

Offentligt referat nr. 9

Bestyrelsesmøde den 30. oktober 2012



Tilstede: Peter Hallberg (**PH**), Rie Kornum (**RK**), Michael Olsen (**MO**), Charlotte Blunch (**CB**), Steen Vitoft (**SV**), Peter Grass (**PG**) og Tune Øst-Jacobsen (**TØ**)
Afbud: Uffe Duvaas (**UD**) og Tina Milton (**TM**)
Kopi: Ole Fischer (**OF**)

GODKENDT

1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

2. Referat

2.1 Godkendelse af referat nr. 7 m/underskriftsblad
RK rundsender seneste udgave til godkendelse.

2.2 Godkendelse af referat nr. 8 m/underskriftsblad
RK rundsender seneste udgave til godkendelse.

2.3 Opfølgning på referat nr. 8.

Overført fra referat nr. 3

4.3.2 Terrasser

UD og **RK** formulerer et udkast til brug af terrasseområder til håndbogen og til et nyhedsbrev, der vil blive omdelt i foråret 2013.

4.10 Salgsdatoer

UD sørger for, det kommer på checklisten, at man har seks dages fortrydelsesret på køb, hvilket gælder fra første skriftlige aftale mellem køber og sælger enten hos ejendomsmægler eller hos AST. **TØ** sender om muligt en udgave med rettelser til checklisten.

Overført fra referat nr. 5

4.1 Orientering

NN – Tilladt farve på gårdtrapper

TØ skriver i håndbogen, under 'praktiske oplysninger', om den tilladte farve på gårdtrapperne.

Overført fra referat nr. 6

1.5 Vandrør

MO kontakter **OF**, hvis der forinden 14 dage ikke er gjort rede for dimensioneringen af vandtryk og rør til 3. sal af Strunge Jensen, mhp. at **OF** kontakter denne for svar.

Overført fra referat nr. 8

3.3 NN – Parknet

UD kontakter beboeren og siger tak for henvendelsen.

4.1.2 Røgalarmer og ventilatorer i 3.salslejligheder

TM ser efter kontrolproceduren. OF skriver én gang om året ud, at beboerne skal afprøve alarmerne.

4.1.7 Vagtordningen

Et forslag lyder på, at der dannes en arbejdsgruppe bestående af MO og et par bestyrelsesmedlemmer. MO laver et oplæg.

4.4 Pergola

MO spørger, hvor længe tilbuddet gælder, og om rafterne kan indeholdes i tilbuddet.

5.1 Orientering

ComX

MO finder mailen med prisen på udskiftning til almindeligt nøglesystem frem. Nøgleudvalget, TØ og UD, undersøger udseendet af den elektroniske løsning. UD vil gerne have nogen ud at fortælle og høre om foreningens behov.

3. Beboerhenvendelser

3.1 NN – Vedtægtsændring

Beboeren spørger, om vi vil ændre vedtægterne, så hun og andre kan få billigere lån i Handelsbanken. PH spørger OF, om noget taler imod dette så som risici for AST og andelshavere.

3.2 NN – Naborøg

En beboer oplever, at røg fra underboen er årsag til luftforringelse i hendes lejlighed. Hun spørger, om man kan forbyde rygning i lejligheder pga. sundhedsrisici.

Det er gamle lejligheder, og de er utætte. Hun kan evt. tætné panelerne. Hun anbefales at tale med beboeren, der ryger, og evt. kan hun tage det op ved en generalforsamling. Enhver beslutning af den art er op til en generalforsamling.

MO sender RK brevhovedet. RK henvender sig til beboeren.

3.3 NN – Opfølgning på udsætning

Beboeren er tidligere forsøgt sat ud og vil igen i morgen forsøges sat ud. Denne gang deltager MO, OF, fogeden mfl.

Beboeren har anmodet om udsættelse af udsættelsen, da han ikke mente at være bekendt med den seneste dato for udsættelse. I og med, han allerede er forsøgt sat ud, og derfor allerede dengang var bekendt med, at han skulle sættes ud, gælder datoen for udsættelsen fortsat.

3.4 NN – Cykeltyveri - løsningsforslag

Andelshaverne er blevet bestjålet 3 cykler i de sidste 3 måneder lige udenfor hoveddøren. "Alle var slet ikke splinternye cykler og burde ikke have tiltrukket cykeltyve". Da de nyindkøbte cykler fylder meget i kælderen, vil andelshaveren høre, om man kan cementere en ring el. lign. ind i muren langs Bellahøjvej så cykler kan låses fast.

