

Bestyrelsesmøde d. 18/7 2018

Dato:

18. juli 2018

Tid:

18:00

Sted:

Fælleshuset

Fremmødte

Bestyrelse:

- Daniel Z. Moghaddam – Lejlighed 9.
- Mathias L. Larsen (Bestyrelsesformand) – Lejlighed 13.
- Mie Pedersen – Lejlighed 201.
- Finn E. Ruby – Lejlighed 203.

Indholdsfortegnelse

Fremmødte	1
1. Valg af næstformand.....	4
2. Generalforsamlinger - Evaluering	4
2.1. Ekstraordinær generalforsamling.....	4
2.2. Ordinær generalforsamling	4
3. Skift af administration – Evaluering	4
3.1. Kurser	5
4. Studieaktivitetsundersøgelse.....	5
5. Venteliste	5
6. Dokumentation	5
6.1. Årshjul.....	6
6.2. Processer	6
6.3. Flytning af dokumenter (Rushfiles til Cobblestone Intranet).....	6
6.4. Weblager – Sortering af dokumenter	6
6.5. Driftsvejledninger	6
7. Nyt velkomstbrev	6
8. Fjernvarme og varmesystem	6
9. Storskrald og Kildesortering.....	7
10. Overholdelse af vedligeholdelses- og renholdelsespligt - §10	7
11. Hjemmeside	8
12. Væggelus.....	9
13. Låneomlægning.....	9
14. Regler for lån af Trailer	9
15. Elevatorservice.....	10
16. Havedage.....	10
16.1. Evaluering	10
16.2. Planlægning af efterårets havedage.....	10
17. Fælleshus.....	11
17.1. Procedure for udlejning.....	11
17.2. Internet	11
17.3. Forstærker til lydanlæg.....	11

17.4.	Regler for afbestilling.....	11
17.5.	Udlejning af fælleshus til tredjepart.....	12
17.6.	Maling af fælleshus.....	12
17.7.	Gardiner.....	12
18.	Bygningsgennemgang/ Bygningsarbejder	12
19.	Opgange – Maling	12
20.	Rensning af trappeopgange og svalegange	12
21.	Håndtering af regnvand	13
22.	Eventuelt.....	13
22.1.	Flere i bestyrelsen.....	13
23.	Opsummering af opgaver	13
23.1.	Mathias	13
23.2.	Mie.....	14
23.3.	Finn	14
23.4.	Diverse	14
24.	Næste møde.....	14

1. Valg af næstformand

Jævnfør foreningens vedtægters §24.1 bestemmes bestyrelsesformanden af Generalforsamlingen, mens næstformandens konstitueres af bestyrelsen selv.

Bestyrelsen vælger Mie Pedersen (lejlighed 201) som næstformand.

2. Generalforsamlinger - Evaluering

2.1. Ekstraordinær generalforsamling

Tilbage i 30. oktober 2017 blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling hvor der skulle stemmes om en række vedtægtsændringer, samt skift af administrator (fra 4B til Cobblestone).

Bestyrelsen er meget positive over det store fremmøde.

2.2. Ordinær generalforsamling

Årets ordinære generalforsamling blev afholdt 25. april 2018.

Hertil var der dog exceptionelt lavt fremmøde med kun 18 andele repræsenteret; dette er det laveste fremmøde i foreningens historie.

Hertil er det vigtigt at bemærke, at det er ekstremt vigtigt at så mange andele som muligt er repræsenteret til generalforsamlingen. Hvis der er under 25% repræsenteret (svarende til 18 andele) er generalforsamlingen ikke gyldig og kan ikke godkende regnskab, budget og andre beslutninger.

Bestyrelsen har derfor snakket om, at undersøge muligheden for at tilbyde mad ifm. Generalforsamlingen for at få flere til at dukke op.

Mathias vil desuden spørge Cobblestone om det er muligt, at ændre vedtægterne så generalforsamlingen, uanset antal repræsenterede, kan tage beslutning herunder godkendelse af regnskab og budget, eller om der er lovgivning i vejen for dette.

3. Skift af administration – Evaluering

Skiftet til Cobblestone er overordnet gået fint. Der har været en indkøringsperiode hvor Cobblestone har skullet modtage det sidste materiale fra 4B samt sætte sig ind i foreningen og foreningens procedurer mm.

Bestyrelsens indtryk er, at dette er gået mere smertefrit end forventet.

