

Referat nr. 15

Bestyrelsesmøde den 5. marts 2013



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

Afbud:

Kopi:

1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

2. Referat (17-17.30)

2.1 Godkendelse af referat nr. 13+14 m/underskriftsblad

RK sender seneste udgave af referater 13, 14 og 15, der alle forhåndgodkendes pr. mail og siden formelt via underskrifter på underskriftsbladene.

2.2 Opfølgning på referat nr. 13+14

Opfølgning på referat nr. 9

5.1 Orientering

Udskiftning af nøglesystemet

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

Opfølgning på referat nr. 11

Fra altanudvalget

OF underretter beboeren i hjørnelejligheden om, at der ikke kan gives tilladelse til opsætning af altan.

Opfølgning på referat nr. 13

4.1 Orientering

APV

MO opdaterer den gamle APV.

MO sætter sig ind i regler for anvendelse af almindelige husholdningsmidler i erhvervssituationer.

4.3 Status på kloakprojektet

MO undersøger mulighederne for kælderdoor. Denne skulle koste 14.000 kr. - 17.000 kr.

Opfølgning på referat nr. 14

3.1 Regnskab

TM skriver i næste nyhedsbrev til omdeling før GF, at vi er blevet bekendt med, at andelskroneværdien muligvis stiger efter generalforsamlingen, hvis dette godkendes på generalforsamlingen.

3.2 Budget 2013

Kældervinduer og -døre

MO undersøger, hvor mange vinduer og døre, der trænger til udskiftning.

3.5.1 Ændring af husorden

RK står for skrivelsen om brug af terrasseområder til et nyhedsbrev til udgivelse i foråret.

3. Beboerhenvendelser (17.30-17-45)

3.1 NN – Klage over håndværker

MO fortæller, at badeværelsesgulvet hos en beboer var revnet, og at jernet i gulvet var rustet.

MO blev tilkaldt og var bekymret for, at revnen i gulvet ville forårsage vandskade. MO skrev derfor til underboen, at mureren kom ind og udførte arbejdet med loftet. Da underboen ikke læste posten, var vedkommende ikke opmærksom på, at dette ville finde sted.

Efterfølgende klagede underboeren over mureren, idet hun sagde, at han ikke havde dækket af. Mureren selv fortalte, at det havde han. Et bestyrelsesmedlem har ved selvsyn erfaret, at gulvtæppe, frakker mm. var støvede. Alt, der var ramt af murerarbejdet er nu rengjort af underboen selv.

Efter underboen klagede, er mureren igen kommet ind i lejligheden. Dette kan beboeren se på gulvtæppet. Dagen efter havde mureren igen været i lejligheden, denne gang med en konvolut med 500 kr. som kompensation.

Faktum er at lejligheden er forladt ikke rengjort, efter at håndværkeren bestilt af foreningen har arbejdet i lejligheden. Der har ikke været dækket nok af, og da beboeren ikke var bekendt med at arbejdet ville blive udført, har hun ikke selv haft mulighed for at fjerne frakker og gulvtæpper. Dertil kommer, at mureren er gået ind i lejligheden uden at have fået lov.

Beboeren skriver selv, at hun ikke er interesseret i at få penge for det. Bestyrelsen vil undersøge muligheden for kompensation, men SV anbefaler, at mureren skal betale for rengøringen og at vi fra bestyrelsen sender et brev til beboeren, at vi selv var blevet vrede over den behandling, og at vi har taget det til efterretning. Vi vil bl.a. beklage, at man er gået ind i lejligheden.

UD mener ikke, vi skal bruge mureren igen. Hovedsageligt fordi denne har været inde i lejligheden uden at have fået lov. SV fortæller desuden om en dårlig oplevelse med selvsamme murer, og det nævnes, at der har været andre utilfredsstillende tilfælde. MO har allerede aftalt et møde med en anden murer omkr. priser, hvilke han vender tilbage med.