Bestyrelsen er ikke som udgangspunkt glade for, at der sættes metalringe i væggen.

MO svarer beboeren, at de indtil videre må sætte deres cykler i gården eller i kælderen. **Bestyrelsen** vil ved et fremtidigt møde undersøge mulighederne for cykelparkering i Sandbygård.

3.5 NN – Manglende cykelparkeringsmuligheder i Sandbygård

Andelshaveren har udfordringer med at finde parkeringsplads til sin cykel og fremkommer med de tre følgende løsningsforslag:

1. Cykelstativer gøres tilgængelige til højre for porten (set fra gårdsiden).
2. Hvis der er for mange affaldscontainere, kan låsen i porten ændres, så det kun er beboere i Sandbygård, som kan bruge containerne.
3. Metalbaner, som gør det lettere at få cykler ned i kælderen.

RK anbefaler at gøre plads til flere cykler i gården.

MO forklarer, at der ikke er plads ved siden af traileren, da traktoren i da fald ikke kan komme forbi containerne, og skraldemændene til containerne. Containerne må heller ikke stå i porten. Kunne vi finde en anden plads til traileren, ville det være muligt at sætte cykelstativer hvor denne står. **MO** undersøger, om der kan være plads til traileren andetsteds og hvad evt. sliske ville koste. Umiddelbart mener bestyrelsen ikke, slisken er løsningen – Der er i forvejen sementsliske.

MO vender tilbage til beboeren, 1. at han undersøger mulighederne for en anden placering til traileren, 2. at vi ikke kan ændre låsene, da alle skal have adgang, og at vi desværre ikke selv vælger antallet af containere. Det er Københavns Affaldsservice, der bedømmer antallet af containere ud fra antallet af beboere.

3.6 NN – Opfølgning på ulovligt køkken

Gasinstallationen er nu godkendt af Københavns Energi.

3.7 NN – Opfølgning på ulovlig fremleje

Andelshaver har meddelt **OF**, at han igen er tilmeldt folkeregisteradressen og er flyttet til boligen. **OF** har registreret, at dette er korrekt. Derfor kan det ikke kræves, at han flytter. Han har spurgt, om han kan fremleje et værelse ud. En tillægsinformation var, at der ikke må bo flere i lejligheden, end der er beboelsesrum til.

OF vil opkræve fremlejeafgiften, beboeren var i restanse for.

4. Oplæg fra MO

4.1 Orientering

NN - Status på kælderrum

Beboeren har frist til d. 30. november. Inden da skal arealet være tømt for effekter. Er dette ikke sket, gør **ASTs** ansatte dette på beboerens regning. **MO** spørger, om lejeafgiften er betalt.

Rengøring

Anders Andersen Rengøring har taget kontakt til os, at de gerne vil stå for rengøring hos os. Da vi ikke er utilfredse med vores nuværende rengøringsselskab, er der ingen årsag til at skifte. Desuden har et bestyrelsesmedlem dårlige erfaringer med virksomheden - prismæssigt og i forbindelse med opsigelse af aftale.

Udluftning på værkstedet samt ny dør

De ansatte ønsker ny dør til værkstedet og desuden ventilation i vinduet. Sidstnævnte fordi det støver en del, når de arbejder dernede, og fordi der er på nuværende tidspunkt ikke nogen udluftning. **MO** spørger i morgen tømreren om prisen for en løsning.

Ventilation på kontoret

Dels bliver luften dårlig på kontoret, når kopimaskinen kører, dels mangler der ventilation på toilettet.

Der skal være ventilation (åben aftrækskanal) på toilettet. Desuden er patentrørene i mødelokalet ulovlige, idet de kan være til fare for brandmænd ved brandslukningsarbejde. På toilettet kan der sættes en ny, stor ventilator, der kan forbedre luften på hele kontoret. Dette vil koste 11.500 inkl. moms at udbedre.

MO undersøger lovgivningen ift. ventilation og løsningsmodeller.

Fremlejeaftale

Vi skal som bestyrelse give accept på, at pågældende fremleje er ok. På nuværende tidspunkt skrives der under på flippen af fremlejeblanketten, at fremlejen er afbrudt. **MO** foreslår at ændre opstillingen i blanketten.

