

# Bestyrelsesmøde 11/12-2018

Sted: Bianca, 15P 1. tv

Agenda...

## 1. Forbrugt tid i perioden fra sidste bestyrelsesmøde 23 oktober – 10 december.

- Michael
  - o 76 timer og 40 minutter.
- Jonas
  - o 11 timer
- Katrine
  - o 7 timer.
- Bianca
  - o 11 timer

## 2. Nyt bestyrelsesmedlem

- Katrine Dotkjær. Hun var 1 suppleant, og er allerede indtrådt i bestyrelsen pr. 1 december. Hun har allerede påtaget sig sin første igangværende sag om faraomyrerne. Katrine bor i 15E.

## 3. Team Building afholdt 13. november

- Vi var på teambuilding, hvilket blev foreslået på generalforsamlingen som et af de emner, der kunne gøre det mere attraktivt at være i bestyrelsen. Katrine deltog, da John netop er udtrådt. Det var en rigtig god aften og et godt indspark til det fremtidige samarbejde. Holdte os indenfor det budget, som var fremlagt på generalforsamlingen.

## 4. Status vandskader (og hvad der mangler...)

### 1. 15S

- o Lejligheden 15 R var ramt af vandskaden fra 15S, og det var planlagt med tømreren, at han skulle komme d. 22 november og pudse af samt male. Tømreren kunne ikke komme den pågældende dag, men skulle så komme d. 5 december. Beboer skriver, at han selv kan ordne det. Formanden oplyser om at forsikringen dækker tømreren, hvorfor beboer gerne vil have at tømreren skal lave det. Formanden får en sms på dagen, at beboer selv har lavet det sidste, og der derfor ikke var behov for at tømreren skulle komme og pudse af. Sagen er derfor LUKKET!

### 2. 15T

- o Der er en enkelt ejer, som stiller sig på hælene ift. betaling. Der foreligger her en ubetalt restance, som ejer ikke umiddelbart er enig i. Sagen kan ikke lukkes før parterne er kommet til enighed.

### 3. 15L + 15P 1. tv (Ny skade)

- o Der er kommet en ny vandskade i 15p, 1 tv. Det er en ny type vandskade, da det drypper ned fra taget og gennem loftet i 15p, 1tv. Vandet løber ud til ydervæggen af 15 bygningen, og kanten vandet løber ud til er meget tæt på det sted, som lider af vandskade ved 15 L. Der er lavet en midlertidig løsning i 15p, 1 tv og vandet er således stoppet foreløbigt. Tagdækkeren kommer og kigger på det d. 21 december. Hvis ikke der sker mere i 15L mht. vand og utætheder/fugt, så stammer problemet formentlig oppe fra det utætte tag, hvorpå udbedring i 15L vil begynde (små skader).

### 4. 15Sst th – 15D – 15E

- o Stederne med målt forhøjet fugtighed i 15S st th og 15D ligger forholdsvis tæt. Viby VVS har været på eftersyn sammen med formanden, og i teknikskabene er der opdaget grøn irring på nogle af samlingerne. Det kan dog ikke ses at det er direkte vådt – kun hvis man rører ved det. Formanden undersøgte selv 15S for utætheder i teknikskabet. Efterfølgende (d.d.) er alle potentielt utætte samlinger blevet udskiftet. Ved efterfølgende eftersyn er der stadig enkelte steder der er grøn irring, hvilket formanden går i dialog med Viby VVS omkring. De

fortæller dog efterfølgende, at det godt kan være tæt alligevel. Formanden har bedt om, at få alt udskiftet, eller i det mindste få rensset alt op – så evt. fremtidige utætheder let kan identificeres ved grøn iring alene! Viceværtten er sat ind i at foretage dette eftersyn med jævne mellemrum.

- Alle teknikskabe er blevet opdateret, så samtlige pakninger er tætte.
- Skaden er stoppet, og det næste mål er at fugten skal tørre ud. Vi skal lave gentagende fugtmålinger, for at se om det var årsagen. Når fugtigheden er faldet, så skal vi undersøge om der stadig er skimmelsvamp. Der kan gå en måned før fugten vil have lagt sig, da der med høj sandsynlighed er fugt mellem dækkene, som først skal tørre helt ud.

#### **5. Status fremadrettet plan for at forhindre vandskader og skabe bedre forsikringsforhold**

- Formanden havde lavet et plan, som han foreviste Mads Ebbesen, Alm. Brand. Michael præsenterede ham for nogle forskellige forslag. Der bliver afholdt beboermøde i januar, hvor beboerne skal gøres opmærksom på identificerede problemer med før på 1. sal, samt vedligeholdelsespligten for disse blandt førstesals lejlighederne. Der vil komme brev ud til beboerne først i det nye år, som primært er tilsigtet 1 sals ejerne.