Mathias har den primære kontakt med Cobblestone og synes at vi modtager hurtig respons, samt især den juridiske vejledning er forbedret ved skiftet.

Den feedback som er kommet fra andelshaverne, primært i forbindelse med køb/salg, har også været generelt positivt, især over den godt dokumenterede guide fra Cobblestone (som kan findes på Cobblestones intranet eller på vores hjemmeside - akdtu.dk/public_files/Salgsprocedure.pdf).

3.1. Kurser

Cobblestone afholder løbende gratis kurser med forskellige temaer for bestyrelser. Mathias har været til et par af kurserne og kan kun anbefale dem. De andre bestyrelsesmedlemmer bør derfor også prioritere deltagelse i disse så vidt muligt.

Derudover er vi gennem Cobblestone blevet tilmeldt "Min Boligforening"; dette er en organisation med formål om at give viden, inspiration og netværk til bestyrelser i andels- og ejerboligforeninger. De tilbyder også løbende gratis kurser, men disse er længere end Cobblestones og det har endnu ikke været muligt for bestyrelsen at have tiden til at deltage i disse de gange der har været relevante emner.

4. Studieaktivitetsundersøgelse

Resultatet af årets studieaktivitetsundersøgelse var at næsten alle andelshavere/beboere var studieaktive, i gang med salgsarbejdet eller ville påbegynde det straks.

Dog var der flere tilfælde af andelshavere som ikke svarede tilbage på brevet, som der derfor måtte rykkes i. Derfor må bestyrelsen pointere, at det er af yderste vigtighed at man besvarer henvendelser fra bestyrelsen og Cobblestone – både for at spare vores tid, samt foreningens penge.

5. Venteliste

Ventelisten til foreningens lejligheder ser stadig fornuftig ud, med flere interesserede til alle lejlighedskategorier.

6. Dokumentation

For lettere at kunne fordele arbejde mellem bestyrelsesmedlemmer, samt sikre en smidig overgang til fremtidige bestyrelsesmedlemmer, er der identificeret en række områder hvor bestyrelsen ønsker dokumentation.

6.1. Årshjul

Mathias udarbejder foreningens årshjul.

Et årshjul er en visuel måde at fremvise og give et nemt overblik over vigtige ting/aktiviteter i løbet af et år.

Dette kan være eksempelvis budget- og regnskabsmøder, afholdelse af generalforsamling, havedage mm.

6.2. Processer

Mathias klarlægger processer/procedurer i forbindelse med foreningens daglige drift.

6.3. Flytning af dokumenter (Rushfiles til Cobblestone Intranet)

Mathias flytter og sorterer dokumenter fra Rushfiles til Cobblestones intranet.

6.4. Weblager – Sortering af dokumenter

På weblager.dk kan man finde en række dokumenter med relation til foreningen. Disse skal sorteres og uploades til Cobblestones intranet.

Ingen i bestyrelsen ønskede at påtage sig denne opgave.

6.5. Driftsvejledninger

Mathias udarbejder driftsvejledninger til foreningens tekniske udstyr.

7. Nyt velkomstbrev

Mathias er i gang med udarbejdelse af nyt velkomstdokument til nye andelshavere/beboere.

Når den har nået et rimeligt omfang, sendes den til bestyrelsen for feedback.

8. Fjernvarme og varmesystem

I forbindelse med skiftet til Cobblestone er der fundet en fejl i stamdata for vores gasmåler i kælderen. Dette har ikke haft nogen indvirkning på drift/regninger, men det bør rettes for at forhindre forvirring og sikring af korrekt dokumentation.

Mathias og Mikela (Cobblestone) vil sørge for dette.

I løbet af august/september vil der være kommunikation og møder med Vestforbrænding m.fl. vedrørende vores forestående konvertering til fjernvarme.

Mie beder Lindpro om de kan/vil afhente papkasserne med de gamle vand og energi målere i opgang 1 til bortskaffelse. Mathias sender kontaktoplysningerne på Lindpro til Mie. Hvis gratis lader vi dem ordne det, ellers kører vi det selv på genbrugspladsen – bemærk at der er tale om farligt affald, da målerne indeholder lithium batteri.

9. Storskrald og Kildesortering

Generelt overholder vores beboere kildesorteringen.

Dog er der stadig i perioder problemer med overfyldning af de to første dagrenovationscontainere på trods af de to andre er tomme/næsten tomme.