CB anbefaler, at det kun er når det er akut i et omfang, så f.eks. vandet står ned, at man går ind i en lejlighed. UD tilføjer, at det skal være så akut at man, uden nøgle, ville sparke døren ind for at stoppe skaden.

Der skal laves et system for kontakt til beboere, så vi sikrer os, at beboeren accepterer, at vi kommer ind. Det skal ikke ske igen, at beboere ikke er vidende om udførelse af arbejder bestilt af bestyrelsen.

4. Oplæg fra MO (17.45-18.30)

4.1 Orientering (jf. liste)

4.1.1 Emhætter på aftrækskanaler i køkkener

Punktet indeholdt en opsummering fra seneste møde. En skrivelse foreligger, der vil blive indført i håndbogen.

4.1.2 VVS - Prismatch

SV og MO arbejder på priser fra VVS-firmaer. Priserne lyder på 390 kr. - 400 kr. pr. time. Dertil kommer prisen for servicevognen på 140 kr.

4.1.3 Haveudvalget

Haveudvalget har søgt de 3.000 kr., der normalt tildeles. Det har været kutyme, at de udover de 3.000 kr. får en masse sække jord. Udvalget søger nu om flere penge til beplantning omkring pergolaen, der står for renovering. MO har fortalt beboeren, at hun skal sende et forslag til bestyrelsen omkring indkøb af planter, når pergolaen står og man ved, hvor meget der skal til.

4.1.4 Altanprojektet – Radiator

En beboer spørger, om det er med i projektet, at firmaet betaler for flytning radiatoren. Opsætning af radiatoren er med i den individuelle pris, han har modtaget. Alle tilmeldte har modtaget priser, der svarer til deres ønsker.

4.1.5 Personale

MO har skrevet, hvilke personaler der har været syge og hvor længe, og han har talt med personalet om brug af nøgleskabet.

MO har holdt møde med NN, da der har været uoverensstemmelse om opgaver, han har fået men ikke udført. Han er blevet mere flakkende rundt, hvilket MO holder øje med. MO forsøger desuden at styrke vedkommendes selvtillid/arbejdsglæde ved at notere ham for de ting, han har ansvar for, så som at udskifte pærer i opgangene.

MO er rigtig glad for lederkurset, der fortsat er hårdt.

CB og MO har i dag holdt et møde om APVen. Medarbejderne har udfyldt spørgeskemaer.

4.1.6 Nøgleskab

Vi er dækket op til 640.000 kr.

4.1.7 Solcelleanlæg

Vi har modtaget en reklame om opførelse af solcelleanlæg. Dette vil gå imod kommunens regler om facadecensur.

4.1.8 Status: varme/vand

Vi mangler to tilbud.

SV anbefaler, at hvis ikke man finder en løsning på problemet med det kolde vand indenfor denne uge, skrues der op for varmen.

MO har set, at der er problemer med vandtrykket i 3. salslejlighederne i Anneberghus. Han har bedt beboerne rense rørene, hvorefter de må vende tilbage.

SV fortæller, at A4-arkitekter er vendt tilbage mht. besvarelsenerne i spørgeskemaerne. Der er store problemer i Anneberghus i forbindelse med trykket, hvor Sandbygård hovedsageligt har problemer med varmen på vandet. I Torbenfelthus ser det ud til, at problemerne ikke er så store.

4.2 Spørgsmål til MO

PH roser MO for en struktureret gennemgang.

5. Oplæg fra bestyrelsen

5.1 Orientering

Lysfølere

TØ har indhentet materiale fra sikkerhedsstyrelsen. Bl.a. står der, som vi læser det, at man i indgangspartier uden dagslysindfald skal have stedsebrændende lys.

Løsningen med lysfølere ville ikke leve op til dette krav, ligesom der på hver etage skulle opsættes kontakter. Derfor er udgift til lysfølere taget ud af budgettet for 2013.

