

Afdelingsbestyrelsen Gadekæret

Referat

Bestyrelsesmøde d. 04. januar kl. 19:00 i Murergården 7A.

Deltagere:

Bestyrelsen:

Annette Larsen	(AL)	
Aase Bagger	(AB)	
Lena Hjort Bærild	(LH)	
Jan Bendsen	(JB)	Afbud grundet sygdom
Johnnie Flindt	(JF)	
Rikke Porting Høffding	(RH)	
Charlotte Frederiksen	(CF)	

Suppleanter:

Cathrine Buchholz	(CB)	Afbud grundet sygdom
-------------------	------	----------------------

Bo-Vest:

Dennis Malm	(DMA)	
-------------	-------	--

Gæster:

1	Løbende sager med ejendomskontoret	
A	2022-11-02: Legepladser	<p>2022-11-02: Vi er enige om leverandør og DMA kan nu igangsætte byggeansøgning.</p> <p>2022-12-07: Der er nu lavet byggeansøgning og har bedt firma om at lave en skitse som kan sættes op ved vaskeri så man kan se, hvad der kommer.</p> <p>2023-01-04: Der er ikke kommet svar på vores byggeansøgning.</p> <p>Bestyrelsen opfordrer til at der rykkes for byggeansøgning. Der er givet fuldmagt til det valgte firma, så det er dem som står for byggeansøgningsarbejdet. Firma arbejder på udarbejdelse af en præsentation, som skal vise beboerne hvad der kommer – skal sættes op ved vaskeriet.</p>
B	2022-10-05: Træfældning	<p>2022-10-05: DMA laver en træplan og indhenter tilbud, således at bestyrelsen kan lave en prioriteringsliste.</p> <p>2022-11-02: Planen iværksættes jf. udsendte tilbud</p> <p>2022-12-07: Træfældning er nu igangsat.</p> <p>Træ vandring igen ved næste markvandring</p> <p>2023-01-04: Træfældning er nu gennemført. Der skal plantes nye – dette afventer midler centralt fra, som der er søgt om.</p> <p>Sag lukkes.</p>
C	<p>2020-02-06: Udestuer og overdækning.</p> <p>Arbejdet er fremsendt til afgivelse af tilbud på rammeaftale for en ny 4- årige periode hos følgende entreprenører:</p> <ul style="list-style-type: none"> • HRH • Arne Pedersen • Ivan Madsen <p>Der er spørgemøde den 3. februar og licitation den 17. februar.</p> <p>27.02.2020/BKA: Der er den 17. februar 2020 afgivet 3 tilbud på opførelse af udestuer og overdækninger. Tilbud fra HRH var billigst.</p> <p>Bilag med prissammenligning vedlægges.</p> <p>Igangsættelse af projektet afventer nu godkendelse i VA,s bestyrelse og for udestuerne en byggetilladelse fra Ishøj kommune.</p> <p>Der forventes fysisk opstart august 2020.</p> <p>05.08.2020/BKA: Projektet er godkendt i</p>	<p>2020-02-06: Afventer.</p> <p>2020-03-05: HRH er valgt, opstart forventes til august.</p> <p>2020-08-13: Tidsplan er sendt til de berørte beboere.</p> <p>2020-09-03: Arbejdet er sat i gang.</p> <p>2020-11-12: Arbejdet pågår.</p> <p>2020.12-03: Arbejdet pågår.</p> <p>2021-07-01: Der afventes at de fejl og mangler fra de udestuer fra 2020 bliver udbedret og derefter vil blive samlet op på de ekstra priser som der er blevet bedt om. Hvis man mener der er fejl/mangler eller skader/mangelfuldt arbejde skal man tage kontakt til ejendomskontoret.</p> <p>2021-08-12: Afventer</p> <p>2021-09-02: Afventer afklaring med Ishøj kommune i forhold til lokalplan.</p> <p>2021-10-07: Afventer stadigvæk.</p> <p>2021-11-04: DMA undersøger sagen</p> <p>2021-12-02: Vi afventer tilbage meldinger fra de berørte beboere d 8/12-2021.</p> <p>2022-01-06:</p> <p>DMA har fået en tilbagemelding fra de berørte beboere og DMA har sendt den videre til HRH. Der rykkes igen.</p> <p>2022-02-17: Der har været afholdt møde med HRH i dag. HRH kontakter de berørte beboere inden for 14 dage.</p> <p>2022-04-06: De 4 boliger har været gennemgået af DMA og HRH. Der udbedres for de tre af de fire som har indmeldt. Den sidste afventer Ishøj kommunes afgørelse omkring tvist.</p>

