

Referat af bestyrelsesmøde d. 27.8.19

Referent: Daniel Bahn Petersen

Tilstede: Helle (formand), Johnna, Bjørn, Patrick, Heidi, Kristian, samt Torsten på vegne af TLH-gruppen.

Ad. 1: Valg af referent (alfabetisk)

Daniel er næste på listen.

Ad. 2: Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen blev godkendt af bestyrelsen.

Ad. 3: Elevatorer – Status

Daniel er bestyrelsens repræsentant i projektet, og har sammen med Torsten fra TLH-gruppen afholdt møder med Ebbes klejnsmedie samt med repræsentant fra Blommehaven.

Projektet er stadigvæk i opstartsfasen, da der har været flere hæmsko – blandt andet er den oprindelige rådgiver på projektet, Ingeniørfirmaet Balslev, gået konkurs i løbet af sommerferien. Derudover valgte Blommehavens Generalforsamling at forkaste projektet – De holder dog en ekstraordinær generalforsamling medio september, hvor rådgiver, samt Helle, Daniel og Torsten er blevet inviteret til at deltage som gæster.

Samtidig har Køge kommune bebudet at der muligvis skal ansøges om nye tilladelser til byggeriet, da de nye elevatorer er projekteret til at ligge cirka 1 meter forskudt af de nuværende, både på grund af størrelsen, men primært så de kan sikres bedre mod vind og vejr.

Bestyrelsen har desuden valgt en ny rådgiver til projektet. Denne vil komme med en begrundet anbefaling af en af de tre elevatorer som bestyrelsen har modtaget tilbud på. Anbefalingen vil komme medio september.

Ad. 4: Rørudskiftninger – Status

Hovedparten af projektet i lejlighederne er færdige, om end bestyrelsen har besluttet at skiftet diverse haner i lejligheder der tidligere har fået foretaget rørudskiftning, således det er de samme haner i alle lejligheder.

Desuden mangler der stadigvæk at blive foretaget noget arbejde og udskiftning af rør og ventiler i de 5 varmecentraler. Dette vil foregå i ultimo september.

Bestyrelsen har desuden bedt administrator om at udarbejde et økonomisk overblik over projektets samlede udgifter. Dette forventes at kunne blive præsenteret til næstkommende bestyrelsesmøde.

Ad. 5: Storskraldeplads

Projektet med den nye storskraldeplads skulle egentlig være afsluttet nu, men Køge Kommune har forhalet processen ad flere omgange – senest ved at kræve tegninger over blandt andet kloakering, hvilket er tegninger som Køge Kommune selv er i besiddelse af i teknisk forvaltning. Torsten samarbejder med kommunen, men kan dog oplyse at kommunen har sagt at der må forventes en behandlingstid på minimum 8 uger, påbegyndt fra primo august.

Bestyrelsen er udmærket klar over, at dette er uhensigtsmæssigt, men den midlertidig storskraldsløsning som tidligere har været anvendt, var kun givet til medio 2019. I stedet opfordres folk til selv at medbringe deres storskrald til ARGO på tangmosevej. Her er døgnåbent, og adgang med både bil, trailer og cykel.

Ad. 6: Beboerhenvendelser

Ad. 6.1: Klage over hunde

Bestyrelsen har modtaget en alvorlig klage fra en beboer angående en hund, der har angrebet en anden hund. Selvom klagen er alvorlig, er det dog uden for bestyrelsens område. Det henvises dog til ejerforeningens bestemmelser omkring kæledyr, særligt hunde.

Ad. 6.2: Forslag om faste bænke v. legepladsen

Bestyrelsen har modtaget et forslag om, at der opstilles faste bænke ved legepladsen. TLH undersøger mulighederne og indhenter tilbud fra leverandører.

Ad. 6.3: Forslag om fast legehus p. legepladsen

Bestyrelsen har modtaget et forslag om opstilling af et fast legehus på legepladsen. TLH undersøger mulighederne og indhenter tilbud fra leverandører.

Ad. 6.4: Klage angående måleraflæsning

Bestyrelsen har modtaget en klage omkring høje vand- og varmeregninger. Dette er dog uden for bestyrelsens område, og i stedet skal administrator kontaktes.