#### **6. Myre-sagen**

- Vi er ramt af Faraos myrer i bygning 15P og 15T. Den er med al sandsynlighed slæbt med hjem fra en eksotisk ferie. Kødædende myre, som har det godt ved 27-30 grader. Føl sagens udvikling på: <http://www.klokkeskovvej.dk/2018-10-06-skadedyr-myrrer-observeret-i-ejendommen/>
- Katrine har indhentet tilbud.
  - Elverdan: enkelt mand vil komme ud. 2 behandlinger med 3 ugers mellemrum. Efter 4 måneder vil han lave en kvalitetsopfølgning. Han vil komme ud af to gange. Faraos myren er kødædende. Han koster 38.000 kr. Regner med at behandle lejlighederne på 3 dage af 2 omgange.
  - Jysk Skadedyrsbekæmpelse → 22.000 kr. Han tilbyder en behandling af alle lejligheder. Vi skal sørge for at alle møbler er fjernet fra væggen. Komfur mv. skal også fjernes fra væggen. Ikke tilbudt garanti og genbehandling. Det største problem bliver at få folk til at flytte deres genstande – overvejer at hyre flyttemænd på dagsbasis til det. 1x behandling af 32 lejligheder. Kan ikke tilbyde serviceaftale, da der er tale om faraomyrer.
  - Antimex: 86.000 kr. Kan behandle lejlighederne af 2 gange. De tilbyder en garantiservice, hvorfor prisen er så høj.
- Bestyrelsen foretrækker Jysk Skadedyrsbekæmpelse. Vi får kun én behandling, men vil forsøge os med dem i første omgang. Hvis vi ikke er fri for plagen efter behandling fra Jysk Skadedyrsbekæmpelse, vil vi tage op til overvejelse, om Antimex skal i spil. I så fald kan dette resultere i at vores bidrag til ejerforeningen stiger. Katrine vil ligge en strategi for myreproblematikken, herunder hvordan vi skal få adgang til lejlighederne mv. Nu har vi valgt en udbyder til problemet.
- Forsikringen dækker ikke sagen. Faktisk dækker de meget få insektplager.

#### **7. Nye lamper ud for opgange.**

- Der er blevet sat to nye lamper op med censor ved opgangene ved 15S og 15T. De sidste to vil blive sat op senere, som er ved 15P og 17D. Lamperne er blevet billigere end først antaget, da der ikke skal trækkes ledninger til stik mv.

#### **8. Henstilling af skrald i opgange**

- Vi har haft problemer med at opgangen i 17 har lugtet pga. Affald. Der er afsendt mail til den ene af lejlighederne, som har efterkommet vores påbud. For den anden anden lejlighed, hvor problemet er observeret får ejer brev via Datea, som forventes at advicere pågældende lejere. Det vil fremover blive takseret som storskrald, og giver en bøde på 500 kr. Viceværtten vil følge op på dette.
  - Vi vil fremover takserer lign. Med bøde, hvilket bliver skrevet på facebooksidens og der vil blive sat en seddel op i opgangene. Det er en del af vores husorden. Blancas opgave.

#### **9. Storskrald.**

- Problem at folk ikke kan ringe til storskrald. Der er indtil videre ikke en eneste, som følger kravet om at sende en mail til bestyrelsen om at der er bestilt storskrald. Noget er fejlet. Der skal laves nogle nye skilte. Kattrines onkel kan måske lave et skilt. Forhører sig af.

- Jonas kigger på metal bur for at få sat struktur på rodet ved storskraldsområdet.

#### **10. 17F – brummen/statisk støj**

- Formanden har besøgt dem to gange, hvor der ikke har været noget støj. Vi regner med at det er ventilatoren der larmer, men vi har problemer med at komme ind i 17D 1th, som vi skal ind i for at finde ud af om problemet er ventilatoren.

#### **11. 15H – støjproblem**

- Thomas fra Viby VVS har været ude og skruer ned for suget. Vi afventer om der er sket bedring.

#### **12. Dropbox oprydning.**

- Formanden har været igennem gamle dokumenter for at finde fakturaen på taget. Har ved samme lejlighed ryddet op i dropboxen med vigtige dokumenter.

#### **13. Ikke godkendt overdækning for 15R – andre ting som ikke følger reglementet.**

- Dispensation på betingelse af at det rives ned ved salg, samt at det vedligeholdes. Formanden skriver den.
- Som udgangspunkt gives der ikke varige dispensationer mod E/F vedtægter og husorden. De ejere som før den nuværende bestyrelses tid påberåber sig, at have fået lov ved tidligere bestyrelser uden at kunne fremvise skriftlig dokumentation – får tvivlen på deres side i kraft af en midlertidig dispensation. Således kan man som ejer få valget mellem at hive ikke godkendte tilbygninger ned nu, eller senest ved salg. Dette skal der være skriftlig dokumentation for så senere ejer ikke kan påberåbe sig krav om at have den ikke godkendte tilbygning / ændring af facades udseende.

#### **Øvrig opfølgning på actions fra de enkelte medlemmer.**

- Skilte er kommet hjem og skal sættes op. Jonas har lavet huller i skiltene. Jonas sætter dem op.

#### **14. Dato for næste møde**

- 21/1 – 2019 hos Katrine. 17.30

#### **15. Eventuelt**

- Skure/ kælderrums plan sendes til Michael for review.
- Michael skal have tidsregistrering fra alle, som tilføjes det samlede tidsregistrerings dokument, som kan fremlægges ved næste GF.