Afdelingsbestyrelsen Gadekæret

	<p>organisationsbestyrelsen og byggetilladelser er modtaget. 2022-10-05: Arbejdet udføres i perioden 31.08 – 08.12 - 2020 efter vedlagte tidsplan 27.08.2020/BKA: Arbejderne afventer igangsættelse. 06.11.2020/BKA: Arbejderne foregår. Grundet vejrlig er tidsplanen forlænget med ca. 10 dage. Der er udsendt information til de berørte. 26.11.2020/BKA: Arbejdet pågår. Projektet tages op til drøftelse på mødet den 3. december 2020. 29.06.2021/BKA: Arbejderne fra 2020 er afsluttet. Der pågår en mindre opsamling på fejl og mangler. Etablering af udestuer i 2021 afventer afklaring vedrørende en opdatering af projekt med forbedring af træværk udført i gran til limtræ. 2022-10-05: Status på udestue som egentlig var udestue nr. 5 som ikke var på plads.</p>	<p>For at undgå nye problemer med kommende udestuer - skal der undersøges hvad prisen vil være hvis der overgås til kernetræ eller anden hård type træ. DMA kommer med priser. Såfremt der ændres i projekt, skal det fremlægges på beboermøde igen. 2022-05-04: 2022-05-31: De tre af de 4 boliger er lavet. Der er nu kommet en dispensation på den 4. bolig mht. placeringen og der er iværksat en dialog med beboeren. DMA kontakter beboerne for at følge op. 2022-07-06: Der er kun 1 beboer som har vendt tilbage og DMA afholder møde i morgen 7/7 2022. 2022-08-03: Dørene er problemet, de bliver eftersat og justeret. 2022-09-07: Der er stadig problemer 1 sted med en dør og et andet sted er problemet stolper som flækker. Der arbejdes videre med dette. 2022-10-05: DMA erkender at bestyrelsen burde være orienteret om den 5. udestue. Der bliver rettet op på det nu. De øvrige er også ved at være løst. 2022-11-02: Der er stadig to boliger med udeståender. 1 hvor der er leveringstid med 1 vindue. Yderligere er der en dørproducent og 1 tømrer som skal løse en opgave i en anden bolig. 2022-12-07: Der hvor der har været udestående med vindue burde være i orden – men der mangler klarmelding fra firma. Firma er spurgt vedr. udestående med dør – også her mangler klarmelding. Vi afventer status på disse i det nye år. 2023-01-04: Der er rykket for status og denne er stadig ikke kommet. Bestyrelsen opfordrer DMA til at kontakte de involverede beboere for at høre om udestående er lavet. Der er en del som spørger på pergola og udestuer. DMA har forespurgt om ændringsmuligheder hos leverandør således at man undgår fremtidige problemer. DMA ville gerne fremlægge bedre forslag til beboermødet, men dette er ikke muligt for nuværende. I 2023 vil der ikke blive opsat nogle og herefter er vi løst af nuværende kontrakt med leverandør.</p>
D	<p>2022-05-04: Den ledige stilling.</p>	<p>2022-05-04: 2022-05-31: DMA laver jobbeskrivelse – og laver jobopslag. Vi vender både muligheden for fleksjob og flere ejendomsserviceteknikerever og DMA undersøger nærmere. 2022-07-06: Der arbejdes videre med dette til efter sommerferien. 2022-08-03: 2 stillinger opslået med sidste frist 16/8-2022. 2022-10-05: 2022-09-07: 20 ansøgninger til ejendomsmester og dernæst 37 til ejendomsfunktionær. Den nye ejendomsmester starter 1/10 og den nye passer lige ind i profilen der var udarbejdet. Bestyrelsen lader det være op til DMA at tage beslutning om funktionærstillingen. Bestyrelsen lægger op til et fælles møde med hele ejendomskontoret.</p>

