

Bestyrelsesmøde i Sejlhuset

Mødedato: Torsdag den 7. januar 2021, kl. 16:00

Sted: Edwards Thomsens Vej 45, stuen

Deltagere: Katrine, Anders, Carlos, Frida, Tom (Ejendomskontoret), Maja (SAB), Hanne (3B)

Afbud: Sussie, Kent

Mødet blev delvist afholdt som online-møde grundet COVID-19.

Dagsorden:

1. Valg af ordstyrer
2. Valg af referent
3. Godkendelse af dagsordenen
4. Godkendelse af referat fra sidste møde
5. Nyt fra ejendomskontoret
6. Tilbuds på briksystem
7. Status på økonomien til fibernet – hvordan kommer vi videre?
8. Hvad er status på beboerklagenævnet. Vi har set skrivelser fra dem der påpeger at man ikke har mandat uden vores husorden ændres. Hvordan rettes der op på dette?
9. Status på skatstop i hele 2020
10. Status på reparation af elevatorerne i 2020
11. Skader i lejligheder – hvilke og hvor omkostningstungt?
12. Forsikringsager i lejligheder – er de afsluttet? Trækker forsikringsselskabet sagerne i langdrag?
13. Hvad er status på udskiftning af lås i barnevognsrummet?
14. Hvad er status på krukkerne med lavendel?
15. Ejerforeningens generalforsamling
16. Bestyrelsen fremadrettet – hvem er med hvor længe og kender vi beboere der kunne være gode at tage fat i?
17. Evt.
18. Næste møde?

1. Valg af ordstyrer

Katrine blev valgt som ordstyrer.

2. Valg af referent

Anders blev valgt som referent.

3. Godkendelse af dagsorden

Dagsordnen blev godkendt.

4. Godkendelse af referat fra sidste møde

Referatet blev godkendt.

5. Nyt fra ejendomskontoret

Der har for nylig været en vandskade i opgang 43 i forbindelse med en stoppet faldstamme, hvor vandet også er kommet ned i ejendomskontorets filial og kælderens. Det kommer desværre til at betyde genhusning af beboeren mens lejligheden bliver renoveret. Nu venter vi på forsikringsselskabet, før vi kan komme videre med rengøring af de berørte rum.

Vi har fået et nyt rengøringsfirma. Listen over hvad der skal gøres rent hvornår, er på hjemmesiden.

6. Tilbud på briksystem

Vi har fået et enkelt tilbud på installation af et briksystem til fælles døre, men det anvender et andet system end det som vi har i forvejen. Tom skaffer tre tilbud på en udvidelse af vores nuværende UniLock-system i stedet.

7. Status på fibernet

Der er kommet overordnet styr på finansieringen af etableringen af fibernet. SAB-afdelingen har henlæggelser på såvel antennekontoen som det almindelige budget, og derfor er det ikke nødvendigt at optage lån. Der vil derfor kun komme en mindre huslejestigning for SAB-delen af huset.

I 3B-afdelingen har der ikke været betalt antennebidrag før 2020, og derfor er der ikke nogen nævneværdige henlæggelser. Derfor vil 3B-afdelingen skulle optage et lån, og der vil komme en huslejestigning på omtrent det tal som blev annonceret ved afdelingsmødet.

Det blev diskuteret at konstellationen med en særskilt antennekonto er mere forvirrende end gavnlig, og at det også er dyrt i administration. Hanne og Maja undersøger om vi ikke kan droppe antennekontoen og have det som et punkt i det almindelige budget.

Arbejdet vil forventeligt gå i gang i andet kvartal, når budgettet er vedtaget i Ejerforeningen.

8. Status på beboerklagenævnet

Der er kommet afgørelser fra beboerklagenævnet i sagerne om mellemgangene, og beboerne har fået medhold over for KAB. Der var en længere diskussion om hvad status så er nu. Maja fortalte at juridisk afdeling i KAB er uforstående over afgørelsen. KAB mener at det er et lovkrav at de lever op til nogle bestemte standarder, som de har udtrykt i bl.a. det omdelte brev. Beboerklagenævnet har imidlertid lagt vægt på at det enten skal fremgå af husordenen at der er nogle generelle regler, eller at Ejendomskontoret i hvert enkelt tilfælde skal vurdere risikoen ved de konkrete genstande som står fremme. Udfordringen er at det grundet beboerdemokratiet i et almennyttigt boligselskab er beboerne som skal vedtage ændringer til husordenen.

Det blev besluttet at spørgsmålet lige nu skydes til hjørne, og at vi tager det op igen ved et senere møde, evt. med henblik på at kunne få nogle formuleringer ind i husordenen om mellemgangene ved næste fælles afdelingsmøde i november.

