

Referat (2) fra Bestyrelsesmøde d.31 Jan 2022 EF-Norgesgade:

Sted: Syvens alle 5. Mandag d.31.01.22 kl. 17.00.

Tilstede: Rasmus Rossing, Stephanie Sahlgren, Nikolaj Dehn og David Jennow.

Afbud: Ingen

Mange af punkterne er de samme som på sidste møde, dette fordi de ikke er igangsat.

Dagsorden:

1. Status – Hvad er der sket siden sidst:

Rasmus har oplevet, at der har stået en kiste i opgangen. Nikolaj har ikke oplevet nogle henvendelser vedr. denne hændelse.

Vi har modtaget en orienterings mail vedr. larm, men det virker som om at det er gået i sig selv igen.

Ingen fra bestyrelsen har selv oplevet nogen nævneværdig larm i ejendommen.

2. Gennemgang af regnskab og budget:

Nikolaj gennemgik hurtigt regnskabet, da bestyrelsen havde fået det tilsendt til gennemlæsning.

Vi har et lille overskud på ca. 22T, dette betyder at EF har en egenkapital på ca. 968T d.d.

Bestyrelsen var enige i, at der skal igangsættes div. opgaver, nu når kapitalen er så gunstig.

Elevatoren skal snart udskiftes, da den er en dyr post af holde kørende.

Nikolaj lovende at indhente tilbud på en ny elevator, så vi kan se hvad vi økonomisk kigger ind i.

Regnskabet skal godkendes digitalt, så bestyrelsen skal holde øje med deres mail.

Budgettet er skåret kraftigt til. Dette betyder, at vi allerede er i gang med af finde besparelser som lovet på sidste GF.

Budgettet er skåret ned til 915T, men vi har stadig en sum på 261T til Planlagt vedligeholdelse.

Bestyrelsen var dog også enige om, at selv om vi har penge på kontoen, står vi overfor en lang række opgaver.

3. Vi skal opdatere div. dokumenter, så de passer overens med virkeligheden:

- Ejendommens vedtægter er blevet revideret for nogle år siden. Det blev de, da der tidligere var en for lille sikkerheds garanti pr. lejlighed. Hvis der stadig er et ønske om at forny EF-vedtægter, vil bestyrelsen forslå at Vibeke kan stå for opstart af denne arbejdsproces. Når der er kommet nogle bud på nye vedtægter, vil bestyrelsen læse dem igennem og kigge på muligheden for, at tage dem med som et punkt på næste GF.
- Husorden. (Punktet om hund)
I dag står EF over for en udfordring vedr. hund.
I husordenen står der, at der ikke må holdes husdyr i EF.
Virkeligheden er dog den, at der er flere i EF der har hund.
Det er en uholdbar situation, som skal løses.
Løsningen er, at dette punkt skal op på en generalforsamling, hvor der skal stemmes om fremtidens husdyrforhold.
I samme forbindelse vil vi gennemgå hele husorden, så vi kan få den opdateret.
Hele dilemmaet vedr. hund er opstået, fordi der i en lang årrække har været hunde i EF, selv om husorden siger det modsatte.

4. Opgaver som skal drøftes/udvælges og måske sættes i gang:

- **DV-plan (Drift og vedligeholdelse):** Er et styringsværktøj, som giver et overblik af bygningens fremtidens drift og vedligeholdelse. Nikolaj og bestyrelsen vil mødes en gang i marts og gennemgå hele ejendommens tilstand. ("Fra kælder til kvist")
Derefter vil vi kontakte ejendommens håndværkere og få indhentet div. overslagstilbud.
Afslutningsvis vil Nikolaj lave et Excelark, som giver os en 10/20års DV-plan.
- **Tagboliger:** David undersøger stadig om det er en mulighed at bygge, en række tagboliger på ejendommen.
- **Energitiltag og eller – optimering:** Vi vil tage fat i vores energimærkning (Rapporten) og se hvad der står i den.
Derefter vil vi se på de energitiltag og muligheder, vi har i ejendommen.
Det skal selvfølgelig være tiltag, som er rentable og har en fornuftig tilbagebetalingstid.

- **Altan:** Dette ers en opgave som er sat i bero.
- **BWT- anlæg:** Vi har indhentet tilbud på en BWT-anlæg, men det kan ikke betale sig af skifte noget anlæg, uden af tænke resten af ejendommens vvs med.
Ejendommens vandrør er ved af være gamle og trætte. Det betyder at vil skal have kortlagt, det samlede vvs i ejendommen.
Vi burde få sat særskilte vandmålere på, men det lader til, at det næsten er en umulig opgave, da der er så mange tapsteder.
Bestyrelsen vil se på hvad lovgivningen i fremtiden siger og finde løsninger ud fra denne.
- **Gennemgang af håndværkere/Service opgaver:** Bestyrelsen vil i samarbejde med Nikolaj, løbende gennemgå EF's samarbejdspartnere.
Hvis det viser sig, at vi kan gøre opgaverne billigere og bedre, vil vi arbejde i den retning.
- **Garager:** Der en mange ude fra der lejer ejendommens garager.
Bestyrelsen ønsker, at det er et område vi har fokus på, da der er flere som har oplevet at garagerne bliver brugt til alt fra autoværksted eller andet erhverv.
Det bliver taget op på næste bestyrelsesmøde.

5. Kommunikation:

Roller og opgavefordeling af kommunikationen i EF Norgesgade:

Der blev drøftet de forskellige kommunikationskanaler, der bliver brugt i ejerforeningen.

Holdningen er, at vi skal være mere tydelige i vores kommunikation.

De forskellige kanaler vil som udgangspunkt, blive delt ud iblandt medlemmerne fra bestyrelsen. På den måde vil der i fremtiden være en ansvarlig for de enkelte kanaler, så vi kan få styrket vores kommunikation.

- Opslagstavle: Denne skal opdateres og skal alene bruges til info.
- FB: Stephanie er administrator og vil lægge op på vegne af Bestyrelsen.
- Hjemmeside: Vi vil høre om Vibeke, vil arbejde med udvikling af denne.
- Flyers.

- Mail/SMS og postkasse: Mere og mere kommunikation foregår over mail. Kun hvis det konkret ønskes, bliver referater eller andet lagt i postkasse eller sendt.
Ansvarlige for den skrivende kommunikation, vil som udgangspunkt være Formanden og Administrator.

6. Inddragelse af suppleanter:

David indkalder bestyrelsen og vores suppleanter, så vi kan lave en workshop, hvor suppleanterne kan blive inddraget i bestyrelsens arbejde.

7. Generalforsamling 2022 og kommende møder:

Generalforsamlingen bliver d.7. april

8. EVT.

Der er nogle arealer i ejendommen som ikke er blevet tinglyst, selv om de er blevet overdraget for over 40år siden.

Bestyrelsen vil gennemgå ejendommens dokumenter, for at se om der ligger andre forhold som skal kigges på.

Disse forhold vil blive taget med på næste generalforsamling, så der bliver rettet op på div. misforhold.