

Referat, Bestyrelsesmøde 5 - 20180306

Tilstede: Michael Ustrup, John Morris, Søren Andersen

Fraværende: Dragana Stojkovic

Referent: Michael

Agenda:

1. Forbrugt tid, bestyrelsesmedlemmer i forgangne periode, siden 4. januar 2018.

Ad 1 – tiden siden sidste møde.

- John: 12:00 timer
- Søren: 14:00 timer
- Dragana: ? timer
- Michael: 46:35+ 12:40 + 2:40 = 61:55 timer

2. Opfølgning på eksisterende sager og actions fra sidste møde, jf. udsendt referat. Hovedoverskrifter:

1. Tunnelvandskade af 2016 (M)

1. Opfølgning på restaurering af 15H (skadet lejlighed fra vandskaden i 2016).
2. Lejlighed er restaureret. Der er dog oprettet en observation vedr. nogen pletter i lejlighed. Status er ukendt, da fugttekniker trods rykkere ikke er vendt tilbage.

2. Vandskade 15T, pr. 5. januar 18 (M)

1. Tilkommen siden bestyrelsesmøde! Projektledelse af vandskade. Berørte: 15E, 15S st. + hele 15T 1. sal + 15A. Alle berørte har adgang til en specifik del på hjemmesiden hvor hele sagen løbende opdateres.

Status: Skaden er endnu ikke udbedret. Der er ved at blive lagt en plan for udbedring. Der er 2 planer I spil, en der udelukkende "lapper" de skader der er direkte årsag til vandskaderne I 15E og 15S st. En anden mere ambitiøs plan er også at fikse den byggesjusk (rør med manglende fald), som er mellem lejlighederne 15T 1. sal. Dette ser dog meget dyrt ud, og vil ramme de enkelte ejere økonomisk. Den konkrete plan og økonomien heri overvejes i samarbejde med forsikring og Viby VVS m.v.

3. Vandskade 15S, pr. 7. januar 18 (M)

1. Tilkommen siden bestyrelsesmøde! Projektledelse af vandskade. Berørte: 15R + hele 15S 3. sal.

Alle berørte har adgang til en specifik del på hjemmesiden hvor hele sagen løbende opdateres.

Status: Skaden er udbedret. Kun restaurering af 15R udestår – men er igang.

Action M: Projektledelse på sagen. Der er iøvrigt brugt ca. 60 timer på de 2 vandskader såvidt. Hør forsikringstaksator, om vi kan sende regning på formandstid til forsikring.

4. Tilbud vedr. professionel bestyrelse (S)
 1. S har modtaget 2 tilbud. De virker dog tvivlsomme ift. hvad de indberegner i arbejdet, hvilket ikke er synligt. M sender sin tidsopgørelse, som input til tilbudsgivere. Formand har brugt 123 timer på 8 timer, hvilket dog inkluderer ca 60 timer brugt på 2 nye vandskader i 15T og 15S.
 2. Action: S sender formandstid og tidligere modtaget inspektør tilbud fra Datea som input til tilbudsgivere. Vi ønsker at indgå en kontrakt med et firma som ved, hvad de går indtil, da det ellers ikke er en langtidsholdbar løsning.
 3. M har modtaget et tilbud på formandsassistance” fra Datea, hvilket vil koste kr. $2 \cdot 5 \cdot 65000 = 162.500$ pr. år, hvilket altså er ud over det normale administrtionsbidrag på kr. 65000,- !!! Ved tegning af en sådan aftale skal en ejer i gennemsnit forvente en stigning i ejerforeningsbidrag på ca. kr. 4000 om året.
 4. M har kun lovet et år ift. tilbuddet om at være betalt formand. Han har dog tilkendegivet at han kan udvide den til et år mere, under forudsætning af, at det år bruges til at den professionelle bestyrelse bliver kørt ordentligt i stilling.
5. Status på vedtægter og verserende arbejde til GF 2018 (M)
 1. Dette arbejde har lagt stille, da M er overbebyrdet med projektledelse på de 2 vandskader.
 2. Action: M skal fortsætte arbejdet med vedtægter og husorden så det er klar til GF.
6. Servicering af ventilationssystemer (J)
 1. Status er at alle ventilationer, bortset fra 17D er blevet rensat og tjekket. Årsagen til at 17D ikke er tjekket er at den kræver indgang til en lejlighed.

