



Referat nr. 7

Bestyrelsesmøde d. 1. oktober 2013

Tilstede: Peter Hallberg (**PH**), Peter Grass (**PG**), Steen Vitoft (**SV**), Tune Øst-Jacobsen (**TØ**), Michael Olsen (**MO**) og Berit Madsen (**BM**)

Afbud: Uffe Duvaa (**UD**)

Kopi: Ole Fischer (**OF**)

Godkendt

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

- 1.1 Følgende ekstra punkter blev tilføjet: 4.4 Salgsforretning, 4.5 Fremleje, 8.8 MO tilstede ved vurderinger.

2 Opfølgning EXGF

- 2.1.1 TØ blev foreslået som sekretær. TØ modtager valget med forbehold. PH foreslår, at vi sammen opsummerer og konkluderer efter hvert endt punkt, for at hjælpe referenten.

2.2 *Låntagning ad vandrørsprojekt (PH)*

- 2.2.1 OF optager på vegne AST et fast forrentet 3 % obligationslån med 20 års løbetid hurtigst muligt, da der er en svag tendens til stigning af renten og deraf følgende fald af kursen. Der optages lån på det højest mulige beløb jf. mandat fra GF, da det alt andet lige er mest økonomisk at råde over et større beløb, end nødvendigt, fremfor senere at skulle optage et tillægslån. Eventuelt overskydende likviditet, når projektet er færdigt, kan anvendes til nedbringelse af lånet.

2.3 *Andet (PH)*

- 2.3.1 Refleksion over EXGF. PH havde sendt indtil flere oplæg og forespørgsler inden EXGF til bestyrelsen, men fik kun respons fra SV på disse, hvilket ikke er optimalt før afholdelse af GF. Den manglende respons er også oplevet af andre i andre sammenhæng, og er frustrerende for afsenderen.



Andelsboligforeningen AST

Valg af bestyrelsesmedlem. Da der ikke opstillede nogen kandidater fra forsamlingen, havde det været rart med yderligere støtte fra den øvrige bestyrelse omkring dette punkt. For eksempel yderligere argumentation eller eksempler på arbejdsopgaver som bestyrelsesmedlem.

Tidligere erfaring har vist, at det er svært at motivere folk i forsamlingen til at melde sig, og det derfor er en fordel at have aftaler med kandidater på forhånd. Det er helt klart et dilemma: Skal bestyrelsen foreslå kandidater eller skal medlemmer først på GF lade sig opstille. Det mest optimale er det sidste, at bestyrelsen som sådan ikke indgår aftaler forud for en GF, men desværre viser det sig ofte, at det er en fordel, at have forhåndsftaler på plads inden GF. I dette tilfælde blev resultatet, da ingen fra forsamlingen meldte sig til bestyrelsen, at vi fortsat er underbemandende indtil næste ordinære GF.

3 Referat

3.1 Godkendelse af referat nr. 6

3.2 Opfølgning på referater

3.2.1 Referat 4 pkt. 2.1.5.5: Der skal udarbejdes helt klare og utvetydige AST-regler for aftrækskanaler og for udtræk fra emhætte på skrift. **TØ** står for dette

Referat 4 pkt. 4,2: Efter sommerperioden vil **MO** tale med personalet om, præcise ønsker for kommunikation med bestyrelsen.

Referat 5 pkt. 3.5.1.1: Bestyrelsen vil kigge på ventelistesystemet på ny.

Referat 5 pkt. 5.6.1: Status på håndbogen: **TØ** laver de sidste rettelser i teksten og billeder og sender den herefter til PH for løsning af endelige opsætnings- og formateringsproblemer.

3.3 Underskriftsblade nr. 1-6

4 Beboerhenvendelser

4.1 NN – støjklage over NN

4.1.1 Fremlejer er flyttet og bestyrelsen gør ikke yderligere ved sagen. **MO** svarer beboer.



4.2 NN - Delebiler (Opsætning af nøgleboks på AST's ejendom)

4.2.1 Bestyrelsen er ikke afvisende overfor ideen, men kan ikke tage stilling, før der er undersøgt yderligere omkring nøgleboksens størrelse og udseende, samt om en sådan opsætning vil stride mod den facadecensur AST er underlagt.

4.2.1.1 **PH** svarer beboer, at der skal fremsendes oplysninger omkring nøgleboksens størrelse og udseende, som oplyses om foreningens facadecensur.

