



# Offentligt Referat nr. 2

## Bestyrelsesmøde den 5. juni 2012

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

GODKENDT

### 1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

Der er kommet et par ekstra punkter.

3.3 - Udsættelsen, 3.4 – Klage over boldspil, 3.5 – Gardarobeskabe ved tredjesalslejlighederne, 3.6 – Grill i SA, 3.7 – Lån af foreningens telte, 3.8 – Restance, 3.9 – Brugsret til gårdene, 3.10 – Vand står op ad gulvafløb, 5.3 – Omlægning af lån, 4.12 - Etablering af skur til handicapscooter til beboer samt 5.3 – Omlægning af lån.

### 2. Referat

#### 2.1 Godkendelse af referat nr. 1

Der var et antal rettelser. Referatet er nu godkendt.

#### 2.2 Opfølgning på referat nr. 1

##### 5.8 Tre ulovlige fremlejemål:

1. En andelshaver har fremlejet udenom boligforeningen. OF opkrævede fremlejeafgift. Lejeren er nu fraflyttet. Lejer undrer sig bl.a. over, at han skal betale en fremlejeafgift på 15%. OF bedes lave en afdragsordning eller andet, der kan gøre det let for andelshaver at betale. Lejer spørger også, om han selv skal finde køber, hvilket er tilfældet, ligesom han selv bestemmer udbudsprisen i henhold til håndbogen. Der er foretaget vurdering.

2. Misligholdelse af lejemål. Beboeren har fået lov at forlænge et antal gange. Beboeren har ikke meddelt fremleje, og har ikke betalt de 15%. Til information er en nabo interesseret i at købe lejligheden. OF bedes i dette tilfælde indkræve fremlejeafgift, og bedes som standard indkræve restancen.

Der kan i dette tilfælde forlænges til 1/7-13.

Til information godkendes fremleje generelt kun for 1 år af gangen. Fremleje det 1. år godkendes automatisk. Fremleje det 2. år skal op på et møde, da der skal foreligge en særlig begrundelse en godkendelse. I begge tilfælde skal bestyrelsen underskrive dokument med godkendelse af fremlejen. Forlængelse ud over 2 år godkendes aldrig med samme fremlejer (bemærk, forældrekøb er ikke fremleje), da denne ellers kan blive boende i lejligheden og andelshaver derved ikke længere har rådighed over andelen og ikke kan sælge den. Forlængelse med anden fremlejer udover en 2-årig periode godkendes næsten aldrig fordi det vurderes, at andelshavers interesse for at bo i foreningen ikke længere er til stede, og skiftende fremlejere har heller ikke samme tilhørsforhold til foreningen, som vi der bor her til daglig. Men der kan være undtagelser, så disse tilfælde skal også op på et bestyrelsesmøde.

3. Ejeren bor et andet sted, og lejeren har boet i lejligheden i mere end to år, men skulle være fraflyttet ud efter 1. januar 2012. Dette er vedkommende ikke, men sagen ligger hos OF.

### 3. Beboerhenvendelser

#### 3.1 Kælderleje

Beboeren, som på daværende tidspunkt var bestyrelsesmedlem, afgav i sin tid sit kælderrum og tog sig i stedet et større kælderrum, som bestyrelsen forstår det, uden at sørge for papirarbejdet. Prisen er i alle tilfælde højere end beboeren forventede, og han vil derfor gerne betale mindre for sit nuværende rum eller have ét i standardstørrelse.

Reglerne er sådan, at der er et kælderrum pr. lejlighed (3,7 m<sup>2</sup>). Prisen handler ikke om lejligheden er sammenlagt eller ej, men om hvor stort kælderrummet er. Beboeren blev opkrævet for kælderrummet eks. m<sup>2</sup>.arealet for et standardkælderrum, hvilket betales over boligafgiften. Beboeren bliver opkrævet beløbet idet bestyrelsen finder det rimeligt, at reglerne følges, og der kan derfor ikke gives 'rabat'.

Reglerne lyder, at der skal være et kælderrum pr. lejlighed. Da der pt. ikke er noget kælderrum af standardstørrelse ledigt, vil vi forsøge at finde ét, og beboeren vil få tilbudt et standardrum, når ét bliver ledigt. Han er velkommen til at opsiges, men vi kan først tilbyde ham et andet, når muligheden er der.