2. Det er muligt at få sat filtre foran ventilationerne, så de ikke tilsmudses så let.
Action J: Indhent tilbud på montering af filtre foran ventilator i ventilationssystem fra Viby VVS.
3. Der er ligeledes modtaget tilbud på for den enkelte ejer, at få justeret sin ventilation, hvis man synes den larmer.
4. Action: M Send kontaktinfo på 17D 1.th for at kunne tjekke 17D
5. Action: J Udsend brev om, hvad man kan gøre hvis ens badeværelses ventilation larmer.

3. Nye sager sager

1. Indbo forsikring ved udlejning?
 1. Action M: Lav skrivelse: Hvad dækker indboforsikringer. Hvad dækker vores bygningsforsikring ikke! Dette kan dog være svært at svare på, da indboforsikringer er forskellige.
2. Vådrumssikring – har alle?
 1. Action M: Lav forslag til at alle skal etablere vådrumssikring på 1. sal – eller foreligge dokumentation for at det er gjort!
3. Cementrør midt i ”brandvej” som ikke er en brandvej (fyldes med jord og beplantes) tilladelse fra Preben Jensen??
 1. Action J: kontakter PJ for at høre om det er OK.
 2. Action M: sender mailadresse til J.
4. Faste cykelstativer i ”tunnel” ?
 1. Action J: Find tilbud på cykelstativer som også er dimensionerede til alle cykler inkl. mountainbikes, både I dæk-bredde og styr bredde.
5. Affald/Varme tjek af manglende afkøling.
6. M: Vi skal ikke have affald/varme ud at kigge på anlægget, medmindre de gør det uden beregning. Årsagen værende at Viby VVS er vores eksperter på systemet. De har ofte ændret indstillinger på systemet når forskellige indstillinger ved fejl er

blevet ændret af beboere, der har forsøgt at ændre på varmt vand m.v.

4. Planlægning af GF

1. Lokale:

1. Action: M kontakter Ormslev Sogn for at låne sognegården.

2. Udsendelse af opfordring til ejerforeningens medlemmer vedr. deltagelse i GF og deltagelse bestyrelsesarbejde:

1. Action: M laver skrivelse.

3. Fremtidigt virke for bestyrelsen: professionel eller ejerdrevet.

1. Hvem trækker sig: Søren (pga fraflytning), Michael ikke under "normale vilkår". Dragana?

2. Hvem fortsætter:

1. John.

3. Der mangler i værste fald: 3 medlemmer, med mindre GF accepterer et års tilbud på formandspost. Og sandsynligt 2 medlemmer, hvis dette accepteres.

Action: Lobby for nye bestyrelsesmedlemmer.

4. Input til budget, herunder vedligeholdelsesplan, tilskud til vinduer etc. Ud fra et forsigtighedsprincip forsøger vi at sende følgende budget til Datea. Der er dog en forventning om at budgettet ikke vil kunne balancere med disse tal, hvorfor budgettet højst sandsynligt vil blive justeret.

1. → Terrassebrædder 15T st th jf. best.møder - 10.000

2. → Maling af stern 17A (TJ kan gøre det) - 5000,-

3. → Tilskud maling af terrasser: 15.000

4. → Forsikrings/bygnings-skade buffer: 50.000

5. → Arbejdsdag: 5.000

6. → Ny hæk foran 15G, 15H (arbejdsdag): 5000,-

7. → Tilskud til vinduer: 20.000,-

8. → Tilskud til nyt hegn for 15G: 4000,-

9. → Vicevært 18.750,- pr. år.

Total: 132.750,-

Action M: Send input til budget til Datea.

5. Fastlæggelse af tidspunkt og sted for næste møde.

1. → Tirsdag 10.4 kl. 18:00-20:00 hos Mihcael.

6. Eventuelt

1. Nye ejere (ikke lejere): En velkomstkurv med 2 flasker vin og en husorden samt velkomsthilsen. 2000,-

2. Vicevært: Der er sagt ja tak til John Morris' firma til viceværts ordning. Der vil beløbe sig til 4 timer hver 14. dag – og til 18750 inkl. Moms p.r år.
 1. Action: J laver udkast til viceværtskontrakt efter det format, som kontrakten med Lillekvik har.
 2. Action: M reviewer og laver endelig kontrakt.

