

Bestyrelsesmøde d. 5. juli 2023 kl. 18.00 i bestyrelseslokalet

Tilstede: Helle, Michelle, Mikkel, Michael, Lisa og René

Dagsorden:

1. Valg af ordstyrer og referent
2. Orientering og evt. beslutningspunkter / økonomi
 - a. Lejer (frisør)
3. Orientering og evt. beslutningspunkter / Byggeudvalget
 - a. Indbyggede altaner 3 sal i Provstegården
4. Orientering og evt. beslutningspunkter / Lejlighedsanvisning
5. Orientering og evt. beslutningspunkter / Aktivitetsudvalget
 - a. Hjemmesiden
6. Orientering og evt. beslutningspunkter / Driften
 - a. Orientering om kontoret
 - b. Ferieplanlægning for de ansatte
 - c. Snerydning
 - d. Indkøb af renovationslift
 - e. Vaskeri – se kontrakt sendt af Lisa 4/7
7. Vedligeholdelsesplan
8. Altanprojektet
9. Beboerhenvendelser
10. Parkeringstilladelser
11. Evt.

Kommende punkter (til næste møde og punkter ud i fremtiden):

- Udlejning af ekstra kælderrum
- Ny hjemmeside
- Udvalg til juletræsfest/aktiviteter for børn
- Skraldeskakte Provstegården
- Vaskerierne

1 Valg af ordstyrer og referent

Michael Smølle blev ordstyrer og Helle referent.

2. Orientering og evt. beslutningspunkter / økonomi v/Mikkel

Den tidligere frisør har indgået en afståelseskontrakt med en ny lejer, men der er ikke lavet en ny lejekontrakt og vedkommende, der forventer at overtage lejemålet er mod alle regler gået i gang med renovering af lejemålet. I forbindelse med renoveringen er der sket skade i naboledigheden.

Beslutning: Såfremt der bliver sagt ok til ny lejer, vil huslejen blive hævet, så den matcher kvm-prisen hos Cantinos og kiosken. Og skaden i naboledigheden skal de betale for genoprettelse.

Der bliver spurgt til om frisøren bare kan indgå en aftale med en ny lejer? Mikkel svarede, at hun har solgt sit inventar og sit depositum (jf. afståelsesaftalen) og hun har pr. 31/5 nedlagt sit cvr-nr.

Beslutning: Vi skal have undersøgt hvordan betingelserne for erhvervslejemålene er. Hvad er kvm prisen på lejemålene. Vi skal have fundet hvad kvm prisen er for tilsvarende lejemål andre steder.

Det kan efter mødet noteres til referatet at bestyrelsen har besluttet at udskifte låsene til lejemålet for at sikre at der ikke bliver ødelagt yderligere i lejemålet indtil der er kommet en afklaring på sagen.

3. Orientering og evt. beslutningspunkter / Byggeudvalget v/Michael

Michael gennemgik de udeståender der er i forbindelse med renoveringer og gennemgang af lejemål, der skal være klar til udlejning. Han har selv lavet en del finish på en række lejligheder (nyrenoveret), da de tidligere håndværkere ikke har afleveret lejlighederne i en ordentlig kvalitet.

Inddækningerne i Provstegården (3 sals lejligheder i zink). Vi har et tilbud fra VVS's Rasmus på kr. 25.000,- ex moms forudsat at der ikke skal bruges tømmer. Rasmus mener, det er en konstruktionsfejl for 30 år siden. Af samme grund indkøbte den tidligere bestyrelse en drone, der skal benyttes til at få tjekket op på alle inddækningerne. Beboerne skal varsles hvornår man kan forvente flyvning med dronen, men da denne er meget følsom for vind og vejr, vil tidspunktet ikke være eksakt men over en periode.

Michael fortalte, at John (inspektøren) sender mange mails og billeder af ting, vi skal være opmærksomme på. Alt fra fuger til sokler – det vil der blive kigget på i forbindelse med gennemgang af ingeniørfirma til udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan start august. I forbindelse med gennemgang af ejendommene skal der også kigges på hoveddørene, da det mistænkes at der ikke alle steder er anvendt brandhæmmende materiale.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at der kan indhentes tilbud på udluftningen.

Beslutning: Vi skal have tjekket kontrakterne igennem vedrørende hoveddørene så vi kan få tjekket garantien.

4. Orientering og evt. beslutningspunkter / lejlighedsanvisning v/Michelle

De fleste lejligheder er blevet udlejet. Og de lejligheder der skal renoveres, skal vi have indhentet nye tilbud fra håndværkere. Men der bruges rigtig meget tid på at kontakte medlemmer på ventelisten, der alligevel ikke er interesseret.

Beslutning: Vi skal have kigget på prisen for at være skrevet op til en lejlighed og muligheden for at udvide svarmulighederne for opskrivning. Opskrivningen skal også kun vare 1 år. Vi skal have undersøgt hvad det koster andre steder.

Der var en snak om badeværelsesskabet under vasken i Typografernes Hus da vi ikke kan undgå at der er fugtskader på dem. Michael foreslog, at vi ikke fremadrettet sætter toiletskab op da vi ikke kan undgå fugtskader.

Michael foreslog ligeledes, at vi fremadrettet sætter udluftningskanaler i lejlighederne, så vi undgår skimmelsvamp. Det har en ekstra omkostning men vi formindsker bekostelige skader på ejendommen efterfølgende.

5. Orientering og evt. beslutningspunkter / Aktivitetsudvalget v/Lisa og René

René fortalte, at der er blevet holdt møde med Jan, der står for vores hjemmeside. Vi har brandslukkert mange fejl og gamle oplysninger, men der skal stadig finkæmmes. Der skal billeder på den nye bestyrelse. Der kigges på et helt nyt design af hjemmesiden for at gøre den mere tidssvarende. Selve ejeren af hjemmesiden skal ændres, så det bliver administrator.