Afdelingsbestyrelsen Gadekæret

		<p>2022-10-05: Der er ansat to nye og begge startede 3/10. Ejendomsmester Geert var med ved vandring i dag. DMA planlægger et fællesmøde så bestyrelsen kan møde alle de ansatte på ejendomskontoret.</p> <p>2022-11-02: DMA får arrangeret fælles møde</p> <p>2022-12-07: Det laves nu om til nytårskur – og planlægges til en tirsdag i uge 2-3 fra kl. 15-17.</p> <p>2023-01-04: Nytårskur afholdes den 24. januar fra kl. 15-17 i Mosegården.</p>
	E	<p>Mails til ejendomskontoret med CC-bestyrelsen.</p> <p>2022-12-07: Ingen mails modtaget</p>
2		Orientering fra driften
	A	<p>2021-11-04: Budgetopfølgning.</p> <p>2021-11-04: Gennemgået.</p> <p>2021-12-02: Gennemgået og taget til efterretning.</p> <p>2022-01-06: Tages op i juni måned.</p> <p>2022-05-31: Opfølgning modtaget gældende frem til 30. april – væsentlig overskridelse på vand og renovation. Der er mindre forbrug på lønninger samt forsikringer. Det balancerer nogenlunde.</p> <p>2022-07-06: Det balancerer.</p> <p>2022-08-03: Det balancerer stadigvæk.</p> <p>2022-09-07: Der er lavet en beslutning (regnskabsmæssigt) som gør at vores regnskab er ok.</p> <p>Vi har desværre udfordringer på vand og renovation, hvor der er overforbrug.</p> <p>Underforbrug på løn, forsikringer og alm. vedligehold samt bestyrelsens konto</p> <p>Der skal skiftes vinduer hos billard.</p> <p>Udsigtsposten ved søen skal der laves træbelægning på.</p> <p>Trappen op til billard skal repareres.</p> <p>Broen over søen skal skridsikres. Muligvis samme løsning som ved Ishøj Sø.</p> <p>2022-10-05: Ved næste møde kommer der en mere udspecificeret opdatering fra økonomimedarbejderen i Bo-vest.</p> <p>Der er de samme fokuspunkter.</p> <p>2022-11-02: Budget opfølgning taget til efterretning</p> <p>2022-12-07: Det forventes stadig at vi lige går i nul eller får et lille plus.</p> <p>2023-01-04: Vi regner stadig med at det går i nul – der er ved at blive lavet slutregnskab.</p>
	B	<p>Der skal skiftes vinduer hos billard.</p> <p>Udsigtsposten ved søen skal der laves træbelægning på.</p> <p>Trappen op til billard skal repareres.</p> <p>Broen over søen skal skridsikres.</p> <p>Muligvis samme løsning som ved Ishøj Sø.</p> <p>2022-10-05: Der laves skrid sikring hen over broen og der laves en ny belægning. Der kommer også ny belægning på udsigtsposten ved ovenkæret. Der er bestilt nye vinduer til billard.</p> <p>2022-11-02: Der er leveringstid på vinduer. Udsigtsplads lavet.</p> <p>Der sættes et yderligere gelænder op på trappen.</p> <p>2022-12-07: Der er sat bedre gelænder på. Der mangler stadig to vinduer, som står overfor at skulle skiftes.</p>

