



Referat nr. 4

Bestyrelsesmøde den 25. juni 2013

Tilstede: Peter Hallberg (PH), Rie Kornum (RK), Charlotte Blunch (CB), Tune Øst-Jacobsen (TØ), Uffe Duvaa (UD), Berit M (BM) og Michael Olsen (MO)
Afbud: Steen Vitoft (SV) og Peter Grass (PG)
Kopi: Ole Fischer (OF)

1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

GODKENDT

2. Referat

2.1 Opfølgning på referat nr. 2

3.1 NN – Kælderleje

UD svarer beboer, at bestyrelsen ønsker at beholde SA021 (kælderen).

4.1 Opfølgning på gårdvandring

Spørgsmål til MO

Sandbygård:

- Kan papirsortering foran lejligheden ved porten til Sandbygård placeres bag pergolaen?
- Hvad forstås ved en bookning af pergolaen i Sandbygård. Er det hele arealet eller blot pergolaen, det drejer sig om?
- Kan anhængerens komme længere ind til muren?

Torbenfeldthus:

- Vi ser på alarmsystem?

Anneberghus:

- Hvem har ansvar for kælderrummet med rod efter fest og haveredskaber mv., i Anneberghus?

Det vurderes på næste møde, hvilke af nedenstående forhold, MO tager hånd om:

Sandbygård:

- at få fjernet køleskab, gasflasker m.v. fra skuret
- at det gl. ejendomskontor, SA021 - kælderen, tømmes for private møbler m.v.

Torbenfeldthus:

- at bedet til venstre for porten i Torbenfeldthus bliver oprenset.

Anneberghus:

- at bunddækket på langsiden af Torbenfeldtvej beskæres yderligere,
- at gøre noget ved træerne, der ser ud til at være døde,
- motorcyklen, der står udfør Næsbyholmvej 13 i hjørnet af gården,
- at gøre noget ved træerne, der ser ud til at være gået ud,
- at der gøres noget ved de sorte fliser med prikker i enden af gården plus ud mod Sandbygårdvej,
- at gøre noget ved den turkise trappe omkring SA016,
- at gøre noget ved drivhus og legehus på langsiden af Torbenfeldtvej,

- at fjerne træ/busk/ukrudt, der vokser op ad væggen fjernes også på Torbenfeldtvej.

5.1 Orientering fra MO

MO indhenter priser for diverse små asfaltarbejder.

MO undersøger med skorstensfejer, hvor ofte aftrækskanaler bør renses.

5.5 Aftrækskanaler

MO, hvorfor er aftrækskanal fra emhætte ud via oprindelig hul i mur ulovlig og kræves nedtaget af Vidar?

Der skal udarbejdes helt klare og utvetydige AST-regler for aftrækskanaler og for udtræk fra emhætte på skrift. TØ står for dette.

6.1 PG og BM dobbelttjekker med OF, om beboeren i NN's, restance er betalt.

CB undersøger, om det er en fornuftig forbrugs- og leasingaftale for kopimaskinen, der er indgået af tidligere bestyrelse.

2.2 Godkendelse af referat nr. 3 m/underskriftsblad

2.3 Opfølgning på referat nr. 3

3.1 AN0097– Tilskud til gårdfest i Torbenfeldthus

Arrangørerne af arrangementet skal vende tilbage med liste over tilmeldte. UD færdiggør et oplæg omkring tilskuddet, og TØ indskriver retningslinjer i håndbogen. Dette vil indgå i næste håndbog.

4.4 Møde om NN's ansvar og arbejdsopgaver

PH, UD og MO holder et opfølgende møde med NN.

4.6 MO klipper bunddække ned til vinter

5.1 Orientering

PG udfærdiger et oplæg om hvorvidt vi kan anvende online-systemet hos OF, til at få indsigt i de nødvendige dokumenter.

