

Referat fra 4. Bestyrelsesmøde i PF Maglebylund afholdt den 11. juni 2019, kl. 18

Deltagere:

Mette Kjersgaard Hansen, formand og referent
Tim Petersen, næstformand
Suzette Rosenqvist, bestyrelsesmedlem
Mads Høgh Larsen, bestyrelsesmedlem

Afbud:

Ann-Charlott Matz, kasserer
Vivi Zimling, suppleant
Kent Jensen, suppleant

Dagsorden:

1. Aktiviteter i foreningen siden sidste bestyrelsesmøde, herunder
 - a. samarbejdet med Dragør Kommune - aktuelle sager
 - b. udfordringer ved salg af huse
 - c. medlemmer udfordrer vedtægterne og bestyrelsen
 - d. Københavns Beredskabs henvendelse til foreningen
 - e. Emner fra 'kontortiden'
2. Foreningens økonomi (kassereren)
 - a. udarbejdelse af procesbeskrivelser (Vivi?)
3. Punkter til drøftelse
 - a. retningslinjer for installation af varmepumper
 - b. retningslinjer for udlejning af Fælleshus
 - c. retningslinjer for lån af hus på legepladsen
 - d. Evaluering af fælles-arbejdsweekend
 - e. Projekt brønde, kloaker, vandledninger og mulighed for vandmålere
- prioritering af udviklingsprojekt forud for de mange driftsopgaver?
 - f. 5-års drifts-, vedligehold- og investeringsplan – opfølgning
4. Eventuelt, herunder aftale sommerens møder og 'kontortider'.

1. Aktiviteter i foreningen siden sidste bestyrelsesmøde

1.a. Samarbejdet med Dragør Kommune – aktuelle sager

Bestyrelsen blev af generalforsamlingen bedt om at søge Dragør Kommune om dispensation fra Lokalplan 19A omkring placering af drivhuse på parcellerne udenfor byggefelt. Denne ansøgning blev afsendt den 23. maj og nu afventer vi et forhåbentlig positivt svar. Når vi modtager svaret fra kommunen, vil det omgående blive kommunikeret til foreningens medlemmer.

Vores forening er blevet indbudt til dialogmøde om en samlet plan for Hollænderhalsområdet (det vi kender som rullegræsområdet mv.) Udgangspunktet for mødet er kommunens ønske om at finde plads til flere faciliteter i området, herunder tennisklubben. Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet at starte en dialog med bl.a. os som naboer om, hvordan udviklingen skal være for det samlede område. Heri indgår også balancen mellem organiseret og uorganiseret idræt og fritidsliv og rekreative arealer. Maglebylund møder op til dialogmødet den 18. juni med to repræsentanter som ønsket.

Samarbejdet med Dragør Kommune omkring huse, bygget uden kommunens formelle byggegodkendelse fortsætter. I de tilfælde, hvor team-klar-til-salg udfærdiger en besigtigelsesrapport og huset er for stort eller ikke ligger på grunden som det har været anført overfor kommunen, dengang byggeri og placering skulle godkendes – så går bestyrelsen i dialog med sælger om, hvordan disse uoverensstemmelser kan udbedres. Ofte finder sælger og bestyrelsen en løsning, men når der ikke kan opnås enighed overdrager bestyrelsen 'sagen' til kommunen, der har autoritet og beslutningsmyndighed. Status for disse sager er;

- et parcel er efter kommunens afgørelse ved at nedtage 18 m² (en ulykkelig sag med advokater på både købers og sælgers side).
- et parcel med for mange byggekvadratmeter er stadig i sagsbehandling
- et parcel er på vej til sagsbehandling – vi håber dog stadig på, at arvinger/sælger finder ud af at bringe parcellet i orden jf. Lokalplan 19A, så vi undgår at overdrage sagen til kommunen

1.b. Udfordringer ved salg af huse

Som ejer (og sælger) har du ansvaret for at følge op på om BBR oplysningerne for din ejendom er korrekt. BBR meddelelserne på vores huse i foreningen er i stort omfang ikke korrekte. BBR er Bygnings- og Bolig Register. Denne oplysning fremgår altid i en eller anden form i købskontrakterne og fremover vil det af besigtigelsesrapporterne fremgå, at BBR-oplysningerne skal rettes op, så de stemmer overens med de faktiske forhold. I forbindelse med salg bliver medlemmer typisk bedt om at nedtage uautoriserede vand anlæg, hegn (der må kun være midlertidige hegn, når hække skal vokse op), fjerne hele eller dele af bygninger for tæt på skel uden for byggefelt og at sætte manglende hæk. Det er naturligvis ikke rart, hverken for bestyrelse at give disse informationer eller for medlemmet at modtage dem.