Status, Individuelle actions i øvrigt for bestyrelsesmedlemmer indtil møde 6/3-2018:

Michael:

1. *Tilkommen siden bestyrelsesmøde!* Projektledelse, vandskade 15S (skadede lejligheder: 15R). Berørte: Disse + hele 15T 1. sal + 15A.
→ Sagen kører.
2. *Tilkommen siden bestyrelsesmøde!* Projektledelse, vandskade 15T (skadede lejligheder: 15E, 15S st). Berørte: Disse + hele 15T 1. sal + 15A.
→ Sagen kører.
3. Opfølgning på restaurering af 15H (skadet lejlighed fra vandskaden i 2016).
→ Lejlighed er restaureret. Der er dog oprettet en observation vedr. nogen pletter i lejlighed. Status er ukendt.
4. Referat for møde 1-2018, inkl. målbeskrivelse ud fra actions i referat. - OK
5. Opfølgning på restancesag 2.
→ Lejlighed er solgt på tvangsauktion. Det betyder at E/F har tabt ca. 35.000 kr i mistede E/F bidrag. Men "det blødende sår" er lukket og yderligere tab stoppet. Det anses dog som en god ting da det ville have kostet 60.000 og en masse tid selv at begære tvangsauktion – og dette ville ikke betyde vi ville have fået dækket vores tab på kr. 35.000.
6. M kontakter Lillekvik mht. at sige nej tak til fortsat viceværtsaftale. Dels for at finde ud af om det vil ændre priser på hhv. Gartner og Snerydnings/saltningsopgaven. Samt indhentning af tilbud hos John Morris.
→ Der er tegnet en ny kontrakt med Lillekvik. Hvilket har reduceret prisen med kr. 12.500 pr. år. Men den nye aftale koster kr. 18375 – men dette forventer vi os også noget mere af, end vi fik ved Lillekvik.
7. Tegning af opdateret kontrakt på TV udbud fra Yousee.
→ Kontrakt er underskrevet, beboere burde nu kunne tegne tillægspakker til grundpakken, hvor sidstnævnte stadig betales over E/F bidrag.
8. Udsend mail vedr. maling med grøn umbra for ny havelåge der netop er lavet ved 17A, samt oliering af dæk lavet sidste år for 15E.
→ Ikke gjort endnu!
9. Arbejde med vedtægter genbesøges og valideres af Datea advokat, så de er klar til GF.
→ Ikke gjort endnu!
11. Arbejde med husorden genbesøges og valideres af Datea advokat, så den er klar til GF.
→ Ikke gjort endnu!!
10. Kontakt tidligere formand, Gorm, for officielt at E/F overtager domænet <http://www.klokkeskovvej.dk>. – Gorm melder ikke tilbage.
→ Gorm reagerer ikke på nogen henvendelser på kendte mail-adresser.

Søren:

1. Undersøgelse og indhentning af tilbud – på professionel kørsel af bestyrelsesarbejdet (da det er en meget stor byrde). – Ok og stadig i gang jf. referat.
2. Laver skrivelse til ejere med terrasser der ikke længere er holdt i strid med paragraf 18 – OK – udsendes via Datea.
3. Sørger for at alle sider kan ses på www.klokkeskovvej.dk, fx siden: <http://www.klokkeskovvej.dk/information-2/reparation-hvad-goer-jeg/> som idag er skjult fra menuen - – Stadig i gang.

John:

1. Nye skilte til at stoppe affald og storskrald fra at blive efterladt.
→ Skilte ser ud til at virke. Affald og storskrald er ikke blevet efterladt. Men, skiltene bliver lige opgraderet så de bedre kan holde.
2. Kontakter kommune/brandmyndigheder mht. cykelstativ under viadukt.
→ Dette er tilladt. Det er ikke en brandvej.
3. Der opsættes skilte på alle 4 opgangsdøre. 2 skilte på indersiden af hver dør
→ Det er gjort – og ser fint ud.
4. Projektledelse vedr. servicering af ventilationer i 17, 15T, 15S + P
→ Det er sket, ud over at Viby VVS for 17D ikke kunne finde ventilationen. J hjælper dem lige med at finde den.