3. Beboerhenvendelser

3.1 SA0222 og AN0091 – Tilskud til renovering af hjørnelejligheder

I forbindelse med renovering af hjørnet Sandbygårdvej / Annebergvej i Torbenfeldthus, ønsker andelshaverne at få refunderet udgifterne. Begge lejligheder har tidligere haft delvist erhverv og dette nedlægges nu.

Der er tidligere renoveret hjørner i ejendommen, hvor der har været delvis erhverv. I disse tilfælde har beboeren selv betalt for vinduer mens foreningen har afholdt udgifterne til murværk udvendigt mod at få denne udgift tilbagebetalt ved salg af lejligheden.

Fordelen ved, at boligforeningen står for renoveringen er, at bestyrelsen dels er ansvarlig for at arbejdet kun bliver udført, hvis det er nødvendigt, dels for at finde en rimelig pris og håndværkere, der overholder reglerne, idet byggeforskrifter følges.

I dette tilfælde har beboerne selv fået arbejdet udført, fordi de af tidligere bestyrelse har fået afslag på tilskud til renoveringen.

Regningen modtaget fra beboeren lyder både på el- og murearbejde. Der er i bestyrelsen enighed om, at regningen bør deles op, idet det ikke er ASTs ansvar, at der er el i kælderen, hvorfor denne er for egen regning. Der er desuden uorden i papirerne. Dels mangler en faktura på den ene henvendelse, dels ser den aktuelle regning ud til kun at gælde Morten Henriksens arbejde. Der mangler desuden en faktura på den ene henvendelse, fortæller UD.

PH spørger, om de har søgt tilskud fra kommunen, idet han undrer sig over, at der står moms på men ikke materialer. Man kan få fradrag på 15.000 kr. på arbejdslønnen.

UD foreslår, at vi først spørger, hvad de evt. har fået at vide af tidligere bestyrelse. Om der er en grund for afslaget.

PH mener, vi skal gøre som ved de andre hjørner. De har nedlagt erhvervsdelen, og får derfor refunderet beløbet imod at AST kan få det refunderet ved senere videresalg. Først skal vi dog have de reelle regninger, og vi skal vide, om de har fået tilskud fra kommunen.

UD svarer beboeren, at vi har drøftet sagen, og beskriver tidligere kutyme, han spørger til den tidligere bestyrelses svar på daværende henvendelse og om de har søgt om tilskud fra kommunen.

4. Oplæg fra MO

4.1 Orientering

4.1.1 Malearbejde ifm. udskiftning af faldstammer

For fremtiden maler foreningens maler lofter, da dette er billigere og lever op til standarderne.

4.1.2 Tre faldstammer udskiftes omkr. 18. aug i år.

Der bliver lavet tre faldstammer samt en køkkenfaldstamme omkr. 18. august i år.

4.1.3 Rensning af aftrækskanaler

Ifm. at der skal renses aftrækskanaler udsendes en skrivelse om at beboerne skal indlevere nøgler. UD retter skrivelsen.

4.1.4 Udskiftning af kælderdøre

Pris for udskiftning for kælderdøre er 114.000 kr. Dette stemmer overens med kontroltilbuddet.

4.1.5 Affaldsservice

En konsulent fra Københavns affaldsservice kommer på torsdag. MO vil have vished for, om det er nødvendigt at have så mange containere, vi nu har.

4.1.6 Vandrørsprojekt

Teknikeraftale på vandrørsprojekt er modtaget og skrevet under af SV og skrives desuden under af PH.

Hvis vandrørsprojektet ikke godkendes af GF, koster det os 400.000 kr. for rådgiverarbejdet indtil da. A4 har registreret ejendomme, lavet tilbuddene og talt med håndværkerne, udført tegninger og andet (håndværkernes grundlag for at kunne udarbejde et projektilbud) for at det kan være muligt at fremføre forslaget på en GF.

MO nævner, at det skal besluttes, hvornår EXGF afholdes. PH undersøger, om det kan lade sig gøre at afholde EXGF i september.