Før i tiden var der iflg. PH en 'side to' med historikken over, hvornår andelen tidligere har været fremlejet.

MO spørger **OF**, om fremlejeaftalen fungerer efter hensigten, rent juridisk.

Asfaltarbejde

Asfaltarbejdet starter i uge 46.

Kælderrum

Vi har nu to ledige kælderrum. **NN** og **NN**. **SV** og **TØ** har et oplæg klar til næste møde.

4.2 Vagtordning

MO har lavet et oplæg. I hans løsning får medarbejderne 100 kr. pr dag, de har vagten og 288 kr. i weekender og på helligdage. De får vagttelefonen med hjem. Bliver de kaldt ud på en vagt, bliver det betalt som afspadsring. Kl. 16:00 til 22:00 vil der være åbent for nøgleservice mod betaling. Evt. kunne prisen for nøgleservicen nedsættes og desuden bruges som supplement til vagtordningen. **MO** kalder medarbejderne ud, når der skal ryddes sne.

MO rundsender oplægget til bestyrelsen. Når oplægget er udfærdiget og godkendt af bestyrelsen, vil det bringes videre til medarbejderne.

4.3 Status på styringsenhed

Kommentar fra Søren Pedersen fra EnergiFokus: Det viser sig, at Københavns Energi stiller krav om en større varmtvandsbeholder end der rent driftsmæssigt er behov for jf. A4 Arkitekter, hvilket giver en merudgift, da en større beholder end forudset ikke vil kunne leveres i standardmål, pga. lofthøjde i varmecentralen.

Der er derfor indhentet tilbud på en alternativ løsning, hvor de eksisterende varmtvandsvekslere renoveres og forsynes med en enklere styring, og hele

varmeautomatikken på centralvarmeanlægget (inklusive alle komponenter) udskiftes. Denne løsning vurderes også at kunne sikre, at der igen vil kunne opnås bonus for god fjernvarmeafkøling (årligt mellem 60.000 og 70.000 kr. med de nugældende takster og afkølingskrav). Udgiften til denne løsningsmodel vil andrage ca. 75.000 kr. inklusive moms.

Dehlsen koster omkr. 169.000 kr. inkl. moms, og Tengberg koster omkr. 167.500 kr. inkl. moms.

MO aftaler et møde imellem Søren, MO og et par bestyrelsesmedlemmer for at få mere klarhed.

4.4 Status på kloakprojektet

SV frygter, at hvis der kommer meget vand, vil det løbe ned ad kældertrapperne og ned i kælderhalsene. Herfra vil det trænge ind i kældrene. Specielt er kældernedgangen ved Aggersvoldvej 2 udsat pga. beliggenheden lige efter bakken. SV har spurgt Søren Larsen fra A4-arkitekter om en mulig løsning. Søren oplyser, at der findes døre, der lukker så godt til, at vandet stort set ikke vil kunne trænge igennem. Dette vil antageligt sikre kældere endnu bedre.

Søren Larsen / A4-arkitekter undersøger og vender tilbage.

4.5 Status på altanprojektet

PG har rettet henvendelse til Solbjerg, og de har ikke vendt tilbage. Bestyrelsen har valgt ikke at kontakte dem igen.

CB fortæller, at altan.dk er booket indtil tidligst 1. juni 2013. Der kunne ikke forhandles en god pris imod fleksibilitet. CB sender adresserne på lejlighederne, der skal have altaner, og fra altan.dk sender de derefter en foreløbig dato tilbage.

CB og **PG** sender et skriv ud til beboerne om status på altanprojektet. De nævner, at de har forsøgt at få Solbjerg med, og at der bl.a. derfor er gået mere tid. Dette er dog ikke lykkedes. Desuden kan altanerne først sættes op tidligst i sommeren 2013.

4.6 Spørgsmål til MO

Ingen.

5 Oplæg fra bestyrelsen

5.1 Orientering

Udskiftning af nøglesystemet

MO sender prisen for udskiftning af den nuværende nøgleløsning til UD og TØ.

UD og **TØ** undersøger priser og løsninger for udskiftning af nøglesystemet.

Tilbuddene fra egen leverandør, Binau, Bravida mfl. skal blot være sammenlignelige.

Onlineadgang til in-scannede faktura

Dorte Bjeldstrand oplyser på forespørgsel, at det vil koste omkr. 50.000, hvis vi skal kunne indscannede fakturaer og se dem on-line. Så vidt det er muligt, får vi faktura pr. mail fra leverandører.