Ad. 6.5: Klager vedr. MC-parkering

Bestyrelsen har modtaget flere klager vedr. parkering af motorcykler på både fællesarealerne (v. nr. 100), samt i båsene. Dette er ikke lovligt i henhold til de parkeringsregler, som er besluttet og skiltet med, da fællesarealerne er brandvej. Samtidig er det blevet besluttet at motorcykler alene må parkeres på den dertil indrettet motorcykelparkering på Morelhavens p-plads, og ikke i båsene.

Ad. 6.6: Humleplante hos overbo

Bestyrelsen har modtaget en klage omkring en humleplante der har bredt sig uhensigtsmæssigt. Bestyrelsen/administrator har kontaktet ejer omkring nedskæring af denne.

Ad. 7: Maling af vinduer

Arbejdet forventes påbegyndt den 31. august. Malerne vil selv stå for information til de enkelte lejligheder. Daniel laver et Facebook-opslag på foreningens Facebook-side.

Ad. 8: Hegn omkring terrasser

Ad. 8.1: Nr. 3

Ejerne af nr. 3 har ønsket at etablere hegn på alle tre sider, pga. tyveri af møbler. Helle har været i dialog omkring dette, og henvist til korrekt udførelse fremvist en løsning som f.eks. i nr. 68. Denne er dog ikke fulgt, hvilket strider med foreningens vedtægter. Helle kontakter ejer igen, og anmoder om at vedtægternes følges. Bestyrelsen har dog besluttet at give en midlertidig dispensation gældende til udgangen af generalforsamlingen i 2020, senest ultimo maj 2020, hvor ejer opfordres til at indsende forslag om vedtægtsændring.

Ad. 8.2: Nr. 66

Ejerne af nr. 66 har opsat et mindre hegn på fællesarealerne ud mod legepladsen, således hundene kan løbe rundt. Dette strider imod ejerforeningens vedtægter, samtidig med at det besværliggør græsslåning og alment vedligehold. Bestyrelsen tager kontakt til ejeren, og bede om at eventuelle private genstande, såsom hegn, havemøbler etc. fjernes fra fællesarealerne når de ikke er i brug.

Ad. 8.3: Nr. 2

Ejerne af nr. 2 har fået kaniner, og har sat buret på fællesarealet, samt indhegnet et område af dette til græsning. Der har desuden været beboerklage omkring hø og dyreaffald er blevet smidt ud på volden.

Bestyrelsen tager kontakt til ejeren, og bede at kaninburet flyttes til terrassen og at eventuelle private genstande, såsom hegn mv. fjernes fra fællesarealerne når de ikke er i brug.

Ad. 9: Affaldssortering

Til maj 2020 skal ejerforeningen overgå til kildesortering af al affald. I den forbindelse skal der udføres en ændring af den nuværende skraldeløsning.

Der findes forskellige muligheder med blandt andet nedgravet containere, containere med sug etc. Disse medfører dog store etableringsomkostninger som vil kræve en lang periode før investeringen, giver overskud. Samtidig kræver de fleste løsninger et samarbejde med Blommehaven, som har takket nej til at deltage i så stor en investering p.t.

Derfor går bestyrelsen og TLH med Helle som repræsentant, videre med en billigere løsning, hvor der etableres et større container-område sammen med Blommehaven, som tilgodeser kildesortering.

Ad. 10: Skade på facadeplader – status

Administrator er stadigvæk i gang med sagen, som pt. ligger hos forsikringen. Det forventes, at vi vil modtage en taksator inden alt for længe, som skal vurdere omfanget af skaden. Et forsigtigt bud er at skaden løber op i 200.000 kr. eller mere, da der er tale om at bærende elementer og adgangsveje skal renses og eventuelt udskiftes, samtidig med at mindste-bestillingen på ny facadeplader er meget stor.

Ad. 11: Probo

Bestyrelsen har fået adgang til et nyt kommunikationsværktøj kaldet Probo. Vi afventer dog administrator ift. undervisning i brugen. Umiddelbart vil det dog være en løsning på de udfordringer der har været med kommunikationen mellem bestyrelsen og ejer der ikke er en del af Facebook-gruppen. Mere info følger.

Ad. 12: Ekstraordinær generalforsamling godkendt

Den ekstraordinære generalforsamling godkendte forslaget om at sælge et stykke af foreningens areal til Køge Kommune for 10.000 kr.

