

Bestyrelsesmøde

Tirsdag, den 30. juni 2020 kl. 17:30

Sted: på Ugly Duck/Tribeca

Tilstede: Finn Buch Petersen (formand og formand for Gårdlauget), Villads Lærke (bestyrelsesmedlem), Mette Skouenborg (bestyrelsesmedlem), Ejnar Johansen (2. suppleant)

Afbud: Tobias Damberg (1. suppleant), Sine Himmelstrup Andersen (3. suppleant), Abeline Bentzon Tarp (4. suppleant)

Referat:

0. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde

Referat godkendt

1. Nyt fra formanden

Status vedr. kælderrum Skaffevej 1

Sine har samlet sagens dokumentation og sendt det til vores advokat. Vi afventer snarlig tilbagemelding.

2. Nyt fra Gårdlauget

Bestyrelsen drøftede nye skilte til gården, som skal minde om reglerne i husorden. De store tavler med regelsæt ved containergårdene er faldet ned, og Villads er i dialog med vicevært omkring genetablering af disse.

Bestyrelsen arbejder på, at montere skilte på alle bordene omhandlende:

- ☐ Ingen grill eller andre varme genstande på borde og bænke. Ingen grill eller grillstarter tæt på bygninger.
Ingen grill på græsplænen med mindre det står på stativ.
Grillstarter skal under optænding stilles på grillen.
- ☐ Der skal være stille i gården efter 22:00 søndag-torsdag og 23:30 fredag og lørdag.

Desuden vil der på hver af cigaretskods beholderne blive påsat label med teksten: Benyt denne til dine skodder.

Der har også været talt om et skilt ved porten, men dette droppes i denne omgang.

Finn har i næste uge møde med vores gartnerfirma, ang. gennemgang af Gårdlaugets aftale omkring vedligehold af grønne område.

Finn har i næste uge møde med Donald, angående indkøb trillebør.

Der har været 2 stk. beboer-klager vedr. larm i gården. Bestyrelsen kan på det kraftigste anmode brugerne om bedre selvjustits, heriblandt at der skal være stille i gården efter kl 22:00 søndag-torsdag og kl. 23:30 fredag/lørdag.

3. Gennemgang og udlejning af kælderlokaler

Status ved Villads, der var intet nyt at berette.

4. Renovering af opgange

Der er fortsat enkelte punkter som der skal følges op på. Finn er i løbende dialog med ejendomsinspektør Ole Poulsen med henblik på afklaring.

Finn har i næste uge møde med Ole Poulsen/Newsec. Hvor også levetiden for LED pærerne i trappeopgange vil blive drøftet.

5. Udbud af viceværtsydelser - ejendom og gård

Mette og Tobis er i en proces med opdatering af kravspecifikationen, fastlæggelse af proces, udbud og aftaleindgåelse med henblik på, at finde den rigtige leverandør til den rigtige pris.

6. Navneskilte på dørene ind til de enkelte lejligheder

Status. Finn rykker Lund Gruppen for den aftalte komplette opdatering.

7. Vedligeholdelse af altandøre og vinduer

Bestyrelsen er blevet opmærksom på manglende vedligehold af altandøre og vinduer flere steder. Der skal udarbejdes en beskrivelse i overensstemmelse med foreningens vedtægter, der minder medlemmerne om deres ansvar for vedligehold af døre og vinduer i form af jævnlig (årlig) smøring med anbefalet olie.

Sine har sendt information til Mette, inklusive smøringsanvisninger. Mette vil udarbejde et forslag til opsætning i opgangene, omdeling i alle postkasser og til brug for oplægning på Facebook.

8. 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.

Tobias har lovet at skubbe lidt på opfølgning vedrørende disse el-installationer.

9. Varmecentraler - støj i radiatorrør

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

Villads og Tobias undersøger hvilke løsninger der skal fremmes. Villads har tidligere haft en positiv dialog med Claus fra firma Andersen og Heegaard.

