

Offentligt referat nr. 8

Bestyrelsesmøde den 10. oktober 2012



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

GODKENDT

1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

2. Referat

2.1 Godkendelse af referat nr. 7 m/underskriftsblad

2.2 Opfølgning på referat nr. 7.

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.

5.1 Orientering

SV vil undersøge prisen for adgang til at se indscannede faktura on-line.

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.

2.3 Opfølgning på referat nr. 6

7.2 Spørgsmål til MO

MO har ikke haft MUS-samtale. PH står for denne.

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.

2.4 Opfølgning på referat nr. 7

5.1.7 **Handlingsplan**

MO sender denne til bestyrelsen og til OF, som godkender. Derefter uddeles den til beboerne vedhæftet nyhedsbrevet.

5.1.10 **Rettelser til stamdata**

MO mener, det skal være obligatorisk, at sælger får foretaget et el- og vvs-check, da det er en sikkerhed den dag, der skal sælges. Det er dog en generalforsamlingsbeslutning. Ejendomsvurdring.dk skal ikke kontrollere forbedringsarbejde, så det er en sag imellem sælger og køber. **PH** sætter punktet om ejendomsvurdering på næste dagsorden.

5.1.11 **Salgsdatoer**

Skriver bestyrelsesmedlemmer sig på.

5.2 **Vagtordning**

MO laver et overslag (skriftligt oplæg) på antallet af opkald og tidsforbrug i den forbindelse.

5.1 **Orientering**

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

5.1.2 **Cykler stjæles fra gården**

TM medtager dette i nyhedsbrevet. I den forbindelse nævnes det, at der også skal indgå en tekst om tricktyverier i foreningen.

3. **Beboerhenvendelser**

3.1 **NN - Cykelsti Annebergvej**

En artikel var i lokalavisen, at Københavns kommune har sat penge af til en cykelsti på Annebergvej og vejene i forlængelse af denne. Det vil betyde, at man mister omkr. 126 parkeringspladser på strækningen. For arealet i forbindelse med ASTs ejendom er der tale om måske 20-30 parkeringspladser. **MO** retter henvendelse til kontaktpersonen i artiklen. Han spørger til tidshorizonten og til byplanen. **TM** ser i avisen, om andre informationer er relevante for os.

3.2 **NN – Vurdering**

Beboerne er i færd med at sælge deres andelslejlighed og fik for mere end 1 år siden vurderet lejligheden. Der er ingen forbedringer, og de spørger dels, om de skal have en ny vurdering fra ejendomsvurdring.dk dels, om vi kender nogen, der ønsker at fremleje, indtil de har en ny bolig.

Beboerne skal have vurderet lejligheden igen, da der er gået mere end tre måneder, og da vi er i et nyt kalenderår, kan vurderingen desværre ikke forlænges.

Overtager køber først i 2013, skal lejligheden vurderes igen.

Bestyrelsen og inspektøren har ikke kendskab til nogen, der ønsker at fremleje. **Bestyrelsen** vender tilbage til beboerne.

3.3 **NN – Parknet**

UD kontakter beboeren og siger tak for henvendelsen vedr. Parknet.

4. Oplæg fra MO

4.1 Orientering

4.1.1 Radiator NN - gl. butik/kontor

Beboerne har købt butikken og lavet den om til værelse med en trappe ned til to rum i kælderen. De har søgt om at sætte en radiator op. Dette vil ske torsdag.

4.1.2 Røgalarmer og ventilatorer i 3.salslejligheder

Hidtil var det foreningen, der stod for vedligeholdelse af røgalarmer og ventilatorer i 3.salslejligheder. Dette er noget, beboeren selv skal stå for.

Loven foreskriver, at alarmerne skal afprøves en gang årligt, hvilket skal dokumenteres af AST. Hvert år må der således omdeles en skrivelse til 3.salslejligheder, at der skal afprøves brandalarmer. Beboerne skal efterfølgende tilse alarmerne og skrive under på, at alarmen er tilset og fungerer. **TM** ser efter kontrolproceduren. **OF** skriver én gang om året ud, at beboerne skal afprøve alarmerne.

