

Referat af bestyrelsesmødet 30. oktober 2007 kl. 19.30

Til stede: Ejvind, Jon, Preben og Jan.
Afbud fra John og Sanne.

Ad dagsordenens pkt. 1: Valg af ordstyrer og referent.

Jon blev valgt som ordstyrer og Jan som referent.

Ad dagsordenens pkt. 2: Godkendelse af indkaldelse og dagsorden.

Indkaldelse og dagsorden godkendt uden kommentarer.

Ad dagsordenens pkt. 3: Godkendelse af referat fra sidste møde d. 25.09.2007.

Godkendt uden kommentarer.

Ad dagsordenens pkt. 4: Meddelelser.

- 4.1 Jan refererede fra budgetmøderne, der har resulteret i, at man til afdelingsmødet fremlægger et budget uden ordinære husleje-forhøjelser. Dette kan dog kun gennemføres, hvis man i stedet vedtager det af bestyrelsen til afdelingsmødet fremsatte forslag om, at en del af de ellers planlagte påkrævede vedligeholdelsesopgaver i stedet finansieres over afdelingens "friværdis" som langtids kreditforeningslån. Hermed kan den af forvaltningen foreslåede husleje-forhøjelse reduceres fra kr. 40 per m²/år til kr. 12 – 15 per m²/år, hvortil kommer at arbejderne kan iværksættes umiddelbart.
- 4.2 Der har været fornyet møde med rådgiver (Witraz Arkitekter) omkring mangellister i forbindelse med 1 års gennemgang af dør- og vindues projektet. Udbedringsarbejdet er nu fordelt mellem parterne – NCC og Ideal Combi. Selve ubedringen forventes afsluttet med udgangen af november måned.

- 4.3 Der er stadig løse katte på udearealerne. Den første sag er nu efter talrige advarselsbreve fra forvaltningen sendt til beboerklagenævnet til afgørelse. Da det drejer sig om en husordenssag kan sagen ende med en opsigelse af lejemålet. De seneste afgørelser fra beboerklagenævnet peger på, at nævnet tager overtrædelser af husordenen endog meget alvorligt. Vi kan derfor kun (igen) opfordre beboere med katte til at holde disse inden døre.

Ad dagsordenens pkt. 5: Nyt fra varmemesteren.

- 5.1 Preben fremlægger kontoopgørelse på 115 og 116 som gennemgås. Der er fortsat mindre problemer med at se dato for posteringer og "disponerede" beløb. Preben taler med Lone i LB-Kbhvn. for at få de sidste "knuder" rettet.
- 5.2 Den månedlige ØKO 2000 rapport er sendt til alle i bestyrelsen og viser som sædvanligt gode takter. De fejl, der blev konstateret ved sidste rapport, er nu rettet.
- 5.3 Kloaksystemet er nu gennemgået sammen med AI konsulenter og kloakmester. Der indhentes tilbud på reparation af kloakrørene under broen. Udgiften skal fordeles mellem samtlige grundejere på Wilders Ø, hvorfor disse tilskrives, inden arbejdet påbegyndes.

Det skummende gullige udløb, der somme tider ses i sidekanalen, og som vi troede kom fra vaskeriet, stammer øjensynligt fra omfangsdrænet og er med stor sandsynlighed kun misfarvet regnvand. Der tages en ekstra drøftelse med AI gruppen for at få dette verificeret.

- 5.4 Der er ikke tilflyttet nye beboere siden sidste møde.

Ad dagsordenens pkt. 6: Nyt fra arbejdsgrupperne.

- 6.1 Udearealudvalget:

Ansøgningen til Realdania fonden er nu sammen med bilaget fra havearkitekten og vores oprindelige "idéoplæg" fremsendt. Vi afventer svar.

- 6.2 Der er efter mødet om pontonbroen nu nedsat 2 arbejdsgrupper. Den ene arbejdsgruppe tager sig af kajaksejlerne og den anden af småbåde, jollesejlere. Begge grupper holder / har holdt møder om

at danne et kajaklaug / bådelaug, at udarbejde vedtægter og undersøge økonomi etc. På baggrund af indstilling fra de to laug skal bestyrelsen endeligt godkende aktiviteterne, som principielt skal være uden udgift for ejendommens øvrige beboere.

- 6.3 Ejvind har holdt møde med rengørings-selskabet for at gennemgå kvaliteten af rengøringsarbejdet. Der er strammet op, hvor det var nødvendigt. Der har været lidt problemer med, at det automatiske trappelys slukkede, før man kunne nå at vaske trapperne. Tiden på trappelyset er nu forlænget.
- I forbindelse med gennemgangen er det observeret, at nogen åbenbart mener, at man kan stå på trapperepos'erne og sprøjtebehandle sko eller lignende. **Det må man naturligvis ikke.** Det skal foregå inden døre i egen lejlighed, og såfremt man i øvrigt foretager sig noget udenfor egen lejlighed, skal man rydde ordentligt op efter sig. Det er ikke en opgave for hverken rengørings-selskab eller ejendomsfunktionærer. Den pågældende beboer får en henvendelse direkte fra ejendoms-kontoret.