Bestyrelsen talte om at størrelsen på leje af kælderrum kan bringes op, men det er ikke noget, der blev drøftet i dybden på dette møde.

Én løsning på denne situation er at spørge XXXXXX, om hun er villig til at tage det store kælderrum, således at XXXXXX kan få et standardrum. Kan første løsningsmulighed ikke lade sig gøre, kan en anden løsning være, at der bliver opsat to døre og en skillevej i det store kælderrum. Bliver det aktuelt, undersøger MO prisen for denne løsning. Det andet kælderrum kan afsættes til listen.

UD nævner i forbindelse med opdateringen af håndbogen, at det fremgår i salgsmaterialet, at der er råderet over et kælderrum. Dette skal præciseres (TØ og PG), og der bør stå, at "alle har krav på ét kælderrum på (3,7 m<sup>2</sup>)".

UD kontakter beboeren og siger, at vi på nuværende tidspunkt ikke finder, at prisen for lejemålet skal nedsættes. Vi vil forsøge at anvise et nyt kælderrum. Beboeren bedes indgive en skriftlig opsigelse. Bemærk, der er tre måneders opsigelse for både udlejer og lejer.

MO taler med XXXXXX, hvis beboeren i XXXXXX er interesseret i denne løsning.

#### 3.2 Cykeludvalget – Etablering af MC-parkering i TO (TM)

Cykelstativerne i TO blev flyttet. Der er nu kun plads til fem cykler. Resten er plads til motorcykler og knallerter. Der er tale om at gøre plads ved at flytte hegnet. **Venter til næste møde.**

#### 3.3 Udsættelsen af X (ref. 1 pkt. 4.1.1)

Der er gået 20 dage siden sagen blev lukket med, at han fik 14 dage til at fraflytte. Efterfølgende har han søgt Processbevillingsnævnet om friproces. Iflg. hans advokat har sagen principiel betydning. Måske får han sagen for højesteret. Uanset hvad, siger OF, bliver beboeren sat ud. MO får at vide, når dette er sket. Hvis der sker noget relevant for øvrige beboere i ejendommen, får disse besked.

### **3.4 Klage over boldspil (ref. 1 pkt. 6.4)**

Det handler om børn, der spiller vildt og uden hensyn til plæner og beboere. Beboere får en dårlig oplevelse, og plænerne bliver ødelagt.

Problematikken vil i næste nyhedsbrev blive gengivet med budskabet, at boldspil skal ske med hensyn til andre beboere og til plæner.

Udover teksten i nyhedsbrevet er et forslag, at der flyttes rundt på målene.

Det anbefales desuden af **UD**, at vi generelt strammer op på reglerne i Håndbogen (**TØ** og **PG**).

### **3.5 Skabe ved tredjesalslejlighederne (ref. 1 pkt. 6.1)**

MO orienterede bestyrelsen om skabene ved tredjesalslejlighederne. Skabet koster 12.125 inkl. moms, hvis det stilles op af tilbudsgiver. Tømrer- og snedkerarbejde er inkluderet, men køber skal selv spartle og male.

**MO** kontakter kommunen for at høre, om løsningen er tilladt.

Er løsningen tilladt, skal et tilbud sendes ud til beboere på 3. sal.

### **3.6 Grill i Sandbygård (ref. 1. pkt. 6.2)**

Beboer foreslår at få bygget en permanent grill i Sandbygård som erstatning for en nu nedslidt grill. Bestyrelsen ser det som en god idé med en ny grill, og ser helst at der investeres i en mobil grill. **UD** henvender sig til beboerne og spørger, om de kan komme med konkrete forslag. **TØ** undersøger, hvad en Kæmpe-Weber koster.

### **3.7 Fødselsdagsfest i TO**

Beboere ønsker at låne to af foreningens havetelte i den forbindelse. Dette er ikke muligt, da teltene kun er til foreningens brug. Til foreningsarrangementer og til beredskabet ifb.m. skybrud og lignende.

**UD** melder tilbage, at de ikke må låne foreningens telte. Vælger de at sætte 'eget' telt op, må det være oppe fra kl. 12 den ene dag til kl. 12 den næste jf. håndbogen.

