

Referat Tilstede: SV, PG, PK, BW, TH, MO, PH Kopi: OF Afbud fra: MR	Bestyrelsesmøde 6 Tirsdag den 3-9-2019 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret
	Bestyrelsesmøder 2019 – 2020
Referat, endelig version	Indkaldt den 27. august 2019

DAGSORDEN:**1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer****2 Referat (kl. 17.00-17.30)**

2.1 Godkendelse af referat nr. 5

Referatet blev gennemgået og rettelser lavet. **TH** eftersender opdateret version.

2.2 Opfølgning på tidligere referater

5.1.2 Vindafskærmning

PH oplyste, at der er regler for vindafskærmning op til håndlisten samt altankasser i håndbogen. Der står ikke noget om vindafskærmning over håndlisten. **MR** skriver et udkast til regler for dette.

6.3 Status EBAS – energistyring (SV)

Kuben (vores tidl. energikonsulenter) er blevet købt af EBAS. Kuben har de seneste år opkrævet 19.000 kr./år for en "tast selv" ordning (MO skal indtaste diverse aflæsninger) til registrering af bl.a. koldvandsforbrug. For de 19.000 kr. skulle vi bl.a. have fået noget rådgivning, men MO er i tvivl om i hvor stor udstrækning det er sket.

MO vil forsøge at kontakte dem, for at høre, hvad vi har fået for pengene; herunder hvem der har haft med det at gøre, og hvilken rådgivning vi i givet fald skulle have modtaget. EBAS har ikke registreret, at de skulle udføre et arbejde for os, så vi er enige med EBAS om at vi ikke mere bruger dem som energikonsulenter ligesom tast selv ordningen ophører.

2.3 Underskriftsblad

Tilstedeværende underskrev underskriftsbladet.

3 Beboerhenvendelser (kl. 18.00-18.30)3.1 **NN** – vandalisme / rydning af bed

Der er blevet gravet et bed op (fællesareal) i Torbenfeldthus. Udøverne hævder at have fået lov af haveudvalget for et års tid siden, hvilket umiddelbart virker usandsynligt. Der er nu sået græs og blomster i bedet.

Der er en udfordring med bedene generelt, da de er for tætte og er/kan være tilholdssted for rotter. Bedene bør generelt klippes ned eller anden løsning med bunddække fx a la løsningen ud for Sandbygårdvej 28 etableres.

Det besluttes, at det opgravede bed genetableres med bunddække og dug. Udøverne informeres om, at opgravningen er i strid med haveudvalgsreglerne (3.19) og at bedet vil blive genetableret med bunddække. **PK** skriver til udøverne samt til beboeren, som har henvendt sig med klagen. **MO** sætter i gang, når personalet er fuldtalligt.

3.2 **NN** – leje af ekstra kælderrum

I forbindelse med sammenlægning af lejlighed ønsker beboerne at leje kælderrum for et år. Bestyrelsen kan tilbyde 6 mdr.'s leje svarende til kravet om, hvornår sammenlægningen skal være gennemført. **PK** svarer beboerne.

3.3 **NN** – skjulte rør

VVS tjek er ikke gennemført, selvom det nok rettelig burde være gjort allerede i 2013 af den daværende beboer i forbindelse med vandrørsprojektet. Da det ikke blev gennemført i 2013 burde VVS tjekket være sket ved salg. Det er dog tvivlsomt hvorvidt VVS tjekket ville have afsløret den defekte komponent. **MO** kontakter OF om bestyrelsen kan holdes ansvarlige, fordi der ikke blev fulgt op på, at **NN** ikke fik VVS tjek hverken i 2013 eller ved nuværende salg og Bünning for afklaring af hvorfor han ikke har stillet krav om VVS tjek. **MO** beder Bünning om, at linjen med "Er der foretaget EI- og VVS arbejde, der kræver godkendelse" i Vurderingsrapporten fremover skal deles op i to afkrydsninger.

MR: Næste nyhedsbrev skal indeholde orientering om, at beboere generelt er ansvarlige for at installationer er lovlige også når der er tale om skjulte rør og med henvisning til at der for nyligt har været to vandskader forårsaget af skjulte rør.

En udvidet rørskadeforsikring koster formentlig ca. 30.000 pr. ejendom ekskl. indledende taksatorgennemgang.

3.4 **NN** – klage over SH / vand i kælderen / faskine

PK skriver til beboeren og beklager optrinnet og informerer om, at episoden er drøftet på såvel personalemøde, som med de enkelte medarbejdere.

MR: I kommende nyhedsbrev bør der informeres om, hvordan man bør kan forholde sig til ved skybrud og hvad man kan forvente af andelsforeningens personale under et skybrud.

MO informerer om, at der som alternativt til en faskine, som er en dyr løsning, kan investeres i en pumpebrønd på fx 3 m3. **MO** drøfter videre med rådgiver.

3.5 **NN** – skadedyr

Beboer oplyser, at de mener at have fået "skægkræ" (en slags sølvfisk men de er svære at bekæmpe ift. sølvfisk. De er meget udbredte i de andre nordiske lande, men Danmark er pt. ikke så hårdt ramt).

