

Referat Tilstede: CH, PH, SV, TS, JS, DJ, MO, SEB Afbud: PG Referent: DJ	Bestyrelsesmøde 10 Tirsdag den 07-02-2017 kl. 17:00 - 22:30 På ejendomskontoret
	Bestyrelsesmøder 2016 – 2017
Version 2	

KL. 17-18 møde med Per Jensen

Per Jensen og Jonas Jensen, begge el-rådgivere fra Wissenberg A/S, deltog på bestyrelsesmødet.

Jonas har forestået registreringerne på ejendommen, og han vil deltage i en del af projektet. Registreringerne ligger til grund for nogle principper, som videre i projektet vil blive til arbejdsmetoder for de udførende håndværkere. Der er foretaget gennemgang af trappeopgange og kældergange samt i et bredt udsnit af tre boligtyper, ca. 8-10 %.

Jonas oplyste:

Med udgangspunkt i den lave loftshøjde, og da kælderen i forvejen er fyldt godt op med eksisterende installationer, foreslår vi en føringsvejsløsning, der naturligt falder ind i de niveauer, der er i kælderne i dag, og her er flere løsninger i spil.

Der lægges altså stor vægt på, at den nye løsning ikke kommer til at "rage" længere ned fra loftet end de eksisterende rør. Der skal udføres nye gennemboringer på reposerne for både nuværende og fremtidige installationer. De eksisterende lodrette kabelbakker i opgangene kan kun i et begrænset omfang genanvendes, da de nuværende bakker er fyldt godt op.

Bolig:

Der lægges op til at indføre datakablet for den fremtidige EDB-installation og placere EDB-stikket umiddelbart ved siden af antennestikket, hvor det er placeret på nuværende tidspunkt (antennestikket bibeholdes). En mulig løsning på alternativ placering af EDB-stikket er at udarbejde en "prisliste" med meterpriser for føring af installation synligt i lejligheden (form for dette er ikke endeligt besluttet).

Svartelefon for dørtelefonlægget foreslås placeret efter en vedtaget standardplacering, igen med mulighed for at vælge alternativ placering mod egenbetaling.

Ved gennemgangen af opgangene kunne WI konstatere, at kabelbakker med diverse antenneledninger mv. under repos til 3. sal ikke er udført lovligt, idet lavspændings- og 230V/440V-ledninger ikke er ført adskilt fra hinanden. WI sender os et lille skriv om dette. Vi (bestyrelsen) vurderer dog, at det vil være formålsløst, at forsøge at komme efter Enemærke & Petersen på nuværende tidspunkt. Såfremt WI vælger at benytte samme kabelbakker, vil de blive lovliggjort i denne forbindelse.

Per Jensen og Jonas Jensen forlod mødet.

1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer

2 Referat (kl. 18.00-18.30)

- 2.1 Godkendelse af referat nr. 9
 - 2.1.1 Godkendt uden anmærkninger
- 2.2 Opfølgning på referat nr. 9 samt underskriftsblad
 - 2.2.1 Pkt. 6.6. Gennemgang af tidligere vurderinger pga. nogle fejl. **SV** og **MO** gennemgår vurderinger for systematiske fejl.
 - 2.2.2 Videreførelse fra referat nr. 7: Pkt. 4.2.8 videreføres: Tilgængelig venteliste. Bestyrelsens ønsker tilgængelighed til ventelisten. Det ser ikke nemt ud ifølge Dorthe Bjelstrand fordi vi har 7 ventelister, og de ikke er i datoorden. **PH** taler med administrator om dette.
 - 2.2.3 Videreføres fra referat nr. 8: pkt. 5.1.3.1 videreføres: **JS** kontakter Teknologisk Institut vedrørende materialebeskrivelse. Udarbejder projektforslag i samråd med TI.

3 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.30)

3.1 NN – to andele

Beboer har fået mulighed for at købe en stuelejlighed pr. 1. juli 2017 og ønsker dispensation fra reglen om, at man kun må have en andelsbolig i AST, i tilfælde af, at han ikke forinden får solgt sin nuværende andelslejlighed på 3. sal. Vi accepterer at give beboerne dispensation i 3 måneder – det vil sige indtil 1. oktober under forudsætning af, at der skal foreligge dokumentation på aktiv salgsarbejde med 3. sals lejligheden samt at lejligheden ikke må bebos af ham selv eller andre i perioden fra 1. juli til 1. oktober. **CH** svarer beboeren.