Hanne fremhævede at der måske har været lidt for meget fokus på brandfaren ved genstande i mellemgangene. Det fører til mærkelige diskussioner om hvad der er brændbart, og det fjerner fokus fra at der også er andre grunde til at det er rart når der er ryddeligt såsom et generelt pænere hus og bedre hygiejne. Maja og Hanne vil lave et nyt informationsbrev til beboerne, som kan forklare status.

9. Status på skaktstop i 2020

Der har været 13 skaktstop i 2020. Disse har været fordelt sådan:

Opgang	Antal skaktstop
33	2
35	3
37	1
39	3
43	2
47	1
49	1

Opgang 37 er vuggestuen, som faktisk ikke har deres egen skakt, men bruger den i nummer 33. Skemaet skal forstås sådan at vuggestuen har været skyld i et enkelt skaktstop, hvorfor det er registreret på dem.

Skaktstop er dyre, og det har været en prioritet at nedbringe antallet. 13 er et relativt lavt tal i forhold til tidligere, og uddelingen af gratis skraldeposer vurderes at være en succes.

10. Status på reparation af elevatorerne i 2020

Der har i 2020 været fire reparationer af elevatorer som går ud over de gældende serviceaftaler, og som altså har kostet ekstra.

11. Skader i lejligheder – hvilke og hvor omkostningstungt

Der har ikke været nogen nævneværdige ekstraordinære skader i 2020.

12. Forsikringsager i lejligheder – er de afsluttet? Trækker forsikringsselskabet sagerne i langdrag?

Generelt oplever ejendomskontoret at der er et fornuftigt samarbejde med forsikringsselskabet i det daglige. Der opstår imidlertid problemer når der skal taksator på, fordi det tager urimeligt lang tid.

Der har været et par sager hvor der var behov for genhusning af beboerne, hvor der ikke har været en indboforsikring. Det stiller beboerne i en rigtig dårlig situation, fordi man selv skal betale genhusningen og kan risikere at skulle betale husleje for to lejligheder i en længere periode.

13. Hvad er status på udskiftning af lås i barnevognsrummet?

Det blev på afdelingsmødet besluttet at skifte låsen, så den almindelige opgangsnøgle virker til barnevognsrummet. Låsen er udskiftet, men desværre er der sket en fejl, så det nu er den forkerte nøgle som virker. Dette bliver rettet hurtigst muligt. Dem som har en gammel nøgle, skal henvende sig til ejendomskontoret for at aflevere nøglen og få tilbagebetalt depositum.

14. Status på krukkerne med lavendel

Der er stadig ikke fundet en leverandør af egnede krukker. Ejendomskontoret finder nogen.

15. Ejerforeningen generalforsamling

Der står i Ejerforeningens vedtægter at generalforsamlingen skal holdes inden udgangen af januar. Af forskellige årsager kan budgettet imidlertid først være klar til marts, så det kommer til at blive forsinket. Maja foreslår at vi til generalforsamlingen vedtager at ændre vedtægterne, så det årlige møde skal holdes i foråret. Dette passer bedre med regnskabsåret, da budgettet alligevel først gælder fra august.

Anders bemærkede at vi så måske kan ændre hele vores årshjul, sådan at det fælles afdelingsmøde er sammenfaldende med SAB budgetmøde. På den måde kan vi spare et årligt møde, og det kan måske blive lettere at få gennemført valg til bestyrelsen når der også er mere substantielle emner på dagsordenen til at lokke beboerne til. Afdelingsmødet er lige nu placeret i november for at være synkroniseret med Ejerforeningens generalforsamling, men fremover kunne det måske være noget med møder i marts og maj.

16. Bestyrelsen fremadrettet

Der er desværre to bestyrelsesmedlemmer fra 3B som fraflytter huset, og det betyder at Anders inden længe vil være eneste bestyrelsesmedlem i 3B. Hanne undersøger om det betyder at der skal holdes ekstraordinært afdelingsmøde for at få valgt en ny bestyrelse. Hanne vil tage fat i vores organisationsrepræsentant for at få lidt støtte til at vi kan få nogle flere beboere interesseret i at stille op.

17. Eventuelt

Katrine spurgte til om der er et konstruktionsproblem med vores faldstammer, fordi der nu igen har været en vandskade på den bekostning. Tom informerede om at der er en konstruktionsfejl med et skarpt buk i kælderen, men at de derfor renses årligt, hvilket burde være tilstrækkeligt. Problemet er at nogle beboere desværre skylder andre ting ud i toilettet end det er beregnet til, og så opstår der propper.

18. Næste møde

Næste møde er torsdag den 4. marts klokken 19.