Afdelingsbestyrelsen Gadekæret

		2023-01-04: De to vinduer er stadig ikke skiftet, står på firmas lager – men grundet vejrlig har det ikke været muligt at sætte dem i.
3	Nye Sager med ejendomskontoret	
A	Medarbejdere og eksterne firmaers opførsel og attitude over for beboere.	<p>2022-12-07: Der opfordres til, at der laves et skriv som udddeles til firmaer som har arbejde her i gadekæret om hvorledes medarbejdere "opfører" sig hos beboere. DMA tager desuden en snak med egne medarbejdere.</p> <p>2023-01-04: Der er taget snak med ekstern leverandør. DMA har undersøgt om Bo-vest har sådanne skriv – det findes ikke. AB laver forslag til skriv, som kan diskuteres ved arbejdsmøde om 2 uger og herefter med DMA ved næste møde.</p>
B	<p>Status på det nye grønne firma efter to måneder.</p> <p>2023-01-04: Indstilling omkring EU-udbud for grønt arbejde.</p>	<p>2022-12-07: Der har været en kontraktmæssig diskussion. Udbudsmaterialet skal gennemgås igen før vi vælger andet firma. Der skal laves EU-udbud næste gang. Kunne det alternativt give mening med drifts samarbejde med de to områder i Hundige? Vi overvejer om vi skal holde møde med de to bestyrelser fra Hundige.</p> <p>2023-01-04: Vi satser på eksternt firma og DMA indhenter fornyet tilbud. Der arbejdes stadig videre på andre planer.</p>
C	2022-04-06: Gadekærets Fitness – hvad viser kontrolmålingerne i forhold til Elsagen?	<p>2022-04-06: Der har været en ekstern elektriker og der er sat bi måler på. Resultatet bliver hoved måler minus bi måler. Resultatet får vi ved næste møde.</p> <p>2022-05-04: 2022-05-31: Der er aflæst 2 gange siden måler blev sat op – og viser et udenoms forbrug (ventilation og pumper) på 5,7 KW pr. dag svarende til ca. 5000 kr om året. DMA opstiller halvårsregnskab og sender til Gadekærets Fitness for at gøre dem opmærksom på elforbruget. DMA undersøger om det er muligt at opsætte måler på Billard for at sikre at der ikke er udenoms forbrug her også.</p> <p>2022-07-06: Halvårsregnskab er på vej.</p> <p>2022-08-03: DMA kontakter Billardklubben og Fitness</p> <p>2022-09-07: Der er sat bi-måler op i dag i billardklubben for at elforbruget kan blive registreret. Der foreligger billedokumentation for den dårlige el situation i billardklubben. Billardklubben indhenter selv tilbud på at få bragt det i orden. Efterfølgende vil der være el tjek igen.</p> <p>2022-10-05: DMA spørger ind til status på udbedringen af el. DMA kontakter billard med deres forbrug indtil nu.</p> <p>2022-11-02: Billard har fået lavet deres el udfordringer. De ligger stabilt i el-forbrug.</p> <p>2022-12-07: Forbruget for 3. kvartal er faldet drastisk, men prisen er desværre steget voldsomt.</p> <p>2023-01-04: DMA har modtaget aconto elregning for 4. kvartal. Denne vil danne udgangspunkt for regning til billard og fitness.</p>
D	2023-01-04: Toiletvogn/ Arbejdsgang	<p>2023-01-04: DMA erkender at arbejdsgang ikke var optimal. Den vil ikke blive gentaget. Det var nyt skadesfirma – men alt er aftalt nu.</p>