Dragana:

1. Ingen specifikke actions.

Opsummering af actions indtil bestyrelsesmøde 10. april 2018:

Michael:

1. Projektledelse, vandskade 15S (skadede lejligheder: 15R).
2. Projektledelse, vandskade 15T (skadede lejligheder: 15E, 15S st).
3. Kontakt forsikring og hør om betaling for projektledelse på sagen dækkes, specifikt om formandstid kan dækkes af forsikring.
4. Referat for møde 2-2018, inkl. målbeskrivelse ud fra actions i referat.
5. Rview udkast til ny viceværtskontrakt med John Morris' firma på kr. kr. 18375,-
6. Udsend mail vedr. maling med grøn umbra for ny havelåge der netop er lavet ved 17A, samt oliering af dæk lavet sidste år for 15E.
7. Arbejde med vedtægter genbesøges og valideres af Datea advokat, så de er klar til GF.
8. Arbejde med husorden genbesøges og valideres af Datea advokat, så den er klar til
9. Kontakt tidligere formand, Gorm, for officielt at E/F overtager domænet <http://www.klokkeskovvej.dk>. – Gorm melder ikke tilbage. Ring!
10. Send kontaktnfo til J på 17D 1.th for at kunne tjekke 17D
11. Send kontaktnfo til J på PJ Byg
12. Kontakt til Tømrer TJ vedr:
 - a. Opdateret tilbud på træ/alu vinduer.
 - b. Maling af udskiftet Stern 17A
 - c. Lægning af nyt dæk 15T st th (jf. bestyrelsesbeslutning 2017)
 - d. Evt. opsætning af hegn 15G (hvis ny ejer ønsker at etablere med tilskud).
13. Indbo forsikring ved udlejning? Lav skrivelse: Hvad dækker indboforsikringer. Hvad dækker vores bygningsforsikring ikke! Dette kan dog være svært at svare på, da indboforsikringer er forskellige.
14. Vådromssikring – Lav forslag til at alle skal etablere vådromssikring på 1. sal – eller foreligge dokumentation for at det er gjort!
15. GF: Send input til budget til Datea.
16. GF: Udsendelse af opfordring til ejerforeningens medlemmer vedr. deltagelse i GF og deltagelse bestyrelsesarbejde:
17. GF: Action: Lobby for nye bestyrelsesmedlemmer.

Søren:

1. Indhentning af tilbud på professionel kørsel af bestyrelsesarbejdet fortsætter:
2. Medsend specifikation af formandstid brugt (8mrd - 123 timer) .
3. Mesend tilbud på inspektør fra Datea, som inspiration til hvad arbejdet indebærer.
4. Udsend skrivelse via Datea, til ejere med terrasser der ikke længere er holdt i strid med paragraf 18.
5. Sørger for at alle sider kan ses på www.klokkeskovvej.dk, fx siden: <http://www.klokkeskovvej.dk/information-2/reparation-hvad-goer-jeg/> som idag er skjult fra menuen - - Stadig i gang.
6. Lav udkast til velkomsthilsen og send til bestyrelse for review.
7. Køb velkomstkurv med 2 flasker vin og en husorden samt velkomsthilsen til 15G.

John:

1. Nye skilte til at stoppe affald og storskrald fra at blive efterladt. Opgradering til nogen mere robuste udgaver.
2. Fast cykelstativ i vidadukt.
3. Find tilbud på cykelstativer som også er dimensionerede til alle cykler inkl. mountainbikes, både I dæk-bredde og styr bredde.
4. Projektledelse vedr. servicering af ventilationer i 17D.
 - a. Bistå Viby VVS i at finde installationen.
 - b. Indhent tilbud på montering af filtre foran ventilator i ventilationssystem fra Viby VVS.
 - c. Udsend brev (via Datea) om, hvad man kan gøre hvis ens badeværelses ventilation larmer.
5. Cementrør midt i "brandvej" - kontakter PJ for at høre om det er OK.
6. Faste cykelstativer i "tunnel" - Find tilbud på cykelstativer som også er dimensionerede til alle cykler inkl. mountainbikes, både I dæk-bredde og styr bredde.
7. Action: J laver udkast til viceværtskontrakt efter det format, som kontrakten med Lillekvik har

Dragana:

1. Ingen specifikke actions.