3.2 NN – sikkerhedsdør

Beboer har fremsendt et individuelt tilbud på en sikkerhedsdør (hoveddør).

Vi kan ikke godkende den pågældende dør, som er beskrevet og afbilledet i tilbuddet, da udtryk og farve ikke matcher, det vi har i dag.

Bestyrelsen synes, at det er en god ide, hvis flere beboer går sammen om at få monteret nye døre, hvis de ønsker det, da der herved kan opnås besparelse for den enkelte. Det fremgår i tilbuddet, som beboeren har modtaget, at: ”Prisen/rabatten afhænger af hvor mange i jeres bebyggelse der kan bestille en dør samtidig og hermed en bedre pris for den enkelte”.

Der er travlhed i bestyrelsen og på ejendomskontoret, pga. de mange store projekter pt., vi kan derfor ikke påtage os at styre et ”projekt” i form af en større dørudskiftning, men vi vil selvfølgelig skulle godkende de beboerhenvendelser der kommer ifm. evt. udskiftning af døre. **CH** svarer beboeren, at døren ikke kan godkendes pga. farve og udtryk.

3.3 NN – vedr. forsinkelse

Beboer mener, at Altan.dk havde lovet, at de ville være færdige inden jul. Hun forespørger, om der på en retfærdig måde, kan laves en plan over, hvem der skal have altan først? Der skal opsættes 30 altaner og alle vil naturligvis gerne være de første. Denne diskussion ønsker vi ikke at deltage i og vil lade det være op til Altan.dk, at vælge den rækkefølge i forhold til deres optimale byggeproces.

Selvom Altan.dk måske kan klandres for langsommelighed ligger den primære grund til forsinkelsen hos kommunen, da kommunen i flere omgange for forlangt yderligere dokumentation i forbindelse med godkendelsesproceduren.

Det er dog ikke tilfredsstillende, såfremt Altan.dk har stillet beboerne altaner i udsigt tidligere end det praktisk har været muligt. **CH** kontakter Altan.dk, om der er mulighed for at speede processen op, når godkendelsen foreligger. Vi har ikke umiddelbart mulighed for at forlange kompensation for forsinkelsen, da altan.dk i deres kontrakt har taget forbehold for bl.a. forsinkelser forårsaget af kommunen. **CH** svarer beboeren.

3.4 NN – Kompensation for forsinkelse af altan

Beboeren ønsker at få dækket renter og udgifter for det lån, der er taget til betaling for altanen pga. forsinkelse af projektet. Vi giver beboeren afslag, dels fordi vi ikke er ansvarlige for forsinkelsen og dels, fordi vi ikke kan se, at beboerne har lidt et økonomisk tab i denne forbindelse. Renter, afdrag og øvrige udgifter forbundet med lånet skulle tages lige meget hvad, og de ydelser han har afholdt indtil nu, betyder jo blot, at han har afdraget en del af sin altan, når den kommer op.

Han søger yderligere om at få tilbagebetalt 6.800 kr., som han har betalt for at få flyttet radiator, men han har fundet et bedre tilbud selv og fået den flyttet. Vi kan godt godkende, at han får disse penge tilbage, hvis det vurderes at Dorte hos Administrator, kan holde styr på økonomien. **CH** kontakter Dorte og forhører sig om dette og meddeler resultatet til beboer.

4 Oplæg fra Michael / Sebastian (kl. 19.30-20.30)

4.1 Beslutningspunkter

4.1.1 Tilbud fra AC Stål: Stålkapper

Vi påtænker en løsning med stålkapper over låsebeslaget på kælderdørene som indbrudssikring på kælderrumsdørene. Ronnie, ATZ, er blevet forespurgt om han kender en god smed og han anbefaler AC-Stål A/S. Vi har fra AC modtaget et tilbud => Medtages i budgettet for 2017. **MO** kontakter AC og beder om en uddybelse på, hvordan han vil svejse det, og undersøger om det er muligt at få yderligere rabat ved bestilling til alle kælderdøre.

4.1.2 Indsamling til hjemløse

Igennem organisationen Hjælperiet.dk. Har personalet et ønske om at indsamle varmt tøj, soveposer mv. til hjemløse. **MO** og personalet vil stå for at sende besked rundt til alle beboere i deres postkasse og yderligere vil det blive lagt på hjemmesiden.

4.1.3 Varmt/koldt vand i garage

MO ønsker varmt vand i gården i Anneberghus, hvor der vaskes maskiner. Der graves ud til rørføring fra den sidste vaskekælder ved porten i gården. **MO** får ATZ til at grave eller vi låner deres maskine. Vi godkender at dette er i orden. **MO** sætter i gang.