### **3.8 Restance for boligafgift**

Beboeren er i restance for marts, april og maj. Sagen er begæret til inkasso. Lejligheden er til salg, og beboeren er fraflyttet.

### **3.9 Alle beboere har brugsret til gårdene**

En beboer er ærgerlig over at de beboere, som har direkte udgang til gården, benytter arealerne foran havedøren som egne terrasser. **UD** vender tilbage til beboeren med beskeden om, at alle må benytte alle møbler og arealer i gårdene.

Dette har været en tilbagevendende diskussion i tidligere bestyrelser.

**Løsningsforslag bringes op ved næste bestyrelsesmøde.**

### **3.10 Vand står op af gulvafløb på badeværelset**

Tænder beboeren for blandingsbatteriet på badeværelset, løber gulvafløbet over. Der er ikke fald nok på gulvet, så vandet står op af afløbet. Det kræver en ny vandlås og gulvet skal derfor op.

Først forsøger vi at sætte os ind i historikken. Hvornår er det sket. Har de fået lavet noget, eller har foreningen. **MO** undersøger, hvornår det er lavet og på hvis foranledning.

## **4. Oplæg fra MO**

### **4.1 Orientering**

### **4.2 Status på kloak- og faskineprojekt**

Der er møde onsdag d. 13/6 kl. 14:00 imellem A4-arkitekter, kloakfirmaet AZT og MO.

Iflg. A4 tillades der ikke tilbageløbstop i kloakkerne i etageejendomme. **MO** sender bestyrelsen teksten.

Som det er nu, samles både vand fra taget, fra gårdarealerne og fra kloakker ét sted. I første omgang forsøger man at få overfladevandet væk. Det nye, der kan gøres, er at alle kloakkerne bores ud under bygningen og ud under plænerne foran bygningen på AG. I forslaget står der også, at nogle kloakker helt lukkes af. Man vil desuden, ifb.m kældrene på AG, sætte et ekstra trin, man skal over, således at vandet ikke løber over så let som nu.

### **4.3 Status på pergolaen i AN**

**MO** afventer tilbud fra håndværkere. De er muligvis klar til næste møde.

### **4.4 Udskiftning af varmtvandsrør**

**Tager vi op ved næste møde.**

### **4.5 Varmeblæsere / Isolering af garager**

**Tager vi op ved næste møde.**

### **4.6 Nøglesystem Com-X**

Er der endnu ikke noget tilbud på.

### **4.7 Arbejdskontrakt for Sebastian Søndberg**

Forventedes afsluttet d. 6. juni.

### **4.8 Tidsur til de ansatte**

Anordningen kan købes hos smarttid.dk, og kan gratis prøves af i 30 dage.

Man kører en brik henover en anordning og trykker koden for fx snerydning og større projekter så som sokkelarbejde. Det er MO, der indtaster sygdom. Månedens registreringer meddeles til Dorte Bjeldstrand (hos OF), der sørger for at lønudbetalingen foregår korrekt. Tidsforbrug fordelt på specifikke opgaver er derfor let at holde styr på. Startpakken koster 2.795 og indeholder TAG-læser, tags til medarbejderne (15 stk. er inkluderet i prisen), Microsoft-database, support med mere. Derefter koster det 20 kr. pr. medarbejder og 140 kr. pr. administrative medarbejder pr. måned. **MO** sendte linket rundt og sørger for, vi får det på prøve.

### **4.9 MUS i juni**

**MO** afholder MUS-samtaler i Juni. **UD** spørger, om der er styr på APVen. **PH** nævner, at MUSen er en del af APVen, som bestyrelsesmedlemmer kan læse op på ved interesse.

### **4.10 Renholdelse af vaskekældre**

Den tidligere bestyrelse bad om at få undersøgt, hvad det koster at sætte kost og fejebakke op, for at hjælpe beboere til selv at rydde op i vaskekældrene. Det vil koste 8.000 kr. for alle vaskekældre, hvilket bestyrelsen mener er noget dyrt.

Der er tidligere blevet opsat papirsposer, hvilket måske har fået nogen til at tro, at affald nu blev fjernet af ASTs ansatte. Brugere af vaskekældrene skal gøres opmærksom på, at de selv skal holde orden i kældrene.

