



Referat af bestyrelsesmøde den 4. april 2016

Vibo - afdeling 127
Runddelen I & II

Dagsorden udsendt af Ragavan den 27. marts 2016

Tilstede

Mounir Sobhie (MS), Simon Andersen (SA), Levent Ökten (LO), Lissi Kjær (LK) & Ragavan Rudran (RR)

Gæster

Kasper (KSO) fra den boligsociale helhedsplan "Os fra Mimerskvarter"

Forkortelser

Ejendomsmester Henrik Wieth (HW), Driftschef Carsten Klausen (CK) og ejendomskontoret (EK)

Punkt	Emne	Ansvarlig	Deadline
4.	<p>d) Forslag J fra afdelingsmøde i marts 2015 + forslag F fra marts 2016 vedr. lukning af Uffesgade samt lukning af hele vores område med hegn/porte: Københavns Kommune er positivt indstillet på at give tilladelse til at opsætte en port for enden af Uffesgade. Der skal udarbejdes en ansøgning med skitseforslag, mv. Sideløbende er der sendt et bekymringsbrev til Teknik- og Miljøborgmester Morten kabel for at imødekomme dialog med kommunen. Det er noget af et overraskende svar fra borgmesteren. RR svarer tilbage til borgmesteren og inviterer ham på en tur i vores område.</p> <p>e) Udlejning af beboerlokalet: Mounir undersøger om der findes et system, hvor der ikke kan skures mere op for musikken, end én bestemt lydstyrke - for at undgå at nogen spiller for høj musik.</p> <p>f) Afdelingens hjemmeside www.afd127.dk som bestyrelsen har lavet, kunne godt trænge til en design mæssig opgradering. Lissi undersøger nærmere hos en bekendt.</p> <p>g) Booking system til beboerlokalet fra firmaet Cyberbooking vil koste ca. 15.000 kr. i udviklings-omkostninger, og herefter koster det ca. 200 kr. i abonnement pr. måned. Når systemet er færdigudviklet, tester Ragavan systemet sammen med nogle beboere. Formålet med bookingsystemet er at det skal være meget smartere for bestyrelsen rent administrativt og meget nemmere for beboerne, når de skal booke. Med booking systemet behøves beboerne ikke længere kontakte bestyrelsen.</p>	RR MS LK RR	
5.	<p>Emner til behandling/orientering/beslutning</p> <p>a) Budgetkontrol pr. 27/3-2016:</p> <p>Konto 115 almindelig vedligeholdelse: Der er brugt ca. 489.000 kr. - budget 950.000 kr., hvilket betyder at der resterer ca. 401.000 kr. til de resterende 3 måneder af budgetåret, når der er fratrukket 60.000 kr. til rådgiver vedr. analyse til alternativ affaldsløsning. Der skal anvendes penge til etablering af affaldsøer, flisebelægning samt andre opgaver. Jævnfør vedligeholdelseslisten på side 5-6.</p> <p>Konto 116 planlagt vedligeholdelse og fornyelser: Der er brugt ca. 1.633.000 kr., som dækkes af tidligere års opsparing (henlæggelser). Der mangler dog at udføre aktiviteter som klimasikring, maling af 6 trappeopgange, m.fl.</p> <p>Konto 118 drift af vaskeri, ejendomskontor og beboerlokale: Der er brugt ca. 248.000 kr. (budget 366.000 kr.), hvilket betyder at der resterer ca. 118.000 kr.</p> <p>Konto 119 diverse udgifter: Der er budgetteret med 201.000 kr., og denne konto er meget uoverskueligt, da Vibo har valgt et reservere de afsatte beløb vedr. de godkendte forslag fra afdelingsmødet i marts 2015. Hvis der er behov for det kan der sandsynligvis udbetales 7.000 kr. mere i rådighedsbeløb til bestyrelsen. Beløbet på 7.000 kr. vedrører 4.000 kr. til internetforbindelse på kontoret (er opsagt) og 3.000 kr. til toner til bestyrelsens printer. Begge beløb er ikke anvendt i indeværende budgetår.</p> <p>Konklusion: Der er intet alarmerende ved denne budgetopfølgning.</p> <p>b) Velkomst til nye beboere:</p> <p>I. Ebtisam Khattab, Jagtvej 105B, 1. th. - pr. 14/4-2016</p> <p>II. Mohammed Alauddin, Jagtvej 103E, 3. tv. - 1/5-2016</p> <p>III. Niyazi Tatik, Thorsgade 46E, 2. tv. - 15/4-2016 (intern flytning)</p>		