Parkeringspletter

CB har taget fotos af parkeringspletter, så bestyrelsen kan vurdere løsningsforslaget til bedre udnyttelse af parkeringsarealerne.

PH henstiller til, at man spørger kommunen om lov, før dette udføres. På Annebergvej bliver der anlagt cykelsti, hvorfor løsningen ikke vil være relevant dér.

5.2 Godkendelse af Nyhedsbrev

Nyhedsbrevet godkendes over mail, når alle rettelser er medtaget.

Handlingsplanen skal vedhæftes nyhedsbrevet. Dette fremhæves evt. i teksten.

5.3 Procedurer for installation af vaskemaskiner (TØ)

TØ foreslår, at medarbejderne tager imod vvs'ere etc, når maskinerne sættes op. Det afviser MO mfl., da det vil lægge beslag på medarbejdernes tid. Det er beboerens eget ansvar at få tilsluttet korrekt til VVS / el. Evt. brug af håndværker betales af beboeren selv.

5.4 Renovering af vaskekældre (TØ)

TØ har undersøgt, hvordan vaskekældrene ud til Torbenfeldtvej ser ud. TO003 har to stik over hver maskineplads, hvor der i andre vaskekældre ikke er plads til flere maskiner, og hvor løsningerne ikke er optimale.

Det koster iflg. MO omkr. 20.000 at opgradere en vaskekælder. TØ mener, det vil koste omkr. 35.000 hvis man skulle starte helt forfra i vaskekældre; sætte vand og el op. Det er ikke alle kældre, der har behov for opgradering.

PH foreslår, at der kunne sættes et beløb af til renovation af b.la. vaskekældrene. Dette bliver løsningen på udfordringen. **MO** og **TØ** undersøger priser for renovering.

Medarbejderne danner sig et overblik over det samlede behov for renovering.

5.5 Nøgleservice (TØ)

TØ lægger op til, at prisen for nøgleservicen sættes ned.

Beboere betaler nu ikke for udlevering af nøgle, hvis det sker indenfor almindelig arbejdstid. Udenfor alm. arbejdstid, altså i tidsrummet 15:30-22:00, koster det for fremtiden 300 kr., der betales via huslejen. **MO** udarbejder en regning for udlevering af nøgler udenfor alm. arbejdstid.

Prisen for udlevering af nøgler og tidsrummet for gratis udlevering og betalt udlevering skal i nyhedsbrevet for december (**TM**).

5.6 Ventelistesystemet (PH)

Venter til næste møde.

5.7 Status på hjemmeside (PG)

SV, TØ og PG har besluttet, hvad de vil have med. Der er nu en applikation oppe at køre med kalender, muligheder for nyhedsgrupper, akutelle nyheder, afstemninger mm. Nu er det PG, der kommer til at vedligeholde hjemmesiden. Når han engang ikke er på posten, skal en anden kunne tage over. Han spørger derfor, om vi hellere skal beholde den gamle side. MO kan selv skrive nyheder ind, det kan haveudvalget mfl. også. De kan hver især skrive under deres eget område. Noget er totalt offentligt og andet kan kun visse grupper tilgå. Eksempelvis kan beboere se noget, ikke-beboere ikke har adgang til.

CB anbefaler, at vi inden generalforsamlingen har hjemmesiden oppe at køre. Den fungerer allerede nu, men bestyrelsen skal godkende den. PG viste ved mødet øvrige bestyrelsesmedlemmer siden.

Bestyrelsesmedlemmer får en mailboks via hvilken, vi kan svare beboerhenvendelser.

Forinden næste møde skal **bestyrelsesmedlemmer** have sat sig ind i siden og desuden givet feedback. Evt. kan der skrives en mail via systemet med feedback til PG, alternativt sendes en mail udenfor systemet. Kan man ikke logge på, kontaktes PG.

I december-nyhedsbrevet kan det evt. stå seneste nye om hjemmesiden (**TM**).

5.8 Status Håndbog 2013 (TØ)

Fortsat under udarbejdelse. TØ arbejder på et oplæg til arbejdsgruppen om Håndbogen.

5.9 Spørgsmål til bestyrelsen

Ingen spørgsmål.

6 Orientering/Eventuelt

Referent, Rie Kornum, 30. oktober 2012