Man taler i bestyrelsen om løbende at skifte til LED-pærer.

SV anbefaler at der indkøbes nogle få, så løsningen kan afprøves.

Højtaleranlæg ved brug til generalforsamlingen

TØ fortæller, at han har undersøgt priser for leje af højtaleranlæg. Det koster 2.000 kr. for opstilling og leje af to højtalere, to miksere, forstærkere etc.

Bestyrelsen vælger denne løsning. TØ bestiller dette og orienterer leverandøren om, at han må aftale afhentning af udstyret med vandrerhjemmet. TØ fortæller ham, at han vil forsøge at få en projekter med i prisen. Dette som back-up til projektoren fra vandrehjemmet.

Pengeskabet

PG fortæller, at konsulenten fra Top Danmark har godkendt skabet. Top Danmark ændrer forsikringen, så nøgledækningen forhøjes til 640.000 kr.

Altaner

Der er sendt en skrivelse ud til samtlige ni, der er tilmeldt, om individuelle priser beregnet ud fra, om de skal have flyttet en radiator eller andet.

Der foreligger endnu ikke nogen opstartsdato.

Karmen hos beboer

Efter selvsyn kunne PH og MO konstatere, at der var en flænge i beslaget på dørkarmen, hvilket gjorde, at skruerne ikke kunne fænge i beslaget. Der var ikke tale om hærværk eller dårlig vedligeholdelse. Boligforeningen står således for udgifterne i den forbindelse.

5.2 5-årsgennemgang af tagprojektet

OF blev bedt spørge Strunge Jensen, hvad en 5-årsgennemgang bør indeholde. Det har vi modtaget et svar på, og et overslag lyder på 108.000 kr. OF anbefaler, at vi følger anbefalingen fra Strunge Jensen.

PG og CB stiller spørgsmål til, hvilket timetal han baserer prisen på. PH fortæller, at der er 78 enheder, altså 3. salslejligheder og sammenlagte lejligheder op til 3

Vi takker vi ja til tilbuddet. **PH** kontakter OF, at vi takker ja.

5.3 Hyggehjørner i gårdene jf. forslag fra sidste GF

Ved seneste generalforsamling blev et forslag stillet, dog mødte beboeren ikke selv op, at der skulle oprettes hyggehjørner i Sandbygård. Forslaget lød på nogle mobile skillevægge/læhegn. **CB** fortæller, at man f.eks. kan bruge pileflet.

RK foreslår, at vi henvender os til forslagsstilleren om et mere konkret forslag. Det kan ske, at forslaget ikke længere er relevant.

MO undersøger, hvem beboeren er mhp. kontakt.

5.4 Venteliste til ekstra kælderareal (SV)

SV og **TØ** har udarbejdet et oplag til procedurer. Da det er meget omfangsrigt udformet, for at undgå, at nogen bliver snydt, vil den fulde formulering ikke blive sendt ud til beboerne i et nyhedsbrev. Der vil dog fremgå hovedpointer.

Der skal fastslås regler, om man får højere anciennitet, hvis man skriver sig på listen som ansøger af et nyt kælderrum. Altså om man får en højere anciennitet end de, der ønsker at leje et ekstra rum. Da man afgiver et kælderrum, når man får tildelt et nyt, mener **SV**, at man bør have højere anciennitet.

PH fortæller i den forbindelse, at man i sin tid forsøgte at afsætte et areal i hvert kælderrum, til cykelparkering. Da der ikke var plads, talte man dengang om, at man i fremtiden ville nedlægge kælderrum, der ikke længere blev benyttet. Disse arealer kunne således bruges til cykelparkering under tag. Arealerne skulle placeres på strategiske steder. **PH** anbefaler, at man f.eks. kunne bruge det særligt udsatte kælderrum på Aggersvoldvej. Dette er dog ikke let tilgængeligt.