4.1.4 Strømuttag m. 400 volt

MO indhenter priser på kabler, eller låne/leje af vores faste elektriker.

4.1.5 Udskifte tømmer/murer firma

Det nuværende tømmer/murer firma er dyre, og der forekommer gebyrer på deres regninger, som firmaet kun vil udelade mod at hæve timeprisen. **MO** har undersøgt priser hos en lokal tømrervirksomhed, og timelønnen ligger omkring den nuværende pris.

Mureren der er i gang nu (An 1 stuen) er blevet forsinket pga. vejret samt at hans tømrer har bestilt forkerte vinduer. Han har lagt 4 uger oveni projektet, som burde være blevet færdig i denne uge. Han dækker ikke optimalt af (overboen er generet af kulde), og der er rod på fortovet. **MO** tager et møde med mureren om, at 4 ugers forsinkelse er uacceptabelt.

MO holder øje med ham det næste stykke tid, og vurderer om han forbedrer sig, så han evt. kan blive fast murer fremover.

4.1.6 Salg af lejligheder på hjemmesiden

Der er blevet forespurgt hos **MO**, om lejligheder til salg kan komme på hjemmesiden. Vi har snakket om en mulighed at beboere kan afkrydse ved ønske ved vurdering, om at de har et ønske om, at lejligheden kommer til salg på vores hjemmeside. Det er for tidskrævende at lave en rigtig salgs-side til hver lejlighed, men det er muligt at lave en tabel, med oplysning om adresse, størrelse, pris og kontaktoplysning på sælger. **SV** kigger på det.

4.2 Orienteringspunkter jf. liste

- Ventilationsriste der går ind i køkkener fra gården mangler flere steder. Det har ikke været muligt at finde en størrelse der passer, pga. store tolerancer i hullerne i muren. Løsningen er derfor, at tage en firkantet rist som limes eller skrues på i stuelejlighederne, og så genbruge de nuværende fra stuelejlighederne på de højere etager, hvor en indstiksmodel er lettere at montere.
- **MO** er blevet kontaktet af Lise Clemmensen fra ABF. I næste nummer af medlemsbladet "ABF nyt" skriver de om foreningens kommunikation, og kan se på vores hjemmeside, at vi gør meget ud af vores kommunikation, både digitalt og analogt. Lise vil meget gerne interviewe bestyrelsen og måske en andelshaver om kommunikationen i foreningen. Vi takker nej til interview. Derudover gjorde hun os opmærksom på, at vores forening ikke er medlem af ABF. Der forekommer en del fordele i forhold til andelsboligforenings oplysninger og jura. Vi vurderer ikke dette er nødvendigt i vores forening, da vi har OF til hjælp og ellers søger vi selv.
- Troax: En beboer har et ekstrastort kælderrum og køber ønsker kun et "normalt" kælderrum og derfor skal der nu laves en opdeling af rummet og det ekstra rum kan vi leje ud.

- Skimmelsvamp i to lejligheder. Teknologisk Institut har tjekket begge lejligheder. Vedr. NN1 er vurderingen, at det er beboeres egen skyld pga. høj luftfugtighed og manglende udluftning. Beboeren skal fjerne skimmel. MO mener, at beboeren var oplyst om, at de selv skulle betale for skimmelsvamp-undersøgelsen. OF er på sagen i forhold til betaling. Vedr. NN2 er der udarbejdet en rapport, hvoraf det fremgår, at skimmelsvampen skyldes opbygningen/konstruktionen og ikke beboeren. **JS** kontakter TI om det videre forløb.
 - Kursus i WEBmon hos Brunata MO og DB deltager den 9/2-2017
 - Statusmøde med murer og tømrer Christian fra Gorm Larsen
Gorm Larsen ønsker at hæve timeprisen. Det er vi ikke tilfredse med.
 - Knækket gulv og defekt afløb/faldstamme NN.
- 4.2.1 PH opfordrer til, at der opsættes rottespærre på alle faldstammer i forbindelse med udskiftning af kloaker. De strækninger (f.eks. på Aggersvoldvej), hvor der allerede er udskiftet kloaker bør rottespærre eftermonteres. MO oplyser, at han tager dette med, når WI og ATZ skal tilrettelægge projektet.
- 4.2.2 Personalenytt. MO oplyser, at samarbejdet i teamet aldrig har været bedre og stemningen er god. MO kan ikke sige præcist, hvad årsagen til den gode stemning egentlig er, men at det har været sådan siden omkring juletid. Meget positivt at stemningen er bedre nu.

