

AB Birketofte

Referat fra bestyrelsesmøde 06. februar 2019

Deltagere: Brian, Erik, Erling, Torben, Jørgen, Mona, Birgit
Ikke mødt/afbud:
Sted: Fælleslokalet
Næste møde: onsdag den 03. april 2019

Dagsorden:

- 1) Kommentarer til sidste referat.
- 2) Økonomi.
- 3) Køb og salg.
- 4) Opgaver m.m.
- 5) Diverse.

1) Kommentarer til sidste referat

Ingen kommentar.

2) Økonomi

Driftskonto - 0275 – 2750 461 282	Kr.	470.001
NYKREDIT bank	Kr.	336.911
Likvider i alt	kr.	<u>806.912</u>

Vores nye økonomisystem fungerer og vi har igen styr på foreningens løbende økonomistyring. Regnskabet for 2018 er færdigt og blev gennemgået med bestyrelsen. Der mangler kun revisors gennemgang. Erik har møde med revisor i uge 7.

Foreningens lån står om ca. 1,5-2 år for en ændring. Bestyrelsen ser løbende på lånemulighederne, der p.t. aldrig har været bedre. Vi har dog et væsentligt ”hængeparti” som skal tages med i beregningerne, det er vores kursreguleringen jf. regnskabet, og vi har derfor bedt om konkrete tilbud fra et par kreditforeninger, ligesom vi har kontakt til ABF for yderligere rådgivning. Bestyrelsen vil vende tilbage og følger udviklingen på lånemarkedet.

3) Køb og salg

Intet p.t.

Opgaver m.m.

Datoer for fællesarbejde er:

7. april 2019

Vi har henover året haft en meget skiftende deltagelse fra beboerne. Det startede godt om foråret med en deltagelses procent på 60-75% og faldt slut året til en deltagelse på ca. 50%. Skal udviklingen ændres til gavn for os alle, skal vi måske tænke i helt andre baner, ligesom vi ved tidligere lejligheder har haft boligopdelt arbejde, eller individuelle opgaver for hver bolig, kunne dette måske være en løsning igen. Vi skal også huske, at foreningen har ansvar for snerydningen, ikke bare foran ens bolig, men på hele arealet herunder fortovet der går rundt om ejendommen. Sker der en ulykke hænger foreningen måske på regningen.

Bestyrelsen arbejder med flere forskellige tiltag for, om muligt, at sikre en bedre deltagelse i fællesvedligeholdelsen af ejendommen herunder en ændring i tilrettelæggelsen af opgaverne, bedre mulighed for at aftale opgaveløsning udenfor de planlagte fællesarbejdsdage, hævning af gebyr der opkræves via boligafgiften, en vicevært ordning m.m.

4) Diverse

Letbanen

Til orientering har der været møder om ekspropriation langs RING III her til efteråret/vinter og der er gang i ”to” projekter i nabolaget. Ved Buddinge Station ombygges et klimasikrings-anlæg, som ligger under fortovet ud for Kvickly ved Buddinge Station. Anlægget er et underjordisk bassin, som skal opsamle regnvand ved kraftige regnskyl. Benzintanken ved rundkørslen (Q8) er fjernet og Q8 står for at rense jorden på grunden. Det samlede arbejde med at fjerne tankstationen og rense jorden forventes at være afsluttet i foråret 2019.

Fællesrummet

Ved sidste generalforsamling og fra bestyrelsesmøder har vi informeret om at der bliver arbejdet med forbedring af rummet til gavn for beboerne. Arbejdsgruppen arbejder med flere ting:

- Installation af en varmepumpe i stedet for de nuværende radiatorer. Radiatorerne har sidder siden foreningens start og flere er i dag uvirksomme. Samtidig har vi som en nødløsning haft en affugter køren i de sidste år for at fjerne fugtighed fra rummet. Installationen af en varmepumpe vil forbedre indeklimaet betydeligt. Der er afsat 20. tkr. Til formålet.
- Maling af rummet. Der er heller intet sket her i de sidste 20 år, så gruppen har et projekt i gang med maling af rummet.
- Opgradering af møblement m.m. arbejdes der også med.

Gruppen har gang i mange gode tiltag og der er ingen tvivl om at foreningen får et bedre rum til gavn for os alle. Til selve forbedringen udover varmepumpen er der afsat 20. tkr..

Til orientering af opvaskemaskinen i fællesrummet ikke fungerende. Det er muligt, at vi skal have en ny.

Husorden

Birgit har arbejdet på en ny husorden som bestyrelses drøftede. ABF har sendt forslag til opdatering til alle medlemsforeninger og det er naturligt, at vi følger disse anbefalinger tilpasset vores forening. Jf. § 12 i vedtægterne vil vi forelægge en opdatering på den kommende generalforsamling.