4.3 NN - Varmestue (pergola i Sandbygård anvendes af en gruppe unge som opholdssted)

4.3.1 Der er flere unge, der ved flere lejligheder har holdt komsammen i pergolaen i Sandbygård og støjet til langt ud på natten (senere end husordenen tillader). De, af bestyrelsen, kendte involverede vil blive indkaldt til et orienteringsmøde omkring overholdelse af husordenen.

4.3.1.1 **PH** svarer beboere, der har været generet af støjen, at de unge mennesker bliver indkaldt til et orienteringsmøde.

4.3.1.2 **BM og PG** indkalder de unge til et orienteringsmøde.

4.4 NN – Salgsforretning (Procedure omkring salgsforretning fremadrettet)

4.4.1 Bestyrelsen afholder et ekstraordinært bestyrelsesmøde, med fokus alene på salgsforretningen i fremtiden.

4.4.1.1 **PH, SV og TØ** svarer beboer at bestyrelsen mener at proceduren er overholdt i overensstemmelse med proceduren for salg af lejlighed.

4.5 Fremleje (NN) (ansøgning om fremleje for en kortere periode)

4.5.1 Bestyrelsen finder ingen problemer i at tillade fremleje for den anførte periode.

5 Oplæg fra Michael

5.1 Orientering

5.1.1 Trappe NN. Beboeren har ikke fjernet trappen som pålagt. Beboeren har fået en skriftlig advarsel fra OF med misligholdelseskrav.

5.1.1.1 **BM** tager kontakt beboeren med orientering om konsekvensen af manglende opfyldelse af misligholdelseskravet.



Andelsboligforeningen AST

- 5.1.2 Vandskade NN. Der foreligger svar på VVS synsrapporten, der konkluderer at vand- og afløbsinstallationerne er i godkendt stand. Under rundgangen i kælderen, i forbindelse med vandrørsprojektet, blev det påpeget at faldstammen i kælderen sandsynligvis er blevet etableret med for lille dimension, hvis faldstammen har tilslutning for de øvrige lejligheder også.
- 5.1.2.1 **MO** kontakter beboeren og overboerne for at fastslå, om faldstammen betjener alle i den side af opgangen.*
- 5.1.3 Alarm. VIP Securities har afgivet et tilbud på 6.000 kr. for et alarmsystem der opfylder vores behov og forsikringens krav.
- 5.1.3.1 **MO** kontakter VIP Securities og beder om et kontraktoplæg.*
- 5.1.4 Vinterbeskæring. Torben Jensen (TJ) skal på et vinterbeskæringskursus.
- 5.1.5 Førstehjælpskursus. Life tilbyder et kursus for 16 personer til 10.000 kr. Falck tilbyder kurser for 1.200 kr. pr person.
- 5.1.5.1 **MO** undersøger det bedst egnede kursus til de ansatte med henblik på tilmelding.*
- 5.1.6 Badeværelsegulve i NÆ013. Alle badeværelsesgulve i opgangen skal repareres pga. nedsivende vand til de underliggende jernbjælker.
- 5.1.6.1 **MO** kontakter A4 om den bedste løsning, så udbedringen kan koordineres med vandrørsprojektet og således, at de berørte beboere får så få gener som muligt.*
- 5.1.7 Varmestyringssystem: Der er indhentet tilbud på varmestyringssystem til de to sidste gårde.
- 5.1.7.1 Da det ikke er på dette års budget at udskifte varmestyringssystemerne og de i øvrigt fungerer fint afventer en udskiftning indtil videre.*
- 5.1.8 Det tidligere ejendomskontor, Sandbygårdvej 21, kld. er blevet rengjort, og der indkøbes et bord og fire stole, således at Søren fra A4 kan anvende det som kontor i forbindelse med vandrørsprojektet.
- 5.1.9 Lagerrum under kontoret er opryddet.
- 5.1.10 OF har orienteret NN, at andelshaver jf. foreningens vedtægter om bopælspligt skal bebo lejligheden.
- 5.1.11 Rørføring i kældrene, i forbindelse med vandrørsprojektet, kommer til at foregå langs med væggene og med nedgravet rørføring under dørene til gården.
- 5.1.12 Træet i den nye overdækning i pergolaen i Anneberghus, sprækker uforholdsmæssigt meget. **MO** beder A4 undersøge dette nærmere.