5 Oplæg fra bestyrelsen (20.30-22.00)

- 5.1 Orientering
Håndbogen er ved at være færdig, men lidt problemer i forhold til billedet på bagsiden. Vores grafiker retter billedet til. OF har kommenteret på den.
SV har opdaget en uoverensstemmelse i mellem slutseddelen og håndbogen i forhold til udbedring af mangler. Hvem skal udbedre, køber eller sælger?
Det er vores vurdering, at det er sælger der som udgangspunkt skal udbedre fejl og mangler. Der kan dog være situationer, hvor det er køber der udbedre, f.eks. i forhold til gulve, da det rent praktisk er bedst først at slibe, når køber er færdig med at istandsætte lejligheden. MO er orienteret herom, at han skal være obs. herpå fremover.
- 5.2 Økonomisk oversigt dec. 2016 (PH)
PH præsenterede den økonomiske oversigt.
- 5.3 Status Altan runde 3, herunder forsinkelse (CH)
CH orienterer om, at i uge 3 er byggeansøgningen sendt til kommunen, og i mandags er der kommet brev tilbage til Altan.dk om nogle yderligere mangler. **CH** tjekker hos Altan.dk, om dette betyder at processen forsinkes yderligere.
- Vi har en forventning om, at der stadig vil være de 8-10 uger fra uge 3, i forhold til behandlingstid af godkendelsen (uge 13). Det vurderes ikke relevant, at holde beboermøder for dem som har bestilt altan, da der på nuværende tidspunkt kun har været to henvendelser vedrørende forsinkelserne.
- Kommunen har givet stueetagerne muligheden for at komme med indsigelser. Hvis der er nogen der klager over at der bliver mørkt i deres lejligheder så kan kommunen kræve at altanerne reduceres i dybden.
- Faktura angående altaner er modtaget. **MO** sender den til Wissenberg til godkendelse.

- 5.4 Aftalegrundlag låseprojekt WI
Udskydes til mødet 21.02-2017 til mødet med OF
- 5.5 Aftalegrundlag omfangsdræn/kloakker WI
Udskydes til mødet 21.02-2017 til mødet med OF
- 5.6 Status Jubi-50-fest (JS)
Festudvalget er godt i gang og holder løbende møder. Der knokles på med at få indhentet tilbud og ideer.
- 5.7 Datoplan GF 2017 (PH)
Gennemgået uden bemærkninger
Ordinær generalforsamling den 28. marts 2017. **PH** undersøger hos OF om, GF kan starte kl. 19.00 eller 19.30, hvilket afhænger af, om Vandrehjemmet har spisende gæster denne dag.
- 5.8 Bestyrelsen på valg GF 2017 (PH)
PH oplyser, at PH, CH og DJ er på valg.
DJ ønsker at fratæde grundet fraflytning. Casper vil gerne holde pause fra bestyrelsen 1-2 år, da han snart skal være far. PH har opfordret ham til at stille op som suppleant for at bevare en vis tilknytning til bestyrelsen.
PH stiller op som formand for 2 år mere.
- 5.9 Bestyrelsesforslag GF 2017 (PH)
PH oplyste, at der pt. kun er et muligt forslag fra bestyrelsen. Det drejer sig om en konflikt mellem lejekontrakten og Husordenen. I lejekontrakten fremgår, at bestyrelsen skal godkende husdyr, mens det i Husordenen ikke fremgår. Hundehold er dog ikke tilladt. Vi kan derfor overveje at ændre Husordenen, så den er i overensstemmelse med lejekontrakten. Da formuleringen umiddelbart bliver kompliceret og arbejdet med dette forventes at blive stort, såfremt vi skal godkende alle katte, kaniner, kanariefugle og skildpadder, ønsker vi at vende dette med OF på mødet den 21-02-2017.
- 5.10 Emner til Nyhedsbrev feb-mar/GF (PH)
Status for altan. **CH** kommer med input. PH foreslår at slå næste Nyhedsbrev sammen med GF-nyhedsbrevet, da de ellers vil falde tæt på hinanden.
- 5.11 Bordet rundt
PH oplyser, at AST fylder 50 år den 19. april 2017. PH foreslår, at markere jubilæet på generalforsamlingen ved at byde på bobler (f.eks. Muscato D'Asti) og kransekage til generalforsamlingen.