

Bestyrelsesmøde 8 Tilstede: PH, LB, PG, SV, UD, MO Fraværende: BM, CH	Bestyrelsesmøde 8 Tirsdag den 1-12-2015 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret
Referent: LB	Bestyrelsesmøder 2015 – 2016
Referat version 2	Indkaldt den 24. november 2015

kl. 17-18 møde med Bent Bünning (vurderingsmand)

- **Hvad er en forbedring?** Det er en forbedring når den enkelte ejer har ydet en indsats for at forbedre brugsværdien af lejligheden.
- I forbindelse med et salg, kan forbedringsbeløbet nedjusteres hvis de implicerede parter er enige om dette.
- Hvis der opstår uoverensstemmelser omkring vurderingsrapporten i forbindelse med et salg, bør vurderingsmanden inddrages og udspecificere udslaget af rapporten.
- **Ulovlige installationer i lejligheder:** Såfremt der under en vurdering findes ulovligheder, skal disse udbedres af sælger og derefter vil MO besigtige udbedringerne i samråd med vurderingsmanden, før et salg kan ske.
- **Byggetilladelser:** I lejligheder hvor der er lavet ændringer som kræver byggetilladelser, kan et salg ikke finde sted medmindre der foreligger en godkendt byggetilladelse.
- **Varighed af vurderingsrapport:** Det aftales at vurderingsrapportens gyldig ændres fra 6 måneder til 12 mdr. såfremt der ikke er foretaget ændringer i lejligheden. Hvis der er foretaget ændringer, skal der laves en revurderingen som koster 1875 kr. at få lavet. Hvis en lejlighed ikke er solgt inden for de 12 mdr. hvor vurderingsrapporten er gyldig, vil det være nødvendigt med en ny vurderingsrapport.
- **Varighed af vvs og el-tjek:** Et el-syn er gældende så længe der ikke foretages ændringer i elinstallationer eller til der sker et ejerskifte - men dog i max tre år. Ved ejerskifte skal sælger sørge for at der er lavet et og el-tjek. Da alle vvs installationer er fortaget af AST i forbindelse med vandrørs-projektet, betragtes de som værende lovlige. Dog undtaget enkelte lejligheder med skjulte rørinstallationer, hvor der kræves vvs-tjek ved salg. Andelshavere er orienteret herom. Ved salg kan sælger blive bedt om at underskrive erklæring på at der ikke er foretaget ændringer i elinstallationen siden el-tjekket samt at der ikke er foretaget ændringer i VVSinstallationen.

DAGSORDEN:

- 1 **Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer**
- 2 **Referat (kl. 18.00-19.00)**
 - 2.1 Godkendelse af referat nr. 7
 - 2.2.1: Referat nr. 7 godkendt

Videreføres fra Referat nummer 7:

3.3.1: NN – parkeringsbåse

UD skriver til andelshaver om bestyrelsens beslutning om at opfordre til mere betænksom parkering i næste nyhedsbrev. **CH** laver en opfordring i næste nyhedsbrev.

4.1.5: Status på rensning af aftrækskanaler

146 kanaler er ikke blevet rensset i Anneberghus, 92 i Sandbygård og 50 i Torbenfeldthus. **OF** undersøger hvad vi kan gøre i forhold til de udfordringer der er omkring adgang til aftrækskanaler.

4.2.1: Rådne butiksvinduer NN

Vi kan tilbyde to muligheder:

- 1) AST betaler for den nødvendige udvendige vedligeholdelse
- 2) Hvis der skal mere til f.eks. termoglas eller op muring kan vi dele med andelshaver – det kræver at andelshaver er interesseret i denne løsning. Dvs. vi lægger ud og får beløbet ved salg.

UD taler med andelshaver om mulighederne.

5.1.3: Listen over "hvem betaler hvad", skal indsættes i håndbogen. **PG** står for dette.

2.2 Opfølgning på referat nr. 7 samt underskriftsblad

2.3 Procedure for referater (LB)

2.3.1: Godkendt

3 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.30)

3.1 NN – vandskade i kælderrum

3.1.1: Andelshaver foreslår at lade nogle af udlejningskælderrummene stå tomme, så de kan bruges til midlertidig opbevaring for de andelshavere som oplever at deres kælderrum bliver oversvømmet. Dette er desværre ikke muligt, da vi ikke har nok ledige kælderrum til denne løsning. **UD** svarer på denne henvendelse.

3.2 NN – væggelus

3.2.1: **UD** svarer andelshaver på denne henvendelse.

3.3 NN – opfølgning på klage NN

3.3.1: **UD** svarer andelshaver på denne henvendelse.