MO skriver til beboer med besked om, at det er et forhold, som beboeren selv må håndtere og med kontaktinformation på den skadedyrsbekæmper, som foreningen i øvrigt bruger. Inkluderer ligeledes tilbagemelding vedr. brandalarmer.

3.6 Klage over fest i Sandbygård 31. august 2019

Der er modtaget klager fra fire beboere i forbindelse med afholdelse af fest og uacceptabel adfærd (musik, højlydt snak, truende adfærd) i Sandbygård på ovenstående dato. Festen var anmeldt på forkant. **PH** har bedt OF om at gå ind i sagen.

PK skriver til de fire beboere.

Husregler drøftes som særskilt punkt på næste møde.

4 Status på projekter (kl. 19.00-19.30)

- 4.1 Omfangsdræn og kloakker
Anneberghus: Det forventes, at der lægges fliser og asfalt på Aggersvoldvej i denne uge. De burde være gået i gang inde i gården. Der er byggemøde med rådgiver i den kommende uge, hvor fejl og mangler bl.a. vil blive drøftet.
- 4.2 Låseprojekt
Er fortsat et udestående omkring SLA. Wissenberg mangler fortsat at vende tilbage herom.
- 4.3 Porte
MO har rykket Wissenberg for priser, men hører intet.

Da samarbejdet med Wissenberg fortsat er vanskelig, kan det overvejes, at kontrahere med ny rådgiver i forbindelse med kommende byggeprojekter. I første omgang holdes særskilt møde med Wissenberg med henblik på drøftelse af samarbejdet.

- 4.4 Gadedøre, vedligeholdelse
Maleren har meddelt, at de skulle være færdig senest 2.9.2019. **MO** tjekker kvalitet, malerpletter mv. Der har været overraskende meget bøvl med malerarbejdet denne gang.

5 Oplæg fra MO/SEB (kl. 19.30-21.00)

- 5.1 Beslutningspunkter
 - 5.1.1 *Pris på trappe i Sandbygård*
Bestyrelsen har modtaget et tilbud på kr. 28.400 på trappe med støbte trin samt kr.8.100 inkl. moms på gelænder. Tilbuddet forekommer umiddelbart dyrt.
PK indhenter andet tilbud.
 - 5.1.2 *Optagelse på vagttelefon*
Vi har fået 2 tilbud fra Viptel. Vi kan ikke gennemskue lovgivningen på området.
Det besluttes, at der ikke indgås aftale om at opkald til vagttelefonen optages.
- 5.2 Personalsituationen
MR: Der bør i kommende nyhedsbrev orienteres om, at Sebastians fravær skyldes uddannelsesforløb
- 5.3 Præsentation af Salto låsesystem
Der kan købes ekstra moduler fx alarmer på batteriniveau mv. Binou oplyser at det koster 12.000 kr. inkl. levering og montering. Vurderes for dyrt. Indtil SLA er på plads lægges tidspunkter for tjek og batteriskift ind i MO's kalender.
Præsentationen udskydes til næste gang.
- 5.4 Orientering
Der er rotter i gården i Torbenfeldthus og Næsbyholmvej 15. Andelsforeningen har fået et mundtligt påbud. Beboerne er informeret og de, som skal gøre noget særskilt, er blevet instrueret og har udført det de skal for at forebygge (oprydning og rengøring).
- 5.5 Spørgsmål til MO

SV opfordrer til, at der foretages endnu grundigere tjek af hhv. faktura indhold og at arbejdet rent faktisk er gennemført.

PH spørger til om MO har overvejet, hvordan personalets arbejde kan synliggøres fx med udgangspunkt i eksisterende årshjul, fx i nyhedsbrev. **MO** overvejer hvordan det evt. kan sættes i proces og melder tilbage på næste møde.

SV spørger til om der fortsat er mange glasskader. MO siger, at der fortsat er skader, men at det mere er lister, der er problemer med nu. PK og PH fortæller om støjproblemer efter at tætningslister er blevet skiftet. **MO** får glarmesteren til at kigge på det, fx om de er korrekt monteret.

6 Oplæg fra bestyrelsen (21.00-22.00)

6.1 Orientering

Gebyr til Verdens TV (tidl. Copydan): PH har drøftet løsning med administrator. Administrator foreslår, at alle betaler gebyr for fuld pakke på kr. 61,59 / mdr., og at fraflyttende andelshavere opkræves for årets resterende måneder. Et evt. overskud vil gå til at dække det over en årrække oparbejdede underskud på kr. 147.000.

Rimeligheden i at andelshavere med grundpakke og mellem pakke skal betale samme takst som andelshavere med fuld pakke drøftes. Administrator foreslår fuld pakke gebyr for at undgå at øge administrationsgebyret for foreningen.

SV kontakter administrator for at drøfte alternativ løsning. Der indkaldes evt. til møde.

PG oplyste omkring aftale med Ørsted. OF anbefaler, at vi ikke accepterer tilbuddet fra Ørsted, fordi de er for dyre som el-leverandør. PK undersøger om der er billigere el-leverandører på markedet.

6.2 Salgsforretning **NN** (PH) – Udsættes til næste bestyrelsesmøde

6.3 IT-support (SV/PG) – udsættes til næste bestyrelsesmøde

6.4 Bordet rundt

7 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Bettina Winsten
Bestyrelsesmedlem