SV anbefaler, at vælger man at inddrage ubrugte kælderrum, når disse fremkommer, kunne man spørge beboere de strategiske steder, om de ville flytte kælderrum til det naborum, der nu lå ubenyttet hen.

UD spørger, om der bliver lejet ud til samme pris til alle. Både nye og gamle aftaler. Dette bør iflg. **MO** og **SV** være tilfældet.

Når der kommer et ledigt rum, vil det indgå i overvejelserne hos bestyrelsen, at arealet eller et nærliggende areal kan benyttes til cykelkælder.

SV lægger dokumentet om procedurer ved leje af ekstra kælderrum på hjemmesiden. I et nyhedsbrev kan det fremgå, at der er lagt et dokument op på hjemmesiden.

5.5 Spørgsmål til bestyrelsen

Fax-nummeret til **OF** er ændret. Det besluttes at fjerne nummeret fra alt andet end slutseddelen og hjemmesiden. Det står **SV** for. **MO** laver ens brevhoveder til alt.

Under pkt. 4.11 om gårdfester, skal bestyrelsen godkende samtlige arrangementer, der foregår på foreningens fællesarealer. Det lyder af meget, at vi skal godkende samtlige arrangementer.

Reglen er til for, hvis der sker noget så som voldsom larm eller andet, på forhånd uanmeldt. Reglen sikrer, at beboeren kan stilles til ansvar.

6. GF 2013 (20.00-22.00)

6.1 Budget 2013 (udkast)

PH har nogle kommentarer til budgettet, som det står nu.

MO har givet PH et overslag på, hvad det vil koste, hvis et givent antal kælderdøre og kældervinduer skiftes ud. MO undersøger det præcise antal ud fra behovet for udskiftning.

A4-arkitekter anbefaler, at vi ikke udskifter varmestyringsenhederne i de to andre gårde før de står af. Derfor er udgift til disse taget ud af budget 2013.

PH har som nævnt på seneste møde afsat et beløb til renovering af veje.

Vaskekældre/kældre og indgangspartier er opdelt i hver deres kategori, og har hver fået halvdelen af det budgetterede beløb.

PH har kommentarer til MOs almindelige vedligeholdelsesbudget. Beløbet til rengøring er taget ud af MOs budget, fordi det allerede er indeholdt i driftsbudgettet

MO spørger ved mødet i morgen Søren fra Energi Fokus, hvor meget hans services koster. MO påregner, at det koster en del i starten.

PH spørger MO, om han er sikker på, at 870.000 kr. til vedligeholdelse er tilstrækkeligt. MO mener, at almindelig vedligeholdelse kan indeholdes i hans budget.

6.2 Indkaldelse GF 2013 (udkast, PH)

Terrasser

I pkt. 4.10 af husordenen er medtaget RKs ændring om terrasser langs murene.

Aftrækskanaler

MO fortæller, at det er vigtigt at skorstensfejerne kan komme til aftrækskanalerne. Han er i tvivl om, hvorvidt beboere er opmærksomme på, at de også skal sørge for adgang via nedsænkede lofter. Det menes at fremgå af teksten i håndbogen.

SV nævner ifm. emhætter, at det ikke gælder tilbagevirkende. UD foreslår, at man skriver 'nye emhætter'. PH fortæller, at det bliver personen, der fremlægger punktet, der ved generalforsamlingen nævner, at dette gælder fremover. SV anbefaler, der kommer til at stå noget i retning af: 'ved etablering af nye køkkener', UD og PG foreslår 'nyetablering af emhætter'.

SV anbefaler, vi kontakter OF og spørger, om teksten som den står gælder tilbagevirkende (SV kontakter OF).

Til information er der efter mødet af OF og SV udformet en tekst til håndbogen. Denne lyder:

“Der skal sørges for god og rigelig udluftning dagligt og især i forbindelse med bad og madlavning. I de lejligheder, hvor badeværelset ikke har vindue, anbefales det således at opsætte en elektrisk ventilator i aftrækskanalen.

