

Bestyrelsesmøde den 8. september 2020

Godkendelsen af referat fra Generalforsamlingen den 25/6 2020

Referatet har været længe undervejs, hvilket skyldes, at alene 3 af os fra Laros havde modtaget referatet til underskrift. Vi ventede således på, at de to sidste bestyrelsesmedlemmer skulle få det tilsendt til underskrift, og kontaktede Laros, da det ikke skete.

Laros har i den forbindelse gjort opmærksom på, at det er "nok", at det er skrevet under af formanden og to yderligere medlemmer, sådan som det allerede er sket elektronisk, hvilket også var årsagen til, at det ikke var sendt ud til de sidste to bestyrelsesmedlemmers underskrift.

Dermed blev det besluttet at referatet er klar til at blive uploadet på Bangsboparken.dk. Dette vil Lotte sørge for.

Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 19/8 2020

Referatet blev godkendt. Referatet uploades på Bangsboparken.dk, det gør Lotte.

Nyt tilbud fra Hustømmerne / Fortsættelse af skurprojekt

Det supplerende tilbud, som Hustømmerne har lavet, på baggrund af Bjarke og Sunes møde med dem, jf. forrige referat/bestyrelsesmøde, blev gennemgået.

Der er tale om et supplerende tilbud til det allerede modtagne tilbud fra Hustømmerne.

Hustømmerne har i det supplerende tilbud blandt andet anført:

At alt bærende træ skal være limtræ, da det holder formen bedre og i længere tid end det træ, der er findes i projektbeskrivelsen fra MOE

At 12 mm tagkrydsfiner plader bliver byttet ud med 18 mm, dette for at sikre, at det ikke kommer til at hænge imellem spær.

At tagrenderne ændres og bliver af samme slags som husets tagrender, blot ikke helt så brede.

At aluminiumsinddækning rundt omkring taget laves i kraftigere aluminium end hvad projektbeskrivelsen fra MOE tilsiger

At der skiftes et par skæve stolper, hvilket ikke fremgik af udbudsmaterialet fra MOE.

Disse ændringer / forbedringer vil medføre en merpris på kr. 95.000 (oprundet).

Der er i bestyrelsen enighed om, at dette er den bedste løsning, trods det at en merpris bliver aktuel. Der er med disse ændringer efter bestyrelsens opfattelse tale om et både visuelt og

kvalitetsmæssigt bedre løsning. Sune vil drøfte med Bjarke, om merprisen på kr. 95.000 syntes rimelig, hvilket er bestyrelsens umiddelbare opfattelse, at den er.

Det blev dog også drøftet, at det bør præciseres i tilbuddet, hvad der menes med "et par skæve stolper", jf. det sidste punkt i tilbuddet. Tilbuddet skal efter bestyrelsens opfattelse være så klart og præcist, at det ikke er til at tage fejl af, hvad der lige præcist er indeholdt i de kr. 95.000. Sune (og Bjarke) vil drøfte dette med Hustømrerne og sørge for at få det præciseret.

Det blev herefter drøftet, hvorvidt vi på en ekstraordinær generalforsamling skal stille alternativer i forslag i forhold til finansiering af skurprojektet, herunder hvorvidt det skal til afstemning, at hver ejer indbetaler et beløb af en given størrelse som en saltvandsindsprøjtning til foreningen. Hensigten skulle være at optage mindst muligt lån.

Der var afsat kr. 250.000 til vedligeholdelse i 2019, men alene anvendt kr. 15.170 i 2019 (reliseret tal, jf. regnskab).

Pr. 31.12.2019 stod der, jf. regnskabet for 2019, kr. 346.867 på vedligeholdelseskontoen.

I 2020 er der budgetteret med kr. 250.000 til vedligeholdelse.

I 2020 bliver det maling af træværk, der udgør den største vedligeholdelsespost, da skurprojektet realistisk først kommer til at kunne gennemføres i 2021. Det betyder, at der alt andet lige også bliver "overskud" på vedligeholdelseskontoen for 2020.

Der er imidlertid også andre fremtidige vedligeholdelsesposter, jf. den vedligeholdelsesplan bestyrelsen arbejder på, end lige skurprojektet.

Med dette in mente, og da der også er modtaget bemærkninger fra en ejer om, at det er et ønske, at der ikke skal hjemtages lån (eller i hvert fald hjemtages mindst muligt lån), vil bestyrelsen - i demokratiets navn - overveje at lade det komme til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling, om hvert medlem af ejerforeningen skal indbetale eksempelvis kr. 10.000 - 15.000 til ejerforeningen, hvilket vil være en saltvandsindsprøjtning til skurprojekt og fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen arbejder videre på dette, men første skridt på vejen er at få udarbejdet byggebudgetet.