Der skal være udpeget en repræsentant for AST. Denne vil være bemyndiget til at indgå aftaler. PH foreslår, at MO kan råde over op til 50.000 kr. i første omgang. Hvis loftet nås må vi vurdere, om loftet skal hæves, eller om vi skal finde en anden ordning. MO fortæller, at ifm. kloakprojektet var der få ekstraarbejder. Men det bliver der sikkert ifm. vandrørprojektet. Både ifm. hvem der skal betale for hvad – forening eller beboere, og uforudsete ting i lejlighederne.

MO anbefaler, at SV deltager, hvis han har overskud til det. Dette, da han sidder på penge-kassen. SV kan evt. deltage ved enkelte møder. Desuden må leverandøren forventes at have en pulje til uforudsete ting.

Grænsen for, hvad MO må sige ja til bliver sat til 50.000. Kommer der mere, må vi i bestyrelsen ændre aftalen. MO siger, vi skal være meget styrende på projektet, så det ikke løber løbsk. PH udpensler at dette bl.a. gælder hvad foreningen betaler for, og hvad beboerne selv betaler for. Der bliver givet tilbud, hvor alle ekstraarbejder og andet skal beskrives, også selvom det gælder en møtrik.

A4 holder styr på, at der ikke kommer dobbeltregninger og lignende.

SV er ikke tilstede, men har selv foreslået at være repræsentant for AST. Dette tilslutter tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer sig.

A4 har tidligere udarbejdet et overslag på den forventede udgift i Sandbygård. Dette forventes at beløbe sig til ca. 6,7 mio.kr. inkl. byggeteknisk rådgivning med ekskl. finansiering og juridisk rådgivning.

Bestyrelsen har godkendt teknikeraftalerne for vandrørprojekterne. Der er altså skrevet under på, at hvis det vedtaget på GF, kan A4-arkitekter udarbejde et projekt for os. Vedtages det ikke, betaler vi førnævnte 400.000 for rådgiverarbejdet indtil da.

4.1.7 Isolering af garagen

Garagen er ved at være færdig.

4.1.8 Ny kopimaskine

MO har et tilbud på en ny kopimaskine, der kører hurtigere end det tidligere tilbud, og der spares ved denne løsning 10.000 kr. om året. SV har tilbuddet til gennemlæsning. Maskinen sender selv besked til udbyderen, når der snart mangler nye printpatroner og lignende. Denne er Danmarks største på markedet.

4.1.9 Budget for reovering af kontoret

MO fremviser et overslag hvori alt fra gulvbelægning til brochurestativ indgår. PH spørger til indretningen af kontoret. Han spørger, om noget af det kan dækkes af MOs budget. Etablering af det nye kontor beløber sig på 71.525. PH anbefaler MO at se på priser på et hæve-sænkebord. Desuden finder MO priser på gulvbelægning m.m.

4.1.10 TO314 – Revnet badeværelsesgulv

MO og SV har talt om, hvordan revnerne opstår. MO har desuden konfereret med foreningens muremester mfl. I gulvet ligger noget jern. Når gulvet skiftes skal det renses helt af og behandles, sker dette ikke kommer der vand ned, rørene ruster og gulvet udvider sig, hvorfor der kommer revner. Dette er tidligere set i andre lejligheder. Det koster 39.187,50 at udskifte.

4.1.11 Status på projekter

Pergolaen i Anneberghus er færdig.

Der lugtede af diesel på gårdtoiletet, i forbindelse med garagen. Det viser sig, at tanken på traktoren er flækket. Dette betales via garantien, og vi afventer at få den tilbage.

Der skal nyt ledningsnet på fejmaskinen. Dette findes ikke længere, MO afventer en pris på reparation. En ny maskine koster omkr. 25.000 kr. På denne vil motoren være mindre.

Øvrige projekter; rensning af aftrækskanaler, vandrør og altaner starter til sommer.