Referat af bestyrelsesmøde

4. april 2016

Punkt	Emne	Ansvarlig	Deadline
5.	<p>c) Beboerhenvendelser</p> <p>I. Michael Larsen vedr. endnu et ekstra kælderrum til leje: Selv om det er oplagt at slå to rum sammen, er det blevet besluttet at en beboer kun kan leje ét ekstra kælderrum.</p> <p>II. Michael Larsen vedr. udskiftning af træ i 8 stk. borde/bænkesæt: Bestyrelsen bakker op omkring tiltaget, og opgaven kan evt. iværksættes på en arbejdsdag. Michael skal komme med et estimat over udgifter (budget).</p> <p>III. Heidi Andersen vedr. opsætning af hegn i haven: Heidi må gerne nedrive det slidte eksisterende hæk, og opsætte hegn.</p> <p>d) Serviceaftale vedr. kameraer til videoovervågning: Der skal undersøges hvad den normale (2 års) garanti dækker. HW mener at der er uprovokeret fejl på nogle af kameraerne.</p> <p>e) Vedligeholdelseslisten med diverse opgaver er opdateret. Jævnfør side 5-6.</p>		
6.	<p>Mødeplanlægning</p> <p>a. Kommende bestyrelsesmøde mandag den 9/5-2016, kl. 17.30. Dagsorden sendes af Ragavan senest 7 dage før mødet i henhold til bestyrelsens forretningsorden. Emner der ønskes behandles, sendes til Ragavan via e-mail eller sms senest 14 dage før mødet.</p> <p>b. Styregruppemøde (Helhedsplan) tirsdag den 13/6-2016, kl. 18.00</p>	RR	2/5-2016
7.	Eventuelt: Ingen punkter.		

Vedligeholdelsesliste i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan 2015/2016, samt andre opgaver.

Forkortelser: AB = Afdelingsbestyrelsen HW = Henrik Wieth EK = Ejendomskontoret CK = Carsten Klausen

Punkt	Konto	Aktivitet	Ansvarlig	Status
1.	116	Maling af 6 opgange. Følgende opgange skal males: Jagtvej 105B, Thorsgade 8A, 8B, 40, 46B, 46E. I Thorsgade 46B skal hængsler afmonteres, og store huller i væggen skal fuges, inden der skal males.	HW	Malerfirmaet Sommerlund forventer at være færdig med opgaven i uge 17.
2.	407	Etablering af fliser. Godkendt forslag D fra afdelingsmødet. Det udførte arbejde af Gartner Flemming Nielsen er af meget ringe kvalitet. Der er ikke opfuget mellem fliserne, og der er heller ej nivelleret forskellige steder.	HW/CK	Flemming vil udbedre fejl og mangler, når vejret bliver bedre.
3.	407	De sidste cykelstativer mellem Thorsgade 40 og 42 bliver opsat, når flisebelægningen er nivelleret.		Opgaven igangsættes i uge 15/16.
4.	407	Opsætning af fodhegn ved Thorsgade 8E + Jagtvej 107A. Godkendt forslag D fra afdelingsmødet marts 2015.	HW	Per Algren udfører opgaven.
5.	116	Ekstra sensor til udendørs belysning ved kælderopgang Thorsgade 8A + for enden af gavlen ved Jagtvej 107A. HW kontakter elektriker Daniel fra Dalmoose El-service.	HW	HW indhenter tilbud.
6.	115	Træer ved Thorsgade 40 ønskes fældet af gårdmændene, da det skærmer meget for belysningen. Rødderne til det store træ er synlige og er i vejen for projektet med Klimasikring.	HW	HW indhenter tilbud.
7.	115	"Skrå" flisebelægning ved brandvejen samt flisebelægning i 8-gården ved bænkenene. Samt flisebelægning til grillene i 8-gården + 40 gården.	HW	HW indhenter tilbud.
8.	116	Grille støbt i beton til alle 3 gårde. Murerfirmaet Søren Hoff vil gerne sponsere 2 grille. Der er afsat penge på konto 116 til den sidste grill.	LK	Udføres i april/maj.
9.	116	Klimasikring/LAR-projekt (lokal afledning af regnvand). Der skal blandet andet sikres ved trappeopgangen ved Thorsgade 40, kælderhalse samt andre steder. Miljø-ingeniør Kåre Press-Kristensen vil foretage en nivellering og opmåling af de berørte steder.	Kåre/HW	
10.	115	Kommunen har givet skriftlig tilladelse til at flytte containere i alle gårde til ét bestemt sted. Der skal opsættes en halvåbent affaldsø i træhegn i ca. 1,5 meters højre uden tag, og der skal belægges fliser for at udjævne arealet. Der skal sendes en planbeskrivelse til kommunen, når alle tilbud er afhentet.	RR/HW	HW indhenter tilbud hos Ryan og en tømmer.
11.	118	Stellet hvor hjulene sidder på er ødelagt på 3 af de nye indkøbte borde i beboerlokalet. De ødelagte borde står ind på bestyrelsens kontor. Lomax har leveret 5 sæt stel uden beregning.	AB	Stel skal påmonteres på bordene.
12.		Forsøgsordning med indkøb af køleskabe til boliger hos Elektrolux var en mindre succes. Miele afprøves selv om det er lidt dyrere.	HW	
13.	115	Tomme "ekstra" kælderrum, som løbende bliver opdaget skal tømmes for ting/effekter af afløser Tom! Rum under Thorsgade 8E samt bestyrelsens kælderrum under Jagtvej 107A skal tømmes. Bestyrelsens kælderrum er muligvis fugtskadet. Er forlænger ledningerne fjernet i kælderrum under Jagtvej 103B?	AB/HW	AB besigtiger rummene sammen med HW.
14.	115	Dørmekanismen med chip til kældre virker til tider ikke. Kan ikke åbnes inden kl. 21.00. HW kontakter Jahn's låseservice. Status?	HW	Låse tiden ændres til kl. 21.30!