Ved enhver tilslutning af ny emhætte, efter 4/4-2013, må emhætte ikke tilsluttes aftrækskanal, da trykket fra emhætten kan puste mados ud i de øvrige lejligheder, gennem eventuelle utætheder i kanalsystemet. Emhætter skal derfor altid være enten en model med aktivt kulfilter eller være tilsluttet med aftræk ud gennem væggen.”

6.3 Forslag til GF fra bestyrelsen

6.3.1 Ændring af husorden (ordlyd)

6.4 Forslag til GF fra andelshavere

6.4.1 NN og NN - Vedtægtsændring af § 3.2

To beboere foreslår en vedtægtsændring, der kan betyde billigere lån hos Handelsbanken. I forbindelse med afstemningen ønsker de at have en repræsentant fra Handelsbanken med ved GF, for at beboere kan få besvaret deres spørgsmål.

Det er bemærkelsesværdigt, at der ikke er afsender eller modtager på en skrivelse, der antagelig er fra Handelsbanken. En af forslagsstillerne skriver, at det er specifikt skrevet til os. .

En af forslagsstillerne foreslår desuden at bestyrelsen indkalder en uvildig advokat i samme forbindelse. RK mener, at da bestyrelsen ikke er forslagsstiller, vil det være mærkeligt, om vi skulle indkalde advokat og repræsentant, men at vi naturligvis bør byde initiativet velkomment. Vi bør heller ikke sende teksten ud på egne veje.

SV mener heller ikke, vi skal have en repræsentant fra Handelsbanken ud, idet det er uretfærdigt i forhold til bankens konkurrenter.

Der er stemning i bestyrelsen for, at generalforsamlingen ikke bliver et salgsshow. Dog er RK bekymret for, hvordan beboere vil reagere, hvis vi afviser at have en repræsentant for Handelsbanken med. UD foreslår, at vi beder forslagsstillere om et officielt dokument på Handelsbankens eget papir og med en underskrift. Så må det sendes med forslaget.

SV mener ikke, vi skal bruge penge på papiret til det.

PH mener, problemet er, at de gerne vil sælge os et produkt, ligesom andre banker vil det. Har vi det kun fra én bank og ikke fra konkurrenter, bliver det ensrettet.

PH opridser et muligt senarie, hvis vi ændrer husordenen. En andelshaver optager lån i handelsbanken, men kan ikke afdrage. Så får banken andelsbeviset - altså andelslejligheden - og kan sælge den indenfor den givne tidsfrist (1/2 år eller 1 år, hvis dette besluttet). Banken vil blot have dækket sit udestående, hvilket kan ramme beboeren, idet banken ikke er interesseret i at sælge til en høj pris – blot hurtigt.

OF var utilfreds med den ikke vandtætte formulering og med, at de seks måneder ikke er nok til at sælge. Når de seks måneder er gået, vil AST stå for salget.

SV foreslår, at forslagsstillerne får at vide, at de gerne må stille forslaget og dér fremlægge den dokumentation, de kan have med. Forslaget stilles ikke af bestyrelsen men af beboeren.

PH foreslår, at årsagen til at vi ikke har modtaget en officiel skrivelse er, at de så skal medsende alle betingelserne.

Skrivelen fra Handelsbanken kommer ikke med i indkaldelsen, da det er et salgsdokument.

UD skriver til beboerne, at handelsbanken ikke må komme med, men at de gerne selv må tage dokumentation med. Vi vil ikke have handelsbanken med, da det vil blive for malet. **UD** vil anbefale beboeren at anskaffe en officiel skrivelse, da det fremstår mere troværdigt. **UD** vil skrive til Handelsbanken, at vi skal bruge en officiel skrivelse fra dem.