UD anbefaler, da vi har fået bekræftet tidligere nævnte erfaringer med Ib Stejlborg, at han på mange punkter ikke har vist sig som foreningens mand, at vi efter projektet meddeler Strunge, at hvis vi på et senere tidspunkt skal samarbejde med dem, så bliver det ikke med Ib på posten som rådgiver.

Der er meget at lave for personalet.

TØ spørger: Når vi skal bede om at se nøgler ifm. salgsforretningen er der ofte mange sæt ude, og vi kan kun se ét sæt. Vi siger i den forbindelse, at køber skal vide, at der skal være tre sæt, og at sælger skal købe det tredje sæt nøgler, hvis det mangler. MO spørger, om ikke der laves tilbagehold. Mangler nøglerne ved overdragelse af lejligheden, skal køber selv henvende sig på ejendomskontoret. Det er vigtigt, at dette sker. MO og TØ foreslår, at det skal stå på sælgers huskeliste, at er nøglerne ikke tilstede ved salgsforretningen, skal nøgleserierenumrene medtages ved salgsforretningen.

TØ spørger, om kældernøgler til kælderen skiftes ud. Nøgler og låse afleveres til kontoret, hvor køberen kan afhente et nyt sæt. I bestyrelsen kan vi sige, at vi normalt bytter kælderlåsen, og at dette kan ske ved henvendelse på kontoret.

4.2 Spørgsmål til MO

MO har afholdt MUS-samtaler med personalet

Tilbagemeldingerne virker positive på MO, de har travlt, men er positive. De føler, at de bliver hørt men savner fysisk kontakt med bestyrelsen. Smalltalk. De kan godt tænke sig mere information fra bestyrelsen. UD mener, det f.eks. kan være små påskønnelser. Efter sommerperioden vil MO tale med personalet om, hvad de ønsker – hvordan de ønsker mere information.

Personalet har ændret arbejdsrutiner således, at der fremtidig bliver skiftet ansvarsområde hver måned ift. gårdene. Brian og Torben skiftes imellem at have enten Anneberghus eller Torbenfeldthus og Sandbygård hver anden måned, hvor Sebastian står for andre bygningsvedligeholdelsesopgaver.

PH fortæller om en mail fra A4, at man kan sætte en større pumpe op i Sandbygård, så vandet pumpes hurtigere rundt. Ifm vandrørsprojektet, bør vores nuværende pumpe igen være stor nok.

5. Oplæg fra bestyrelsen

5.1 Orientering

NN - Salget af NN's lejlighed

Han blev i sin tid sat ud, og der er nu kommet et bud fra en køber på 450.000 kr. til lejligheden. Denne siger bestyrelsen ja til, idet vi mener, at NN må være godt tilfreds med det bud. De arbejder, foreningen har stået for bliver trukket fra salgsbeløbet.

NN – Restance

Beboeren har ikke været i restance før, men har i denne omgang været det siden december. OF har oplyst, at der er taget udlæg i hans lejlighed. Det er blevet aftalt, at han ikke sendes til inkasso i denne omgang, da han løbende har afdraget på gælden, men at OF holder øje med at gælden ikke blive større men mindre.

PH spørger til håndbogen.

RK sender seneste udgave til TØ. Alle husordensregler er endeligt vedtaget – Bed OF sende de seneste opdaterede vedtægtsændringer. Vedtægtsændringer kan man ikke gardere sig imod. De opdaterede vedtægter kan findes på hjemmesiden.

UD anbefaler at vi prøver InDesign gratis og evt. køber et abonnement.

4.4 Salgsdatoer

Disse skal udfyldes. **MO** sender linket til kalenderen ud igen.

4.5 Emner til nyhedsbrev

UD laver en kladde med overskrifter til nyhedsbrevet.

4.6 Fordeling af opgaver og back-up

5.2 Spørgsmål til bestyrelsen

6. Orientering / Eventuelt

Referent, Rie Kornum, 5. marts 2013