5.2 Status vandrørprojekt

5.2.1 Der bliver opsat en badevogn (til beboerne) og en mandskabsvogn inde i gården i Sandbygård. Der er oprettet en mailkonto til A4 (A4@abast.dk) som A4 håndterer alle henvendelser på.

5.3 Status kloakprojekt Torbenfeldthus

5.3.1 Projektet er i gang. Alle berørte kælderrum er tømt og rumadskillelsen nedtaget. Optagning af gulv er begyndt.

5.4 Status skorstensfejer

5.4.1 Skorstensfejeren fører skema over, hvor der bliver rensset og hvor det ikke er muligt på grund af spærrede eller blændede kanaler. 67 ud af 300 kanaler har ikke været tilgængelige af forskellige årsager. Vi skal have undersøgt, hvilke konsekvenser manglende aftræk medfører for ejendommene og om der evt. er lovkrav vedr. dette.

5.5 Status altaner 2. runde

5.5.1 Projektet opstartes i uge 45-46 kører derefter i 5-6 uger.

5.6 Status indgangspartier

5.6.1 Der er udvalgt 3 opgange: AG004B, SA023, BE126

5.7 Status vaskekældre

5.7.1 Der er endnu ikke afholdt et møde i gruppen omkring dette.

5.8 Spørgsmål til MO

5.8.1 Personaleforhold blev behandlet under dette punkt (*ref.*).

6 Oplæg fra bestyrelsen

6.1 Orientering

6.1.1 SV oplever at der er lange svartider fra OF's bogholder.

6.1.1.1 PH kontakter OF og forelægger ham problematikken.

6.1.2 I forbindelse med godkendelse af fakturaer, konstaterede SV et øget antal regninger i forbindelse med udskiftning af faldstammer i SA035. Ved gennemgang af fakturaer i forbindelse med dette projekt er der konstateret dobbeltfakturering for ca. 265.000 kr.

6.1.2.1 MO kontakter Fjeldsted/Larsen omkring dette.

6.2 Status Håndbog (TØ)

6.2.1 Afsnit om glasforsikring skal gøres tydeligere, således at det klart fremgår, hvad foreningens glasforsikring dækker og hvad beboer selv står for. Håndbogen sendes herefter rundt til bestyrelsen igen.

6.3 Emner til Nyhedsbrev oktober (UD)

6.3.1 Lukning af kælderdøre i kuldeperioden.

6.3.2 Udskiftning af udvalgte kælderdøre og vinduer i Sandbygård starter i uge 39.

6.3.3 Orientering og varsling om kloakprojekt i Torbenfeldthus.

6.3.4 Orientering og varsling om altanprojekt 2 del.

6.3.5 Orientering om renovering af indgangspartier.

6.3.6 Orientering og varsling om rensning af aftrækskanaler.

6.3.7 Status på vandrørprojektet.



- 6.3.8 Valg af sekretær.
- 6.3.9 Kandidater til bestyrelsen ved ordinær generalforsamling.
- 6.3.10 Mailadresse til A4 (A4@abast.dk) ved henvendelser omkring vandrørsprojektet.
- 6.3.11 5-årsgennemgang af taglejligheder.
- 6.3.12 Parkering, Opfordring til at parkere tættere, samt oplysning om færre pladser pga. containere ifm. projekter (Kloak, vandrør, altaner).
- 6.3.13 Økonomisk bonus for god afkøling af fjernvarmevand i Anneberghus + Torbenfeldthus. Manglende bonus i Sandbygård, da der i en periode ikke var mulighed for styring af temperatur.

6.4 Udvidet webadgang OF (PG)

- 6.4.1 Punktet udsættes til næste ordinære møde.

6.5 VIP-alarm (SV)

- 6.5.1 Punktet blev behandlet under 5.1 Orientering fra MO

6.6 Emner til salgs- og vurderingsmøde (alle)

- 6.6.1 Mødet afholdes 22-10-2013 kl 17.00 hos OF.
- 6.6.2 Emner sendes til MO inden 15-10-2013, der sammen med SV sammenfatter til et samlet dokument.

6.7 Spørgsmål til bestyrelsen

- 6.7.1 SV havde lavet et udkast til en ny nøgleseddel. Denne tages i brug ved de næste salg.

6.8 MO til stede ved vurderinger

- 6.8.1 MO eller Sebastian deltager fremover ved vurderinger af lejligheder foretaget af Vidar. Vurderinger skal derfor fremover foregå i dagtimerne.

7 Orientering / Eventuelt

Referent: Tune Øst-Jacobsen