Afdelingsbestyrelsen Gadekæret

E	2023-01-04: Oversigt over hvad Vagten rykker ud til.	<p>2023-01-04: DMA uddeler papir hvori der står hvad der rykkes ud til. JF laver sammenskrivning til møde om 2 uger som herefter præsenteres for DMA ved næste møde. Ved tvivl ringes til DMA eller GV. Vi skal huske at hver gang koster det afdelingen penge – ca. 3000-4000 kroner.</p>
F	Status på brud, på div. Rør og ventilationsanlæg.	<p>2022-10-05: Der er mindst 5 steder hvor der er lækage. 37 m3 vand ved det store brud som skulle fjernes. Der siver stadig vand fra det store brud. De mange lækager skyldes at beboerne er begyndt at bruge varme. På en del af vores lækager kan der nu laves flere forsikringsager – det betyder længere skadebehandlingstid, men sparer afdelingen for en del penge. 2022-11-02: De forskellige brud er i behandling. Ved det helt store brud regnes der med at de nye rør kommer i morgen. Siden sidst har der kun været 1 mindre brud. 2022-12-07: Den seneste måned har der været 7-8 brud. TH er stoppet og bestyrelsen er bekymret for, hvad det betyder for hele vores syn og skøn sag. Bestyrelsen er bekymret for de mange brud når vinteren ikke en gang rigtigt er kommet endnu. Dette vil blive rejst over for VA's hovedbestyrelse, som der er møde med 8/12.2022 2023-01-04: Ved de to første weekender i december var der en del brud. Der har været 1 hvor loftsanlæg har givet vand. Der er fundet firma som gerne vil lave loftsanlæg og nu mangler finansiering – der afholdes medio januar møde med Byggeskadefonden.</p>
G	Findes der en oversigt over boliger der nægtes adgang til - og hvad sker der?	<p>2022-10-05: Der er nok ca. 20 lejligheder hvor ejendomskontoret ikke kommer ind. Ejendomskontoret forsøger at skabe sig et overblik. 2022-11-02: Oversigten kommer når alle serviceeftersyn er foretaget. 2022-12-07: Der er stadig en del, som ikke vil give adgang. Vi afventer stadig den samlede oversigt når alle serviceeftersyn er gennemført. 2023-01-04: Der har været lavet en proaktiv indsats for at komme ind og servicere loftsanlæg.</p>
H	Er der kritiske sager (hvor beboere er involveret) som DMA ønsker at informere bestyrelsen om?	<p>2022-10-05: DMA lavede en overordnet orientering og opfordres til at orientere bestyrelsen. 2022-11-02: Intet nyt. 2022-12-07: intet nyt. 2023-01-04: Der er en kritisk sag som der ikke er fulgt ordentlig op – EK har været hos pågældende beboer i dag og håber at det løser sig.</p>
I	Serviceeftersyn i boligerne.	<p>2022-11-02: Serviceeftersyn er i gang – halvdelen er nået. Alle med loftsanlæg er serviceret med filterskift. Boliger der er varslet får lavet serviceeftersyn. Øvrige anlæg får nu skiftet filter og herefter genoptages serviceeftersynene. Det halter stadig med belysning.</p>

Afdelingsbestyrelsen Gadekæret

		<p>2022-12-07: Kommunikationen har ikke været helt god og der har været en misforståelse. Alle serviceeftersyn vil blive færdiggjort i slutningen af januar – enkelte i februar</p> <p>2023-01-04: Fugemand starter op i morgen. Arbejdsgang vendes.</p>
J	Hjertestarter.	<p>2022-12-07: Vi har pt. en låne hjertestarter. Den oprindelige efterlyses stadig. Der har været henvendelse til Kærbo – som også har haft problemer med at få deres retur. Det er vores leverandør, som skal "trykkes" lidt mere på maven. Der er nu lavet en meget konkret arbejdsgang på ejendomskontoret som skal tage hånd om det. Der tegnes en hjertestarterforsikring.</p> <p>2023-01-04: Forsikring er nu tegnet. Den oprindelige hjertestarter er stadig ikke fundet.</p>
K	2023-01-04:Ny skiltning/supplerende Skiltning.	<p>2023-01-04: DMA opfordres til at komme med forslag.</p>
	Nedtagning af hattehylde etc. i boligerne.	<p>2022-12-07: Der er intet referatført i bestyrelsesreferaterne om at give tilladelse til nedtagning af hattehylde af ejendomskontor. Såfremt beboere ønsker nedtagning, sker dette for egen regning. Der skal stadig søges om tilladelse og ejendomskontoret skal godkende at det er udført korrekt, da trappen kan risikere at falde ned. Vejledning gøres mere tydelig og beboerne skal følge denne.</p> <p>2023-01-04: Der følges op på om vejledning er rettet til.</p>
L	Ændring af mødekalender	<p>2023-01-04: Pr. 1. februar 2023 er der kun 1 bestyrelsesmøde pr. måned. Vi starter fremover fra 1. februar møderne kl. 18:00</p>
	Evt.	<p>2023-01-04: DMA orienterer om sag.</p>
4	Bestyrelsens sager.	
A	Gennemgang af mails til bestyrelsen.	<p>2023-01-04: Mail modtaget og gennemgået. JF laver svar</p>
B	Godkendelse af nærværende referat.	<p>2022-01-04: Godkendt</p>
	Mødet sluttede: kl. 2127	<p>Møder i fremtiden: Bestyrelsesmøde 2023-02-01</p>