Derudover er der stadig en gang imellem problemer med, at beboerne ikke folder deres pap. Når/hvis dette opleves og der kan findes frem til personen kontaktes denne og det registreres ved administrator – ved gentagne brud vil der blive udført sanktioner.

Vedrørende storskrald er der stigende problemer med, at beboerne stille storskrald (møbler, hvidevarer mm.) i skraldeskuret, hvilket spærrer for både adgang og tømning af containerne.

Derfor må bestyrelsen, endnu en gang, pointere at det er beboers eget ansvar at bortskaffe storskrald.

10. Overholdelse af vedligeholdelses- og renholdelsespligt - §10

Endnu en gang kan det konstateres at flere andelshavere ikke overholder deres vedligeholdelses- og renholdelsespligt.

Mathias spørger derfor Cobblestone om det er muligt, at afkræve et beløb af andelshavere ved manglende klipning af hæk; evt. hvor bestyrelse/havedag/ekstern derefter klipper hækken.

Hvor det praktisk er muligt for bestyrelsen/havedag/ekstern at klippe hæk, er vedligeholdelsen af gelænder problematisk, da det her ikke lige er muligt at komme til.

Inden næste forår skal der indkøbes flere hække- og grensakse.

11. Hjemmeside

Kollegiets hjemmeside er lagt ned af et hacker/malwareangreb.

Mathias har gennemgået hvad der er sket, og det vurderes "bare" at være at probing angreb og der har ikke været fare for besøgende eller de data foreningen ligger inde med på hjemmesiden.

Desværre var vores egen backup af hjemmeside outdated, og udbyder har, uden at der er blevet orienteret om det, fjernet deres automatiske backup og gjort det til et tilkøbs produkt, hvorfor vi ikke var dækket af den.

Men intet er dårligt uden at være godt for noget. Der har været længere tids utilfredshed med den udbyder, så foreningen skifter i denne anledning til en ny udbyder.

Ved den nye udbyder får vi kryptering af hjemmesiden (https), samt mulighed for igen at kunne udsende bekræftelsesemails gennem hjemmesiden (eksempelvis ved tilmelding til havedag eller ventelisten).

Der vil dog gå noget tid inden alt er oppe at køre igen, da Mathias vil skulle genskrive det meste af den tidligere kode, samt implementere nye funktioner/muligheder.

Tidligere udbyder:

- Pris: 15 kr./md.
- Backup: 16 kr./md.
- Email:
 - Ubegrænset antal adresser.
 - 25 GB plads total.
- Database: 1 MySQL.
- Understøttede sprog:
 - PHP

UnoEuro:

- Pris: 37 kr./md.
- Oprettelse: 112 kr.
- Backup: Inkluderet.
- Email:
 - Ubegrænset antal adresser.
 - 8 GB per adresse.

- Database:
 - 5 MySQL.
 - MSSQL kan tilkøbes.
- Understøttede sprog:
 - PHP.
 - ASP.NET/ASP.NET MVC og .NET Core.
- CRON jobs
- Mulighed for udsendelse af emails fra vores hjemmeside.

12. Væggelus

Der er i enkelte lejligheder konstateret væggelus. Bestyrelsen har igangsæt behandling med det samme for at hindre yderligere spredning.

Den skønnede pris for behandlingen er på omkring 20.000 kr.

13. Låneomlægning

Bestyrelsen er sammen med Cobblestone i gang med forhandlinger vedrørende en låneomlægning.

Det har længe været bestyrelsens ønske at komme ud af engagementet med Danske Bank og over til Nykredit, som i forvejen har hovedstolen af vores lån.

Foreningen har gode erfaringer med Nykredit og en sammenlægning af vores lån hos dem vil gøre fremtidige forhandlinger lettere.

Resultatet af dette vil blive udsendt i et nyhedsbrev i løbet af efteråret.

14. Regler for lån af Trailer

Bestyrelsen beslutter, at det skal være gratis at låne foreningens trailer, dog med forbehold for at den kun må bruges til andelshavers/beboers eget brug.

Bestyrelsen skal udarbejde en lånekontrakt indeholdende vores forbehold, samt fraskrivelse af ethvert ansvar, samt pålægge erstatningsansvar for skader mm. til den lånende part.

Der skal undersøges om man skal have original eller kopi af registreringsattest med ved kørsel med traileren.

Finn fremskaffer en standardkontrakt for forsikringsforhold og erstatningsansvar som bestyrelsen kan gå ud fra i forbindelse med udarbejdelse af vores egen kontrakt.