Lift til tag eftersyn og reparation

Vi skal have færdiggjort/repareret gavlen i blok 3 med kit og eftersat tagrender, samt alle de andre gavlender m.m. Nogle taghætter er blæst af og skal sættes på igen.

Arbejdet er udsat til foråret. Det er en af vores ”skal” opgaver. (tovholder Brian, Erik, Erling, Jørgen m.fl.)

Flækkede søjler

Den søjle der står under altanen i 64G/H er flækket. Bestyrelsen er oplyst, at selve ”murstenene” ikke er bærende, idet der står en stålsøjle indeni murstenssøjlen. Årsagen til, at søjlen er flækket skyldes måske den tørre sommer, der har medført, at grundvandet er sunket og at undergrunden derved er sunket. Fænomenet er set flere steder i landet og kan variere fra sted til sted. Reparationen er ikke dækket af husstandsforsikringen, idet det ikke er en pludselig opstået skade, så den skal tages over den almindelige vedligeholdelse.

Bestyrelsen følger sagen tæt og vi vil for en sikkerhedsskyld gennemgå hele ejendommen sammen med en murer. Vi planlægger, at skaden udbedres til foråret.

Hundeklage

Vi har modtaget en klage over hunde gøen og henstiller til, at alle følger husordenen og sørger for at husdyr ikke er til gene for andre. Det gælder både hunde og katte.

AB Birketofte

Fællesrum div. Indkøb

Jørgen foreslog, at foreningen investerede i en fejmaskine og en løvsuger/blæser. Den skal bruges til at fjerne blade og andet affald henover året. Efter vurdering af behovet m.m. besluttede vi at indkøbe en løvsuger/blæser til foråret. Udgift 3-600 kr..

Maling

Vi har slut sidste år testet vandbaseret maling til erstatning for vores nuværende oliemaling til vinduer, plankeværker, skure m.m. Testen er faldet godt ud og vi fortsætter derfor med indkøb af vandbaseret maling fremover.

Containerplads

Vi havde besøg af Gladsaxe kommune vedr. vores containerplads. Årsagen til besøget er, at Gladsaxe kommune fremover ønsker at få sorteret husholdningsaffald i to affaldsbøtter. Organisk affald for sig og restaffald for sig. Derfor ophører tømningen af vores individuelle affaldsspande her til foråret og erstattes af en containerløsning fælles for hver boligblok.

Det betyder, at beboerne skal aflevere deres affald i den 660 liters container, der opstilles for enden af hver boligblok. For boligblok 1 og 2 (Tinghøjvej 64 og 66) skal der indrettes et affaldsrum på parkeringsarealet i gavlen af hver husblok. I blok 3 sættes containeren der, hvor der i dag står skralde-spande.

Samtidigt er der sket en ændring i containerne i affaldspladsen. Vi får en ekstra plastcontainer og en mindre metalcontainer. Resten forbliver uændret.

Tømningen ændres også. Fra at have ugetømning ændres dette til 14 dages tømning. Vi vil orientere nærmere, når tid er. (tovholder Jørgen).

P-pladsen

Bestyrelsen arbejder med markeringer på P-pladsen. Projektet fortsættes i 2019 (Jørgen m.fl.).

Tjørnehækken

Vores tjørnehæk vokser og vokser og kræver mere og mere arbejde. Vi tænker over alternativer. – (Tovholder – Mona, Brian og Erling).

Postkasser

Vi drøfter om vi skal investere i nye postkasser, renovering af eksisterende etc. (Tovholder – Mona).

Vinduer

Vi er så småt begyndt på at se på forskellige vinduer til foreningen. Vi har tidligere drøftet udskiftning og arbejder med et forslag som måske kan præsenteres 2019/2020. (Tovholder – Erling).

Lamper

Vi overvejer om der skal skiftet enkelte lamper udendørs evt. med stikkontakt indbygget. (Brian m.fl.)

Generalforsamling 2019

Traditionen tro skal vi indkalde til generalforsamling jf. vedtægternes § 22.2. Den ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år inden maj måneds udløb.

AB Birketofte

Der indkaldes til Ordinær generalforsamling for regnskabsåret 2018

Torsdag den 9. maj 2019, kl. 19.00

i fælleslokalet under blok 1.

Dagsorden i følge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen og informeret af forslagsstilleren til alle andelshavere senest 4 dage før generalforsamlingen.

Vi sendes materiale ud senere.

Mødet hævet kl. 22:00

Referent Erik Friis