Et forslag lyder på, at sedlerne på dørene skal opdateres, så det er tydeligt at se, at de stadig gælder.

**Dette vender vi tilbage til.**

#### **4.11 Salgsdatoer**

Der var to salg torsdag d. 7. juni. SV, TØ og PH deltog.

#### **4.12 Etablering af skur til handicap-scooter – AG0141**

Etablering af skur til handicap-scooter til sundheds og omsorgsforvaltningen i TO. Forslaget lyder på, at man bagved skuret i TO kan opsætte et lille skur, således at scooteren kan få strøm, som brugeren selv betaler for. Kommunen etablerer skuret, og i reglen bliver skuret stående, når brugeren ikke længere benytter det.

#### **4.13 Spørgsmål til MO**

Der efterspørges opdaterede brandsedler. **MO** kontakter brandvæsnet, om vi kan få et antal opdaterede brandsedler.

Der bliver spurgt til placeringen af boksen til opsamling af sparepærer i TO. Boksen står for enden af skralderummet.

## **5. Oplæg fra bestyrelsen**

### **5.1 Orientering**

#### **5.2 Økonomisk oversigt (PH)**

Økonomisk oversigt for april 2012 blev gennemgået. SV og PH vil løbende holde Økonomi-møder og vil i den forbindelse undersøge muligheden for at ændre på kontoplanen og herunder bede Dorte flytte bogførte vedligeholdelsesudgifter over til genopretning/projekter, således at et mere retvisende billede af foreningens omkostningsfordeling kan ses.

Mht. ref. 1s punkter 5.16 og 5.17 - **MO** skal spørge bestyrelsen, om der må gives penge til et festudvalg eller lignende, uanset beløbet. **MO** ligger en kopi af fakturaer på kontoret.

#### **5.3 Omlægning af lån**

Der anbefales at vi giver OF mandat til at omlægge lånet, hvis det er en fordelagtig løsning. Ved omlægning af lån kan vi måske spare 30-40.000 om året. Der kan komme billigere lånemuligheder, men indenfor 3 mdr. skal vi have taget stilling. PH anbefaler en principbeslutning om at, i tilfælde af at der pludselig skal tages stilling, så er beslutningen allerede truffet, uden at sagen tages op igen. Bestyrelsen er enige om, at **OF** må omlægge lånet til 3% på 20 år såfremt bedre ikke fås.

#### **5.4 Mobilabonnement til de ansatte (SV)**

Til orientering. Vi er nu kunder hos Telenord, men da sælgere fra Telia tilbød at sende et tilbud lod vi dem gøre det. Det de sendte var imidlertid ikke et tilbud men en kontrakt. Telia mener, de har givet os et tilbud, og at **MO** har underskrevet kontrakten digitalt. Iflg.

kontrakten skulle vi bl.a. være interesseret i at overdrage de gamle telefoner til Telia. Vi er ikke interesseret i tilbuddet, men Telia vil ikke annullere købet. OF er inde over sagen.

#### **5.5 Spørgsmål vedr. administrator (CB/TM)**

Udskydes til næste møde.

#### **5.6 Altaner (CB)**

CB har ringet til altan.dk og fået at vide, at Thomas Dalkjær fra altan.dk har sendt tilbud til den tidligere bestyrelse. Normalt gælder et tilbud i tre måneder, men i dette tilfælde står februar-tilbuddet stadig.

Først til næste forår kan de gå i gang med byggeriet, idet sagen først skal godkendes af kommunen og altanerne produceres. Hvis vi laver en aftale med Solbjerg, kan vi måske spare noget på byggepladsen. **CB** og **PG** tager kontakt til Solbjerg mhp. et samarbejde om at få mængderabat på altanerne.

**CB** og **PG** sender noget ud til os andre, og derefter kan der formentlig sendes noget ud til beboerne.

#### **5.7 Nyhedsbrev (TM)**

Der er et par rettelsesforslag til nyhedsbrevet. Disse noteres og gives videre til **TM**.

#### **5.8 Fordeling af opgaver**

Overføres til næste møde.

#### **5.9 Spørgsmål til bestyrelsen**

Der spørges, om næste møde kan starte tidligere. Det aftales derfor at næste møde starter kl. 17:00.

### **6. Orientering / Eventuelt**

Referent, Rie Kornum, 5. juni 2012