4 Oplæg fra Michael (kl. 19.30-20.30)

4.1 Orientering jf. liste

4.1.1 Vinduer i lejede kælderrum

4.1.1.1: vi kan få vinduer som kan åbnes indad, undtaget i et enkelt kælderrum. Udlejerne vil blive tilbudt løsningen om installation af et vindue i deres kælderrum.

4.1.2 Procedure for håndværkere

4.1.2.1: **OF** kigger den igennem og kommer med forslag til om formulering af punkt 3.

4.1.3 Varmeproblemer i Anneberghus

4.1.3.1: Der er indhentet tilbud fra HG Service A/S på udskiftning af motorventiler i varmecentraler. Tilbuddet er på 34.700kr inkl. moms. Grundet til at vi nu igen skal investere i tre nye motorventiler i varmecentralerne, skyldes at Hofor har sænket

fremdriftstemperaturerne med 10 grader, hvilket har bevirket at vi ikke har kunnet levere varme til de yderste strenge.

4.1.4 Tilstandsrapport fra EKJ

4.1.4.1: Tilstandsrapport er gennemgået. Der er intet nyt i rapporten, de ting som er kommet op er MO allerede bekendt med og er i gang med at arbejde på de tiltag som rapporten henviser til.

4.1.5 Badeværelsesgulv NN og NN

4.1.5.1: Renovering af disse vil starte i januar

4.1.6 Vand i kælderen NN og NN

4.1.7 Personale i øvrigt

4.1.7.1: Der har været meget arbejde, grundet sne og vand.

4.1.8 Mc parkering

4.1.8.1: MC parkering vil koste 25.000kr at få etableret i Torbenfeldthus

4.2 Status indgangspartier

4.2.1: Renovering af indgangspartierne anslås færdige d.10 dec. i år.

4.3 Spørgsmål til MO

4.3.1: Der er kommet en meddelelse fra Andreas Bruun ang. de tegninger der skal laves i forbindelse med pergolaen i Torbenfeldthus. At få lavet disse tegninger i vil koste et sted mellem 5.000-15.000kr alt efter hvilken type vi vil have. Vi har sagt ja til at få lavet disse tegninger.

4.3.2: Vi undslap stormen Gorm, uden skader af bemærkelsesværdig karakter.

5 Oplæg fra bestyrelsen (20.30-22.00)

5.1 Orientering

5.1.1: PH og MO har afholdt statusmøde. A4 har meldt tilbage at de har erfaret at omfangsdrænet helst skal laves inden kloakkerne, da dette vil have den bedste effekt. **MO** snakker med Søren fra A4 om yderligere nedgravning af omfangsdræn og inviterer ham til næste bestyrelsesmøde.

5.2 Status Låseprojekt (UD)

5.2.1: Der er kommet et tilbud fra Bravida på 5.676.250,00 kr. for installation af fibernet, samt dørtelefon og låsesystem i hele AST. Dette giver et billede af hvad det kan komme til at koste. **UD** indhenter tilbud fra andre udbydere til prissammenligning, samt indhentes en udspecificering af tilbuddet fra Bravida.

5.2.2: **MO** forsøger at få en mand ud fra GS-låse som kan forklare nærmere omkring låsesystemer.

5.3 Opfølgning på salg af NN (PH)

Udskudt til næste bestyrelsesmøde

5.4 Uens kælderleje (SV)

Udskudt til næste bestyrelsesmøde

5.5 Elforbrug i udlejede kælderrum (SV)

5.5.1: Det er konstateret at nogle beboere, i ekstra lejede kælderrum, uretmæssigt har forbrugt AST's strøm til f.eks. vaskemaskine.

5 beboere har fået brev om at elinstallationen til deres ekstra lejede kælderrum vil blive afbrudt.

Såfremt de frem over ønsker strøm i kælderen, skal der opsættes bi-måler (som betales af beboeren). Samtidig er beboerne blevet bedt om at oplyse, hvor længe der har været tilsluttet f.eks. vaskemaskine, så tilbagebetaling kan foretages. Strømmen er nu afbrudt i de 5 kælderrum. I 4 af rummene er forholdene nu i orden, men 1 beboer har ikke reageret på vores henvendelser ang. afregning.

5.6 Oplæg sygefraværspolitik (LB)
Udskudt til næste bestyrelsesmøde

5.7 Nyhedsbrev (CH) og emner (alle)
Udskudt til næste bestyrelsesmøde

5.8 Håndbog (PG)
Udskudt til næste bestyrelsesmøde

5.9 Bordet rundt

6 Orientering / Eventuelt

6.1 Bestyrelsen afholder et ekstraordinært bestyrelsesmøde d.12 januar 2016 for at få indhentet de nødvendige informationer omkring fremtidens projekter med omfangsdræn, kloakker, fibernet og låsesystemer.

Venlig hilsen

Referent, Lonnie Bergmann