Der skal også kigges på hvordan referaterne fra bestyrelsen gøres mere synlig, så vi bliver mere transparent. Og vi skal have synliggjort de forskellige "hobby"klubber/aktiviteter, der allerede består vores ejendomme.

Lisa supplerede, at der på hjemmesiden ligger en håndværkerliste, vi skal tage stilling til.

Beslutning: Vi justerer hjemmesiden og sætter en ny hjemmeside på ønskelisten ud i fremtiden da det koster en del penge.

Lisa fortalte, at der er én, der har tilmeldt sig til festudvalget (der skal stå for sommerfesten).

Beslutning: Hvis ikke der kommer flere tilmeldinger til festudvalget inden d. 16/7, så vil festen blive aflyst.

Det blev foreslået, at vi forsøger at nedsætte et forældreudvalg, der skal tage sig af aktiviteter for børn – fx juletræsfest osv.

6. Orientering og evt. beslutninger / Driften v/Helle og Mikkel

a) Orientering om kontoret

Kommunen har i første omgang sagt nej til at vi kan benytte et af de tomme lejemål til nyt ejendomskontor. Bestyrelsen ønsker, at give medarbejderne på kontoret bedre arbejdsforhold og i den forbindelse skal man ikke sidde i et kælderlokale. Administrator og Mikkel kigger på at få besvaret de opklarende spørgsmål, kommunen har stillet inden en evt. godkendelse.

b) Ferieplanlægning for de ansatte

Tidligere har de ansatte været pålagt at bruge hovedparten af deres ferie i sommermånederne på grund af evt. snerydning om vinteren. Men det giver ingen mening da sommerperioden er den mest travle i forhold til havearbejdet. Fremover skal de ansatte selvfølgelig tilbydes 3 ugers samlet ferie jf Ferieloven, men resten af ferie kan aftales afholdt resten af året.

c) Snerydning

Bestyrelsen besluttede, at der indgås en aftale om snerydning i weekenderne med et udefrakommende firma, til rydning af sne i nattetimerne og weekenderne, så de ansatte kan holde fri, når de har fri. Snerydningen i hverdagene skal gårdmændene stadig varetage.

d) Indkøb af renovationslift

I forbindelse med at der har været holdt 1:1-samtaler med de ansatte er det gået op for os, at Morten (og John) slæber skraldespande op fra kælderen i Provstegården til gadeplan. Det er forbudt iflg. Arbejds miljølovgivningen på det område, da vores ansatte risikerer slid på kroppen.

Beslutning: Det blev besluttet, at der skal indhentes tilbud på en renovationslift.

I den forbindelse blev det også drøftet om Provstegården fremadrettet skal kunne gøre brug af skraldeskaktene da disse er uhumske og ikke er blevet rengjort i årevis. Bestyrelsen arbejder videre med en løsning for at få skakterne rengjort, så lugtgener formindskes og vi kan leve op til Arbejdstilsynets retningslinjer for ordentligt arbejdsmiljø. Med hensyn til at lukke skraldeskakterne tager bestyrelsen det på dagsorden for fremtidige punkter til fornyet drøftelse

e) Vaskeri – se kontrakt af Lisa 4/7

Lisa fremlagde kontrakten med Nortec og der er mange spørgsmål til denne. Lisa og René fortsætter arbejdet og forhandlingerne med Nortec, da der er mange fejl på maskinerne. Alle de henvendelser fra beboerne til Nortec får vi ikke besked på og kan derfor ikke vide om de lever op til kontrakten.

René supplerede, at der jf. kontrakten er lavet et skøn på indtægt men det er udregnet i forhold til de gamle vasketider (nu har vi ½ time mere på de fleste vasketider). Det giver 20% mindre i indtægt.

f) Port

Bestyrelsen drøftede kort at problemet med udefrakommende bliver større og større. Dagen inden mødet havde der været slåskamp ved skralderummet af en gruppe der ikke er beboere i nogen af ejendommene. Derudover opleves det tit at der sidder uvedkommende i gården eller under halvtaget ved fælleslokalet og smider skrald som vores ansatte så skal rydde op.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at gå videre med at få lavet en port til Typografernes Hus.

Fartbump bliver ikke aktuelt hvis porten kommer op.

7. Vedligeholdelsesplan

Mikkel fortalte, at der bliver gennemgang af vores ejendomme d. 1/8 – der vil være fokus på fugerne og altanerne i Provstegården, da vi har brug for en second opinion i forhold til en evt. udskiftning.

Michael ønskede også at der bliver kigget på rørføringen i kældrene, hvor der kan være risiko for asbest.

Beslutning: Michael får kigget på rørføringen i kældrene sammen med VVS Rasmus.

8. Altanprojektet

Taget under pkt. 7.

9. Beboerhenvendelse

Vi har fået en henvendelse om beskæring af træerne og klage over at lågen til storskrald står åben.

Beboeren får svar tilbage om, at hun er velkommen til at kontakte Lisa/René, så hun kan komme med i haveudvalget. Mht. lågen til storskrald så løses det når der sættes port i Typografernes Hus.

Vi skal måske overveje at sende gårdmændene på et AMU kursus i beskæring af træer.

Resten var lukkede punkter.

10. Parkeringstilladelser

Alle parkeringstilladelser er opsagt og fremover gives håndværkerne heldagsparkeringstilladelser. Det er fortsat gældende, at skal beboere bruge mere end den halve time, man har lov til at parkere (med gyldig p-skive) så skal man henvende sig på ejendommens kontor.

Alle parkeringstilladelser er opsagt og fremover gives håndværkerne heldagsparkingstilladelser.

11 Evt