1.c. Medlemmer udfordrer vedtægterne og bestyrelsen

Bestyrelsen tager sin opgave alvorligt og arbejder for, at vi som medlemmer trygt kan bo her, at foreningen ser ordentlig ud og at vi har et godt og givende fællesskab. Men mange af de opgaver vi desværre bliver nødt til også at løse er, at skulle 'skælde ud' over alt det u hensigtsmæssige som nogen 'finder på'; henkastning af affald på marken, støjende naboer, der ikke overholder de tider, hvor vi må slå græs og bruge larmende maskiner, overfyldte papcontainere, parkering i gangene, hække, der ikke klippes tilstrækkeligt mv.

Området nord for Kjosken har været udlånt til 'Kjosken' i perioden, hvor de nye ejere har skullet etablere sig. Området vil blive klargjort for affaldssortering, således at vi indledningsvis flytter papir- og papcontainere hen til det område, når vi åbner for sæsonen næste år. Udfordringen med for meget papaffald vil så blive løst med anskaffelse af yderligere en container.

Bestyrelsen opfordrer igen medlemmerne til at hjælpe hinanden med at overholde vedtægterne.

Byggereglerne

Medlemmerne har i høj grad taget 'byggereglerne' til sig og nyder nu 'stilheden', men flere har undret sig over, at der alligevel foregår byggerier i den byggefri periode. Bestyrelsen er bekendt med, at der er to steder i foreningen, hvor der bygges 'stille og roligt' og kun med

støj indenfor de tilladte tider (se vedtægter) for brug af støjende maskiner. Det har været en betingelse, at alle materialer ER leveret og står på grunden. De store entreprenørmaskiner og leverancer må vente til 1. september.

Der vil være parceller, der har fået eller snar får besked på at nedtage ikke godkendt byggeri og dette skal finde sted omgående. Derfor dispenseres naturligvis herfor.

1.d. Københavns Beredskabs henvendelse til foreningen

Københavns Beredskab appellerer til os, at vi skal fylde hullerne i grusvejene og klippe hækkene godt ind, så ambulancer og andre redningskøretøjer kan afhente os, når vi bliver syge. Det er også til stor gene for dem, at de ikke kan se, at vores grusgange mod Lundestien ender blindt. De efterspørger skiltning.

Bestyrelsen overvejer, at indgå aftale med ekstern hæk-klip-assistance, som på timebasis kan ordres til at 'masse-grov-klippe' de mange hække, der ikke er klippet tilstrækkeligt for passage på 2,80 meter. Medlemmerne orienteres, såfremt bestyrelsen bliver nødsaget til at træffe denne beslutning.

1.e. Emner fra kontortiden

Flere medlemmer vælger at gøre brug af kontortiden om torsdagen, hvor et bestyrelsesmedlem tager imod. Typiske emner for henvendelse kan være, medlemmer, der ønsker at sælge eller bygge, nabokonflikter, afhentning af skraldeposer, regler for familieoverdragelser, arv mv. Hvis et medlem har brug for et uforstyrret møde, så bør det ikke finde sted i kontortiden, men aftales at finde sted på et andet passende tidspunkt.

2. **Foreningens økonomi**

Kassereren måtte desværre melde afbud.

Det blev aftalt på generalforsamlingen 2019, at Legepladsudvalget (som havde stillet forslag) kunne få støtte til trinvis anskaffelser, men udvalget synes ikke at kunne samle sig omkring opgaven. Derfor besluttede bestyrelsen, at der i år alene foretages de nødvendige arbejder, der sikrer, at legepladsen opfylder alle sikkerhedskrav.

3. **Punkter til drøftelse**

3.a. Retningslinjer for installation af varmepumper

Varmepumper må maksimalt støj med 45 dB (decibel) ved skel til naboen. Det er derfor vigtigt, at man ikke placerer den udendørs del lige i skel, med mindre man har lavet en fornuftig dæmpning / afskærmning, eller man har valgt en god støjsvag varmepumpe. Ved nybyggerier i foreningen vil byggesagkyndig rådgive herom.

