomne sager på kontaktformularen. Den hurtighed som den tidligere formand agerede med kan nok ikke forventes fastholdt. Det blev besluttet at det på hvert bestyrelsesmøde besluttes, hvem der på skift frem til

næste bestyrelsesmøde har ansvaret for, at der så hurtigt som muligt ageres alle henvendelser inklusive svar til afsenderen og afklaring af, hvem der eventuelt skal køre sagen videre til afslutning.

**17. *Rekvirering af ydelser***

Opstramning af aftale med Lund Gruppen i forhold til forudgående indhentning og godkendelse af tilbud.

Finn har inden mødet afklaret med Lund Gruppen, at de med undtagelse af nødvendige og helt skutte opgaver ikke kan igangsættes arbejder uden forudgående accept af omfang og pris.

**18. *Ejendomsadministration***

Drøftelse og indhold og pris.

Det blev aftalt at det snarest skal undersøges, om vi skal igangsætte et udbud af vores ejendomsadministration.

**19. *Bygningsforhold***

Gennemtæret gasrør, B02, 2.th  
Finn oplyste, at der er igangsat en løsning i samarbejde med en håndværker.

**20. *Vedtægter***

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at anvende ca. kr. 25.000,00 inkl. moms (der afholdes fra vedligeholdsbudgettet) til juridisk bistand til, at gennemgå foreningens vedtægter og fremlægge forslag til opdaterede vedtægter på næste generalforsamling.

Bestyrelsen skal tage stilling til, hvordan dette skal gennemføres.

De har været en henvendelse fra et medlem som kender en advokat, der gerne vil bistå med arbejdet.

Punktet blev udsat til 2020.

**21. *Husorden***

Vores husorden er meget gammel og skal opdateres inklusive afstemmes med G/L Skaffervej og eventuelt nye vedtægter.

Punktet blev udsat til 2020.

**22. *Klager over gøen fra hund***

Der har ikke været henvendelser siden 15. oktober 2019. Er der noget nyt?

Der har ikke været formelle henvendelser og problemet synes væsentligt mindsket.

**23. Næste bestyrelsesmøde (Plan for 2020)**

Dato og sted for næste bestyrelsesmøde og eventuelt en samlet plan for 2020.

Det blev aftalt, at næste bestyrelsesmøde afholdes tirsdag 28. januar 2020, kl. 17-19 og at der i henhold til punkt 3 afholdes ekstraordinær generalforsamling samme dato, kl. 19-20.

Finn afklarer mødested og meddeler dette senere.