6.4.2 NN – Nye hoveddøre

En beboer foreslår at udskifte døre i opgangene til døre tilsvarende dem på tredje sal.

MO fortæller os, at det ikke er billigt.

PH mener, vi har omkring 450 døre. Vi bør finde nogle priser, men det er noget, der tager tid. Og det, at beboerne skal have mulighed for at vælge type, er noget, der skal tages højde for. Vi kan ikke nå at lave et projekt på en måned.

Forslaget bliver stillet af beboeren til generalforsamlingen.

Som bestyrelse er vi nødt til at undersøge det nærmere. Vi vil foreslå, at der stemmes om, at det går videre til næste generalforsamling. Derved kan vi se interessen for forslaget og desuden undersøge mulighederne ifm. at udskiftning af døre sker samtidig med udskiftning af låsesystemet.

6.4.3 NN – Vedtægtsændring af § 4.12 om hunde

Forslaget lyder:

Det er tilladt at holde 1 stk. hund pr. lejlighed under forudsætning af bestyrelsens godkendelse af den enkelte hund.

Hunden skal være i overensstemmelse med dansk lov om hundehold lov.nr. 717 af 25/02/2010.

Hunden må ikke komme i gården og må ikke være til gene for naboer.

6.5 Fordeling af forslag og indlæg

TØ, CB og RK står for oplægget om ændring i husordenen (ordlyd). **TØ** sender oplægget i Pdf-format til PH.

PH står for beretningen. Denne sender han rundt forinden. Har vi emner, vi gerne vil have med, kan dette sendes til PH.

Revisoren står for regnskabet.

TØ står for Håndbogen.

Ifm. med øvrig kommunikation med forslagsstillerne om vedtægtsændring af § 3.2 skriver **UD** til begge om at slå forslagene sammen til et.

Bestyrelsens holdning er, at hvis beboere kan få en fordel af vedtægtsændringerne, har vi ikke noget imod ændringerne. **PG** anbefaler, at vi spørger **OF**, om vi kan sætte en minimumspris, bankerne skal sælge for, således at de ikke blot sælger til først-bydende og ikke højstbydende. **OF** anbefalede, at hvis vi indfører ændringen, så gør vi det for 12 og ikke 6 måneder.

Da det er en vedtægtsændring skal 2/3 af andelshavere møde frem og stemme for. Ellers afgøres forslaget først endeligt ved afstemning ved efterfølgende **GF**.

Forslaget omkring udskiftning af døre stiller beboeren selv op med, men **UD** repræsenterer bestyrelsen på **GF**.

I forslaget om hundehold er **UD** repræsentant for bestyrelsen. Forslagsstiller står naturligvis for præsentationen.

6.6 GF - Forberedelse generelt

MO har ikke modtaget nogen henvendelser om interesse for at stille op til hverken suppleantposten eller øvrige poster. Derfor besluttedes det i bestyrelsen at henvende os til **Berit**, der stillede op men ikke blev valgt ind ved sidste **GF**. Er hun interesseret vil hun anbefales at stille op, ligesom øvrige interesserede anbefales at stille op.

Der er ikke noget møde forinden **GF**, men bliver det alligevel nødvendigt, mødes vi 2. april kl. 17.00, men udenfor referat. Dette vil være, hvis noget skal afklares f.eks. ifm. oplæg. Øvrigt ordnes via mail.

Vi mødes kl. 18.00 på Vandrehjemmet d. 4. april 2013.

MO printer årsregnskaber til bordene og til de, der er interesserede i at få dem på papir fremfor digitalt via hjemmesiden.

TM skriver i nyhedsbrevet, at årsregnskabet forefindes på hjemmesiden. I nyhedsbrevet vil desuden være tekster om pergola, lederkursus, Torbenfelthus, og det, at andelskronen måske stiger. Nyhedsbrevet afsluttes med: 'God påske'.

7. Orientering / Eventuelt

Referent, Rie Kornum, 5. marts 2013