3.b. Retningslinjer for udlejning af Fælleshus

Af flere forskellige årsager og påvirkninger fra medlemmer finder bestyrelsen det nødvendigt, at de gældende regler for udlejning af foreningens Fælleshus får et 'servicetjek'. Bestyrelsen vil naturligvis inddrage Fælleshusudvalget (FUV) i denne opgave.

3.c. Retningslinjer for lån af hus på legepladsen

Foreningens lille hus på legepladsen er til for medlemmerne og anvendes primært i forbindelse med fællesarrangementer; standerhejsning, sommerfest, petanque, fodbold i TV, strikkeaften osv. Huset kan lånes (gratis) til private børnefødselsdage (i dagtimerne),

såfremt det ikke anvendes i foreningsregi. Huset kan ikke lånes til andre private arrangementer.

3.d. Evaluering af fælles-arbejdsweekend

Foreningen havde fælles-arbejdsweekend den 18. og 19. maj. Det var ikke mange, der fandt tid til at deltage – men de medlemmer, der deltog var meget flittige og stor tak til dem. Bestyrelsen havde sørget for indkøb af maling, materialer samt leje af maskiner. Der var sørget for frokostsandwich, øl og vand til begge dage – og der blev sluttet af med en omgang fadøl og grillpølser.

Opgaver, der blev løst: Maling af terrasse ved Fælleshuset (det skal have en gang mere), inddækning af ventilation til varmepumper i Fælleshuset, maling af bænke på legeplads og boldbane, gødning af boldbane, opsætning af cykelpumpe (bag på skuret på boldbanen – virker mellem kl. 10 og 21) maling af hus og toiletbygning på legepladsen, oprensning af ukrudt ved fliser på legepladsen, nedtagning af 'figur' på marken, indsamling af ispapir, hundelortposer og andet skidt på fællesarealerne, bortkørsel af affald til genbrugspladsen, nyt sand i sandkassen – og masser af grus blev kørt/lagt ud på gangene. Derudover var It-gruppen også på gravearbejde for at få lagt 'fiber' på de 'udsatte' områder.

Der vil blive afholdt endnu en arbejdsweekend senere på sæsonen.

Bestyrelsen drøftede, hvilke muligheder der kan være for at få flere til at deltage? Måske kunne det være en god idé at hæve kontingentet (igen) med kr. 500,- pr. medlem til at få udført diverse håndværk af firmaer udefra, såfremt medlemmerne ikke ønsker at tilbyde bare en 'smule' frivillig indsats. Planen kunne også være, at tilbagebetale kr. 500,- til de medlemmer, der møder op og yder en indsats i løbet af fælles-arbejdsdagen.

3.e. Projekt brønde, kloaker, vandledninger og mulighed for vandmålere

Projektets formål er at kortlægge kloak, brønde og vandledningers tilstand, samt mulighed for vandmålere på de enkelte parceller. Det tilkommer ikke projektet at træffe beslutninger men udelukkende at tilvejebringe beslutningsgrundlag for foreningens generalforsamling.

Bestyrelsen aftalte, at opgaven skal håndteres som et projekt. Derfor vil der blive oprettet en koordinerende projektgruppe med tre tilhørende teams;

Teknisk team, Team 'Grøn omstilling' og Team Økonomi/ finansiering.

Medlemmer med kompetencer indenfor disse områder efterlyses for deltagelse i projektet!

Lørdag den 6. Juli kl. 10 bliver afholdt møde / workshop for medlemmer, der er interesseret i at medvirke i projektet.

Det er hensigten, at projektet allerede den 27. juli vil kunne afholde orienteringsmøde for medlemmerne om de foreløbige 'resultater'.

3.f. 5-års drifts-, vedligehold- og investeringsplan – opfølgning

De mange driftsopgaver fylder desværre meget og har således ikke givet plads til at få struktureret planlægning. Det er bestyrelsens hensigt og store ønske at komme godt fra start med denne plan. Et medlem har henvendt sig og vil gerne være med og rådgive herom, så det gøres ordentligt. Skabelonen/planen vil blive udarbejdet på et særskilt bestyrelsesmøde i slutningen af juli, hvor 'rådgiveren' bliver indbudt til at deltage.

4. Eventuelt

De kommende møder blev aftalt til den 25. juni, 2. juli og 23. juli 2019
Det vil primært være formanden, der kan træffes i kontortiden om torsdagen.