Ad dagsordenens pkt. 7:

Opfølgning på planlagte vedligeholdelsesopgaver i 2007 +.

- 7.1 Maling af opgange m.v..
Preben har fået fornyet – og meget bedre – tilbud på ny lydisolering i lofter over trapperepos'er. Tilbuddet lyder på kr. 320,650 inkl. moms. Det samlede tilbud på maling af trappeopgange, nye dørindfatninger, lydisolering med mere lyder herefter på i alt 730,650 kr. inkl. moms. Der er budgetteret med kr. 800,000 i alt.
- 7.2 Arbejdet med nyt tagpap på de flade tage er nu påbegyndt og forventes færdiggjort i nærmeste fremtid. Desværre har det vist sig, at vandet under kraftige regnskyl ikke kan løbe væk fra tagene. Det stiller meget store krav til tagets tæthed og ikke mindst til diverse inddækninger. Yderligere belaster det tagkonstruktionen, idet flere tons vand kan samle sig på taget. Preben indhenter tilbud på at få etableret et nødvendigt antal afløb, der kan tilsluttes de allerede eksisterende.
- 7.3 Jon, Jan og Preben forsøger inden jul at finde et godt design på nye indgangspartier til opgangene.

Ad dagsordenens pkt. 8: Cykelparkering – anarkiet breder sig – hvad kan vi gøre ?

Bestyrelsen har modtaget konkrete klager over, at cykler parkeres overalt. Det er i øvrigt også synligt for enhver, men hvad kan vi gøre? Preben oplyser, at der er god plads i de fleste cykelrum, og at der bestemt heller ikke er udsolgt i de på området opsatte cykelstativer. Noget kunne altså tyde på, at det drejer sig om et "holdningsproblem" hos cykelejerne, der åbenbart mener, at cykler kan henstilles hvor som helst uden hensyn til, om de er i vejen for andre beboere eller ej.

Mange steder står cyklerne også i vejen for, at ejendomsfunktionærerne kan komme forbi med skraldecontainerne, når der skal skaktes. Andre steder igen – f.eks. mellem nr. 51 og 53 må der slet ikke stilles cykler (eller andet), da dette område fungerer som brandadgang til opgangen, og skal holdes frit for uhindret adgang.

Det aftaltes, af Jan laver et notat om cykler og parkering af samme. Notatet uddeles i samtlige postkasser. Specielt hvor cykler er parkeret, så de hindrer adgang for brandvæsen og ejendomsfunktionærer, eller hvor de er til særlig gene for den almindelige adgang, tages der hårdt fat på at få løst problemet, såfremt det omtalte notat ikke får cykelejerne til at ændre adfærd. Cyklerne vil så blive fjernet tidligt om morgenen for deponering i aflåst rum, for at man på denne måde kan få identificeret de hensynsløse cykelejere. I gentagelsestilfælde vil sagen blive betragtet som en overtrædelse af husordenen og om nødvendigt blive indbragt for beboerklagenævnet.

Ad dagsordenens pkt. 9: Naboskabsundersøgelse – opfordring om at deltage i Københavns Kommunes undersøgelse af beboertilfredshed m.v.

På baggrund fra en henvendelse fra KAB, der i samarbejde med Københavns kommune – og på sidstnævntes foranledning – har iværksat en naboskabsundersøgelse i udvalgte boligafdelinger i København, drøftede bestyrelsen, om vi ville deltage i en sådan undersøgelse eller ej. Der var stor betænkelighed ved at formålet med undersøgelsen var meget uklar, ligesom det var svært at se, hvad undersøgelsen kunne bruges til af kommunen. Ligeledes er det uklart om resultatet af undersøgelsen vil kunne bruges positivt af afdelingen selv. Hertil kommer at der skal lægges et ikke ubetydeligt arbejde fra afdelingsbestyrelsen med undersøgelsens tilrettelæggelse.

På baggrund af ovenstående var der enighed om at takke nej til at deltage i undersøgelsen. Jan kontakter projektgruppen om vores holdning til sagen.

Ad dagsordenens pkt. 10: Eventuelt.

Ingen emner under dette punkt.

Mødet hævet kl. 21.10

Næste ordinære møde fastlægges efter afdelingsmødet d. 27. november 2007.

Referat udfærdiget d. 06.11.2007
Jan Hyttel