Punkt	Konto	Aktivitet	Ansvarlig	Status
15.	407	Udskiftning af skilte på terræn. Forslag H fra afdelingsmødet den 17/3-2015. LK undersøger hvilke firmaer der kan levere en samlet løsning. Desuden mangler der stadigvæk skilte vedr. videoovervågning, som Vibo skulle sørge for.	LK/HW/CK	LK undersøger nærmere. Her-efter indhenter HW tilbud.
16.	116	5 stk. bord/bænkesæt skal samles, heraf 3 stk. til 40-gården. Træet i bænkerne i 40 og stor-gården kan udskiftes til nyt lærketræ. Evt. en arbejdsdag med beboerne.	EK	Bord/bænkesæt er købt og leveret. Samles i april/maj.
17.	115	Plads til scootere/Christiania cykler.	AB/HW	AB udpeger steder!
18.		2 stk. bord-bænkesæt i stor-gården flyttes til arealet ved den gamle sandkasse. Arealet skal gøres til grøn hygge-krog!	AB	
19.	407	Etablering af hegn ved parkeringspladsen ved vaskeri samt andre steder. Forslag F fra afdelingsmødet. HW har indhentet tilbud, men desværre langt over budget.	LK	LK undersøger nærmere.
20.	116	Afløb nr. 2 på højre side i kælderen flyder over ved moderat regnvejr. Jagtvej 105B.	HW	
21.	118	Lys står tændt om natten i vaskeriet. Der skal installeres lysfølere.	HW	HW indhenter tilbud.
22.	115	Et flot og næsten gratis kunstprojekt. Bestyrelsen bakker op omkring tiltaget, og projektet er godkendt på afdelingsmødet den 14/3-2015, hvor det er godkendt at bruge 20.000 kr. fra konto 115*. Kasper har sammen med kunstneren Simon H. Jensen indhentet midler/støtte for 133.500 kr. Simons værker kan ses via www.shjworks.dk	Kasper & Simon	Projektet forventes at blive igangsat efter sommerferien.
23.	118	Der skal installeres en ny smartere alarm i beboerlokalet.		Ikke relevant på nuværende tidspunkt!

Kontinuerlige opfølgninger

- Løbende opfølgning på kvaliteten af Alliance's trappe-rengøring, vaskeri og beboerlokale – AB
- Overflødig information pilles ned fra opslagstavlen i opgangene. INGEN papir-opslag på døre og vinduer. - EK/AB
- På grund af brandsikkerheden fjernes effekter i opgangene. Udføres løbende. - EK
- Tjek af lys på fællesarealerne, opgange, mv. - Hver anden torsdag – EK
- Fjernelse af graffiti på gavle, mv. - EK/ekstern firma