Sune vil drøfte Byggebudget med Bjarke, der - som det fremgår af tidligere referat - til daglig arbejder som projektleder i et rådgivende ingeniørfirma og som har tilkendegivet overfor Sune, at han gerne vil være behjælpelig.

Både byggebudget og finansieringsforslag, samt bemyndigelse til låneoptagelse skal til afstemning på ekstraordinær generalforsamling, forinden skurprojekt kan sættes i gang.

LAROS

Kontrakten med Laros blev drøftet i forhold til, om vi er tilfredse med aftalen og om denne skal fortsætte.

I det store hele er der tilfredshed med aftalen, da Laros afhjælper en række administrative opgaver (eksempelvis at holde styr på medlemmer / lejere (også ved udskiftning), medlemmers

rettidige betalinger til ejerforeningen, udarbejdelse af årsregnskab og budget (men ikke revision), udfyldelse af ejerlejlighedsskemaer ved salg, indkaldelse til generalforsamling, tilbud om deltagelse i forberedelse af ordinær generalforsamling, besvarelse af visse henvendelser fra medlemmer)

At vi gør brug af Laros skulle gerne betyde, at flere har mod på at deltage i bestyrelsesarbejde, også i fremtiden.

Det sender også et godt signal til potentielle købere, at de administrative opgaver varetages professionelt af et velrenommeret firma.

Dertil kommer, at såfremt der skal hjemtages lån, hvilket formentlig ikke kan undgås, da kræver Nordea, at der er administrator på, jf. tidligere drøftelser med Nordea.

Ekstraordinær generalforsamling

Bestyrelsen drøftede de umiddelbart relevante punkter som er relevante til denne, som er:

- Detaljeret beskrivelse af skurprojekt, både tilbuddet og supplementet hertil fra Hustømmerne.
- Finansieringsmuligheder, jf. ovenfor
- Afstemning om finansiering
- Bemyndigelse til at sende maler ud på den enkelte ejers regning, såfremt der ikke gennemføres maling / vedligeholdelse af træværk

Facebook

Det blev drøftet, om det ville være en ide at gøre brug af gruppen Bangsbo Bakker til kommunikation.

Dette skyldes, at vi – efter vi var begyndt at skrive i 8541 Bangsboparken – har modtaget venlige henstillinger fra de øvrige ejerforeninger om IKKE at benytte denne side til dette. Siden må alene benyttes til oplysninger, der vedkommer alle tre foreningener.

Da facebookgruppen "Bangsbo Bakker" forekommer "død", og da ikke alle er på facebook, blev det besluttet, at det fortsat er hjemmesiden www.bangsbo-parken.dk, der også fremtidig skal anvendes til kommunikation. Ved behov lægges der skrivelser i postkassen eller sendes mail rundt.

Orientering om opfølgning af klager

Sune orienterede om opfølgning på de klager der har være over nummer 58 samt 56.

I nr. 58 has man lovet at tage klagen til efterretning

I nr. 56 har vi endnu ikke truffet nogen hjemme

Strategi for hvordan vi bliver hurtigere til at få lagt referater op

Der var enighed om, at når referatet blev sendt ud fra sekretærens side, da skal alle i bestyrelsen hurtigst muligt melde tilbage med bemærkninger eller godkendelse på mail.

Herefter, når referatet er godkendt af alle, vil Lotte hurtigst muligt lægge det på hjemmesiden.

Generalforsamlingsreferater kræver stadig underskrift fra formand og mindst to medlemmer af bestyrelsen, før disse lægges op.

Eventuelt

Utæt tagrende:

Sune har fået en mail om, at der er en utæt tagrende i nr. 15, 1.tv.. Der er enighed om, at Sune kontakter en fagmand som kan kigge på og udbedre det, da det henhører under ejerforeningens udvendige vedligeholdelse.

Dør til skur i nr. 25

Nr. 25 har klaget over, at dør til skur ikke kunne lukkes. Sune har repareret denne, så den virker nu.

Kælderrum:

Sune har skrevet en mail til alle dem, der har et kælderrum, og bedt dem fjerne egne ting, plus melde tilbage med, hvilket rum, de råder over.

Der mangler svar fra to dog.

Vi afventer herefter reaktioner fra de to andre ejerforeninger,

Afrensning af alger på murværk.

Særligt i fugerne er der algevækst. Det bør indgå i vedligeholdelsesplan, og bestyrelsen er umiddelbart stemt for, at der laver en arbejdsdag, hvor der tages hånd om sagen, gerne med efterfølgende fest på p-pladsen.

Dato for næste møde

6. oktober kl. 17.15 hos Pernille