

E/F Morelhaven

Bestyrelsesmøde den 3. februar 2014

Mødested:

Mette, Morelhaven 16, kl. 19:00

Til stede:

Martin Djernæs (96), Karl Erik Lorenzen (45), Mette Køster (16), Thorsten Johanssen (26), Torsten L. Hansen (TLH)

Ikke til stede:

Tanja Andreas (36)

Referat

1. Referent

Martin valgt til referent.

2. Møde med Pærehave og Blommehaven

Martin mødtes d. 28. januar med formændene for Pærehaven (Jonas) og Blommehaven (Morten), for at diskutere emner af fælles interesse, og for at udveksle erfaringer. Det handlede især om en evt. ny fælles storskraldsordning for at undgå den ellers varslede gebyrstigning fra Køge Kommune, nye regler for affaldssortering, den ikke-så-vedligeholdte sti til Ølbycentret forbi Lejerbo samt glatførebekæmpelse. Se separate punkter senere i referatet.

3. 5-årssyn

Status for 5-årssyn er - efter sigende - at BBB har anlagt en voldgiftssag mod leverandøren af bl.a. vandrørene, og de forventer en afgørelse i april i år, hvilket forhåbentlig kan resultere i en erstatning til bl.a. Morelhaven. Morelhavens advokat (Cubus Adm.) har dog svært ved at få oplysninger ud af BBB, så det er meget sparsomt, hvad bestyrelsen har af oplysninger på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsens arbejde med 5-årssynet vedrører udelukkende de punkter, der omhandler ejerforeningens ansvar, og således ikke de punkter, der omhandler det indvendige af de synede lejligheder. Det indvendige af lejlighederne er en sag mellem den pågældende ejer og BBB. Bestyrelsen opfordrer derfor beboerne til at kontakte BBB, hvis der er fejl eller mangler fra 5-årssynet (og evt helt tilbage fra 1-årssynet), der endnu ikke er blevet udbedret.

4. Lejlighed nr. 100

Morelhavens advokat (Cubus Adm.) har bekræftet at Morelhaven kan tage lejlighed nr 100 i brug. Lejligheden vil blive indrettet til viceværtskontor samt mødelokale. Forbrug (el, vand, varme) forventes at være ubetydeligt, men vil blive vurderet løbende.

5. Vinduer og døre

Bestyrelsen vil indhente tilbud på at få en ekstern rådgiver til bl.a. at lave udbud og kvalitetskontrol af projektet med udvendig maling af vinduer og døre. Selve arbejdet forventes udført i løbet af sommeren 2014.

6. Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen vil indhente tilbud på at få udført en vedligeholdelsesplan til brug for fremtidig budgetplanlægning og især planlægning af nødvendige henlæggelser til fremtidige projekter.

7. Terrasseafskærmning

Mette (16) har udarbejdet et spændende forslag til en ny stedsegrøn afskærmning af terrasserne. Bestyrelsen ansøger om godkendelse hos Køge Kommune og indhenter en pris inden forslaget præsenteres.

8. Budget 2014

Som tidligere nævnt, så har fællesbidraget til E/F Morelhaven været uændret siden opførslen i 2006, hvilket ikke er en holdbar løsning, og med stigende behov for reparationer og vedligehold, nye krav til storskrald og affaldssortering og generelt stigende priser, så vil bestyrelsen i det kommende budget for 2014 foreslå en stigning i fællesbidraget. Inflationen siden 2006 er på mere end 15%, så det må forventes at stigningen vil ligge i denne størrelsesorden. Denne stigning skal sikre en sund økonomi og sikker drift af Morelhaven fremadrettet.

9. Viceværtskontrakt

Den nuværende kontrakt med vores vicevært (TLH) er efterhånden ret utidssvarende, da opgaverne og deres omfang har ændret sig i løbet af årene. Bestyrelsen vil sammen med TLH udarbejde en mere specificeret opgavebeskrivelse, så det også er muligt for bestyrelsen at vurdere udgifterne til hver enkelt opgave.

10. Storskrald og affaldssortering

Køge Kommune har meddelt at Morelhaven med den nuværende storskraldsløsning ikke kan fortsætte med den lave genbrugsafgift på 100 kr pr beboer, men at vi fra 2015 vil stige til ca. 1.000 kr pr beboer. For at undgå denne stigning (ca. 90.000 kr årligt for Morelhaven) forsøger bestyrelserne i Morelhaven, Pærehaven og Blommehaven at finde en fælles løsning, der lever op til Køge Kommunes krav for at vi kan fortsætte med den lave afgift. Dette vil kræve en investering til en udvidelse af storskraldspladsen samt løbende udgifter til håndtering, sortering og vedligehold. Udfordringen er dog, at det er utroligt svært at få klare og endelige svar fra Køge Kommune omkring hvilke krav vi helt præcist skal leve op til.

Mht dagrenovation kommer der krav om øget affaldssortering, hvilket betyder at vi skal have opstillet containere til flere typer affald end vi har i dag, men bestyrelsen forventer at vi sammen med Pærehaven og Blommehaven finder en samlet løsning for dagrenovation og storskrald, så vi evt kan spare lidt på dagrenovationen ved øget sortering og indsamling til storskrald.

11. Sti ved Lejerbo

Pærehaven har fået en landmåler til at gøre stien forbi Lejerbo "officiel". Udgiften til landmåler er delt mellem Pærehaven og Morelhaven. Kommunen har nu pligt til at føre tilsyn, og et kommende vejsyn vil forhåbentlig resultere i, at Lejerbo kan pålægges at vedligeholde stien (belægning + glatførebekæmpelse).

12. Skorstenene

TLH meddeler at ca. 5 af skorstenene til gasfyrene er monteret med forkerte plast-toppe og derfor er brækket af. De skal udskiftes i løbet af 2014 og TLH vil indhente tilbud på denne udskiftning.

13. Glatførebekæmpelse

Den nuværende ordning med snerydning og saltning blev diskuteret med TLH, og bestyrelsen besluttede at fortsætte ordningen uændret. Morelhaven, Pærehaven og Blommehaven har dog tre forskellige ordninger til glatførebekæmpelse, så det vil være en fordel, hvis vi inden næste vintersæson kan blive enige om en fælles løsning for i hvert fald den store sti gennem de tre ejerforeninger samt parkeringspladserne.

14. Vejbrønde

TLH kontakter slamsuger-firma, der kan tømme alle vejbrønde i Morelhaven, så vi ikke risikerer tilstoppede kloaker.