Ad. 13: Nyt ordinært medlem

Da Patrik har solgt sin lejlighed, udtræder han af bestyrelsen. I stedet vil Kristian, som nuværende 1. suppleant, indtræde.

Ad. 14: Orientering og sagsfremstilling fra TLH-gruppen

Ad. 14.1: Vandhaner

Bestyrelsen gør opmærksom på, at alle vandhanerne i bebyggelsen må benyttes af ejerne ved almindeligt småbrug. Dog må der, af miljøhensyn, ikke vaskes biler på foreningens fællesområder.

Ad. 14.2: Revneforsegling

TLH oplyser om at tiden er meget moden til, at der bliver foretaget revneforsegling af både parkeringsplads samt betondæk på fællesarealet. Hvis ikke det laves snart, vil det skabe grobund for unødvendige ekstraomkostninger i en nær fremtid.

Ad. 14.3: Afsyring af varmecentraler

TLH oplyser at der vil foregå en afsyring af foreningens varmecentraler. Dette vil betyde manglende varmt vand i en kort periode. TLH laver opslag på Facebook når tiden nærmer sig.

Ad. 14.4: Gennemgang af tag

TLH oplyser af der inden længe vil blive foretaget en gennemgang af alle foreningens tage.

Ad. 14.5: Festtelt

TLH oplyser af foreningens festtelt til udlån, desværre ikke er blevet afleveret tilbage i komplet stand. Der er ikke nogen oplysninger omkring, hvem der har lånt teltet. Der er ikke planlagt indkøb af en erstatning.

Ad. 14.6: Volde

TLH oplyser, at der er blevet plantet forskellige vild-blomst frø på voldene rundt omkring.

Ad. 14.7: Redskabsskur

TLH oplyser at redskabsskuret ved nytehaverne er blevet malet i løbet af sommeren, men at bestyrelsen må forvente udgift til en udskiftning om 1-2 år. Selvom skuret i princippet er ejet fælles af Morelhaven og Pærehaven, så er udgiften så lille at foreningen vil afholde alle udgifter til malerarbejdet.

Ad. 14.8: Glaslister

TLH har været i dialog med vores faste tømrer, Erling Sørensen, som har foreslået at lave nogle nye lister til vinduerne. Disse er markant billigere end den nuværende løsning, og også nemmere at sætte op og vedligeholde. Bestyrelsen godkender at TLH indkøber et lager.

Ad. 14.9: Hastighedsbump og -tavle

Daniel og TLH har i sommeren haft møde med en producent af hastighedsbump, da det var bestyrelsens indtryk, at der var problemer med at overholde fartgrænserne på p-pladsen. TLH har undersøgt sagen nærmere. Umiddelbart er løsningen for dyr og besværlig, samtidig med at vi ikke er sikre på at vores p-plads kan holde til installationen af fartbump, da der ikke er udlagt et slidlag på p-pladsen. Som en alternativ løsning er der nu blevet opsat et helt lige skilt, som angiver at fartgrænsen er 20 km/t. Dette anmoder bestyrelsen om, at alle efterlever, da der jævnligt går børn og voksne rundt på p-pladsen.

Ad. 14.10: Installation af antikalk-anlæg

Bestyrelsen har fået et tilbud fra en producent (BWT) af antikalk-anlæg omkring installation af sådan et i bestyrelsen. Det vil umiddelbart have flere fordele, blandt andet et formindsket vandforbrug, men også en ulempe i form af en markant øgning i tiden det tager, at skylle shampoo ud af håret.

Bestyrelsen undersøger sagen yderligere, og indhenter eventuelt tilbud fra andre producenter.

Ad. 14.11: Vinduespudsning

Den fælles vinduespudsning begynder umiddelbart efter malerarbejdet.

Ad. 14.12: Facebook-gruppe

Bestyrelsen besluttede på forrige bestyrelsesmøde, at foreningens facebookgruppe trængte til en oprydning. Dette er blevet gjort henover sommeren, hvor alle medlemmer af gruppen er blevet tjekket op ift. ejerlisterne, samtidig med at det nu kun er nuværende medlemmer af bestyrelsen der er administratorer i gruppen.