15. Elevatorservice

Bestyrelsen har i længere tid været utilfredse med servicen ved vores nuværende servicefirma, ThyssenKrupp.

Mathias har haft spurgt Cobblestone om der er et elevatorservice firma som de har gode erfaringer med og de har anbefalet Kone. Mathias har efterfølgende haft kontakt til Kone og modtaget tilbud herfra.

Kone er en anelse dyrere, men ud fra erfaringerne med nuværende firma, beslutter bestyrelsen sig for at skifte til Kone.

16. Havedage

16.1. Evaluering

I forbindelse med forårets havedage har bestyrelsen modtaget en enkelt henvendelse omkring det var muligt at have havedage på andre dage end søndage.

Bestyrelsens tidligere erfaringer er, at deltagerne er mindre oplagte til havedage lørdag formiddag og ofte har travlt med at blive færdige grundet andre planer om aftenen.

Derudover vægter bestyrelsesmedlemmernes egne kalender højt, da der skal være mindst ét bestyrelsesmedlem til hver havedag, hvormed medlemmerne har mindre fleksibilitet til at vælge ift. deltagerne – især nu hvor der kun er fire bestyrelsesmedlemmer mod det normale antal på fem.

Bestyrelsen udelukker derfor ikke, at der i fremtiden kan opstå en havedag på en lørdag, men det vil blive afgjort fra gang til gang efter hvad der passer i bestyrelsesmedlemmernes kalender.

Det udførte arbejde i foråret anses som tilfredsstillende, dog skal ukrudt i hæk prioriteres for at hækkene ikke kvæles af ukrudtet.

16.2. Planlægning af efterårets havedage

Efterårets havedage planlægges til at blive afholdt følgende dage og med følgende som havedagsansvarlig:

9. september: Mie.

7. oktober: Daniel.

4. november: Finn eller Mathias.

2. december: Finn eller Mathias.

17. Fælleshus

17.1. Procedure for udlejning

Der har gennem tiden været henvendelser fra andelshavere/beboere om at de synes de 1.000 kr. i depositum for leje af fælleshus var dyrt.

Mie vil derfor kontakte Mikela (Cobblestone) om muligheden for ændring af proceduren til at eventuelle skader/mangler kan trækkes over huslejen.

Dette vil desuden lette arbejdsbyrden for både den fælleshusansvarlige, samt administrator.

Såfremt dette er muligt opdaterer Mie fælleshusudlejningsvejledningen.

17.2. Internet

Mathias undersøger pris og mulighed.

17.3. Forstærker til lydanlæg

Mathias undersøger pris.

17.4. Regler for afbestilling

Efter nedsættelsen af lejeprisen bliver fælleshuset udlejet væsentligt mere.

Samtidig har bestyrelsen modtaget et par henvendelser fra lejere om at de ønsker at afbestille deres reservation. Dette har ikke tidligere været et problem, da fælleshuset så sjældent var udlejet.

Men nu hvor fælleshuset ofte er udlejet risikerer vi, at reservationer blokerer for andre som også ønsker at leje fælleshuset den pågældende dag. Derved vil aflysninger kunne medføre tabt fortjeneste for fælleshuset.

På baggrund af dette, samt den nye lavere pris, beslutter bestyrelsen, at det ikke er muligt at annullere sin reservation.

Dette vil blive skrevet på hjemmesiden (Mathias) og i proceduren for leje af fælleshus (Mie).

17.5. Udlejning af fælleshus til tredjepart

Der har tidligere i bestyrelsen været snak om vi skulle udleje fælleshuset til tredjepart for yderligere indtjening.

Mathias har snakket med administrator omkring dette; hvis vi skal udleje til tredjepart skal vi udarbejde momsregnskab.

Bestyrelsen vurderer, grundet momsregnskab samt de øgede krav det vil stille i forhold til ren- og vedligeholdelse mm., at vi ikke ønsker at udleje til tredjepart.

17.6. Maling af fælleshus

Fælleshuset er ikke blevet malet siden opførelsen og den trænger efterhånden; dels grundet skader, men også grundet nedtagning af den ene skillevæg og den gamle TV-væg.

Mie indkøber maling og pensler mm. og arbejdet udføres på første havedag.

17.7. Gardiner

Mie undersøger muligheder og priser for gardiner i fælleshuset.