Claus har desværre ikke vendt tilbage, som lovet. Villads blev bemyndiget til at rykke hårdt for lovede engagement. Næste skridt er, at Villads kontakter en specialist (Søren) hos firmaet Varmecentralen, som både Tobias og Sine har anbefalet.

Grundet sommertemperaturen er støjen nu ikke længere tilstede. Vi må genoptage sagen, når det bliver køligere og der kommer vand i rørene.

Samtidig skal det undersøges, hvad der anbefales angående varmeanlægget i sommermånederne. Er det bedst at lukke helt for varmeanlæggene eller at lade dem være standby ved automatisk styring via udetemperatur?

10. Ejendomsadministration

Drøftelse og indhold og pris

Der pågår indsamling af oplysninger fra forskellige udbydere af administrations ydelser. Der vil blive et par indkaldelser til samtaler, for dermed at få afdækket hvad markedet kan tilbyde anno 2020.

Sine har indhentet en ny administrationsaftale og udkast inspektøraftale fra Newsec for at få forståelse for, hvad Laugsgården betaler for og samtidig have et sammenligningsgrundlag i forhold til øvrige administrationsudbydere. Aftalerne synliggøre, at knapt halvdelen af foreningens nuværende udgifter til Newsec går til inspektøraftalen. Finn kontakter inspektøren for at få præcisere foreningens nuværende behov med henblik på ny aftale.

Der har igen været klaget over, at de til Newsec fremsendte faktura'er, behandles og betales alt for sent.

Der kan eventuelt tages kontakt til 2.G ejendomsservice, som varetager al service og drift for A/B Løvenborg.

11. Vedtægter

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at anvende ca. kr. 25.000,00 inklusive 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 fortsat udsat til senere behandling.

12 Husorden

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

Punktet blev udsat til senere behandling.

13 Udvendigt vedligehold

Regnvand mellem B4 og B6, overløb tagrende ved start nedløbsrør.
Regnvand mellem S7 og S11, udløb fra tagrende nede ved asfalt.

Finn vil med ejendomsinspektør Ole Poulsen søge samarbejde omkring en liftleje, for vedligehold tagrender samt et kig på vort tags tilstand. Desuden skal der udarbejdes forslag til samlet opgørelse og inspektion af ventilationskanaler i alle lejligheder. Hvor mange er der? Er der nogle, hvor der ved eksempelvis montering af mekanisk ventilation er skabt vakuum der gør at trækket falder for andre? Er der mulighed for at etablere en fælles eller individuel mekanisk ventilation.

14 Kommunikation og sagsbehandling

Hvem har næste periodes førstehåndtering af input på kontaktformular?

Dette tiltag bliver slettet, i praksis klarer Finn hurtigt de fleste henvendelser

15 Næste bestyrelsesmøde

Dato og sted for næste bestyrelsesmøde

Næste møde blev aftalt til tirsdag den 18. august

16 Eventuelt

Der blev fremsat forslag om, at der etableres cykelstativer langs husmuren på Skaffevej/Bisiddervej. Finn sender de tidligere materialer og tilbud til Tobias, som gennemgår sagen og indhenter et eller flere tilbud.

Bestyrelsen drøftede lugtgener ved meget rygning (tobak og stemningsregulerende midler) i nogle lejligheder, som generer naboerne meget. I udlejningsejendomme kan der sættes begrænsninger for dette, men i en privat ejerforening kan man som udgangspunkt kun appellere til gode naboaftaler.

Finn og Mette vil nu finpudse et par skrivelser omkring disse udfordringer, hvoraf der klart henvises til forståelse for et nødvendigt hensyn til naboer.

Samtidig forventes der et tiltag omkring et skriv, der på grund af en konkret sag kan bruges i forbindelse med larm fra den enkelte lejlighed.

Villads arbejder på projekter i forhold til et område for opsamling storskralds inde i gården, samt et projekt for opsamling af regnvand, til brug for vanding af græsplæne og et projekt for etablering af højbede til urter og lignende.