18. Bygningsgennemgang/ Bygningsarbejder

Efter Mathias er blevet færdiguddannet og startet i fuldtidsjob, har han ikke mulighed som tidligere for at tage sig af alle håndværksaftaler o.lign. indenfor normal arbejdstid.

Der snakkes med Cobblestone/Plan1 om at betale dem for at stå for disse ting. Bestyrelsen afventer deres input.

19. Opgange – Maling

Opgangene trænger til en omgang maling. Opgaven er ikke højt prioriteret og siden opgangene er sikret mod frost og vand kan arbejdet udføres det meste af året.

Til dette skal der dog indkøbes afdækningmaterialer, malertape, maling, malerruller, pensler og malerbakker.

20. Rensning af trappeopgange og svalegange

Sidste år blev der udført testrensning af svalegang og trappe af professionelt firma.

Det så pænt ud dengang, men bestyrelsen har nu vurderet de pågældende områder og konkluderer at det ikke holder sig pænt længe nok.

Derfor vil der ikke blive udført professionel rensning af yderligere svalegange og trapper. Eventuelt skal man undersøge, om man kan male betonelementer med skridsikker betonmaling i stedet for.

21. Håndtering af regnvand

Mathias skal udarbejde forløbsdokumentation omkring sagen med regnvandsoversvømmelser og overdrage det til Cobblestone.

22. Eventuelt

22.1. Flere i bestyrelsen

Bestyrelsen er ikke fuldtallig, da der til generalforsamlingen ikke stillede nogen op til at overtage fra Jonas som udtrådte grundet flytning.

Da det gennem tiden har været svært at skaffe frivillige til bestyrelsen, er der nødt til at ske ændringer for at motivere folk.

Bestyrelsen stiller derfor forslag til næste generalforsamling omkring årligt honorar til bestyrelsesmedlemmer. Lovmæssigt kan man give et beløb til "kontor artikler mm." som er skattefrit – Cobblestone kan fortælle hvad beløbsgrænsen er.

Der skal undersøges om det er muligt at udbetale refusion for tabt arbejdsfortjeneste hvis et bestyrelsesmedlem er nødt til at tage fri fra arbejde for at deltage i foreningsrelevante møder.

23. Opsummering af opgaver

23.1. Mathias

- Snak med Cobblestone om det er juridisk gyldigt at ændre vedtægter til at generalforsamling kan tage beslutning, herunder godkendelse af regnskab og budget, uanset antal andele repræsenterede.
- Udarbejdelse af årshjul.
- Udarbejdelse af processer.
- Flytning af dokumenter (Rushfiles til Cobblestone intranet).
- Driftsvejledninger.
- Nyt velkomstbrev – Indhent feedback fra bestyrelsen.

- Mathias spørger derfor Cobblestone om det er muligt, at afkræve et beløb af andelshavere ved manglende klipning af hæk; evt. hvor bestyrelse/havedag/ekstern derefter klipper hækken.
- Ny hjemmeside.
- Hjemmeside: Ikke muligt at aflyse reservation af fælleshus.
- Udarbejde forløbsdokumentation omkring sagen med regnvandsoversvømmelser.
- Undersøges om det er muligt at udbetale refusion for tabt arbejdsfortjeneste hvis et bestyrelsesmedlem er nødt til at tage fri fra arbejde for at deltage i foreningsrelevante møder.

23.2. Mie

- Spørge Lindpro om bortskaffelse af de gamle vand og energi målere i opgang 1.
- Kontakte Mikela (Cobblestone) om muligheden for ændring af proceduren (leje af fælleshus) til at eventuelle skader/mangler kan trækkes over huslejen - såfremt dette er muligt, skal fælleshusudlejningsvejledningen også opdateres.
- Procedure for leje af fælleshus: Ikke muligt at aflyse reservation.
- Indkøb af maling, pensler mm. til maling af fælleshuset til første havedag.
- Undersøge muligheder og priser for gardiner i fælleshuset.

23.3. Finn

- Fremskaffe en standardkontrakt for forsikringsforhold og erstatningsansvar ifm. Lån af trailer.

23.4. Diverse

- Weblager – Sortering af dokumenter.
- Indkøb: Hække- og gressakse.
- Indkøb: Materialer til maling af opgange.
- Undersøge om man kan male betonelementer (svalegange og trapper) med skridsikker betonmaling.
- Generalforsamling: Bestyrelses honorar.

24. Næste møde

25/9 kl.: 18:00 i fælleshuset.