4.1.3 Københavns Energi

For at undgå, at Københavns Energi skal ned i vores kælderrum at aflæse vandmåleren, og for at undgå arbejdet med at indsende oplysninger, er der af Københavns Energi installeret fjernmålere på vand og fjernvarme.

4.1.4 Asfalt-reparationer – To tilbud er modtaget

Det ene tilbud kommer fra Brolægger og Entreprenør Nestved og Lillelund. Det lyder på 146.000 kr. inkl. moms. Det andet tilbud kommer fra Colas og lyder på 106.000 kr. inkl. moms. Sidstnævnte pris forventes at afspejle Colas' størrelse fremfor kvaliteten af arbejdet.

Colas' tilbud accepteres. **MO** sætter arbejdet i gang.

4.1.5 NN - Kælderleje

Beboeren har fortsat ikke opsagt lejemålet og har fortsat ting i kælderen.

OF har bedt beboeren betale lejeafgiften, hvilket er gjort. Dog er lokalet ikke opsagt, og der er fortsat ting i rummet, hvilket skulle være bragt i orden. Beboeren ville fjerne tingene i løbet af september, men da tingene fortsat står der, sætter bestyrelsen en frist forinden hvilken, han skal have opsagt lejemålet og fjernet tingene. Er tingene ikke fjernet forinden fristens udløb, vil personalet fjerne tingene og opbevare dem i en periode, hvorefter de bortskaffes.

MO spørger **OF** om lovgivningen i den forbindelse.

4.1.6 Alle byggesager står nu i hængemapper på ejendomskontoret

Fremadrettet skal ejendomsvurdering.dk have alle oplysninger. **MO** sender papirerne om byggesager til ejendomsvurdering.dk i forbindelse med salg.

4.1.7 Vagtordningen

Der er stort set frit slag, mht. hvordan vi vælger at formulere vagtordningen og aftalen med de ansatte. Vi må blot ikke forringe deres aftaler. Et forslag lyder på,

at der dannes en arbejdsgruppe bestående af MO og et par bestyrelsesmedlemmer. MO laver et oplæg. MO har haft fem vagtopkald indenfor en uge, indtil da havde han fem fra januar til oktober.

4.1.8 NN – Vagtopkald

Dette handler om en stoppet faldstamme, der gav kloakvand op igennem faldstammen og ind hos en beboer i stueetagen. Dagen efter var der en fugtighedsprocent på 70 procent. Fire dage efter var der helt tørt. I entreen havde gulvet slået sig lidt, men derudover var der ingen skader.

4.1.9 NN – Vandskade

Vandet er sivet (der er ikke tale om en pludselig hændelse), og derfor dækker forsikringen ikke skaderne. Dette har resulteret i vandskader nedenunder i NN. Skaderne bliver udbedret af Gorm Larsen, som Codan forsikring benytter sig af.

4.1.10 Arkivskabet er sat op

Et arkivskab er sat op, hvor personalepapirer og andet, der alene er ment for bestyrelsen og inspektøren, står. MO har den ene nøgle, og RK har den anden.

4.1.11 NN – Kælderrum mhp. fremtidigt salg

Andelshaver har ikke noget kælderrum, da beboeren er psykisk syg og det tidligere er vurderet, at kælderrummet ikke bliver anvendt. Når en ny køber skal overtage lejligheden engang i fremtiden, skal der være et kælderrum til disposition. Et kælderrum er 'sat til side', og nøglen vil være i inspektørens besiddelse. AST vil i mellemtiden disponere over rummet, men det vil ikke blive udlejet til andre andelshavere.

4.1.12 NN - Ansøgning om fremleje

Lejligheden har været fremlejet flere gang til samme person. Personen har nu boet der længere end tre år. Personen skulle være fraflyttet, men bor der stadig. Pia Reckeweg hos OF mener, lejligheden er sat til salg. OF er blevet spurgt, hvor mange og hvilke fremlejere, der har været. OF spørges til råd om det videre forløb. Andelshaveren bor i NN. OF spørges også, om der er betalt fremlejeafgift.

4.1.13 Samtale med NN (03-10-2012)

4.1.14 Spørgsmål til MO

4.2 Status på styringsenhed

Søren har hentet tilbud på varmtvandsbeholderløsningen.

Københavns Energi bestemmer, hvor stor varmtvandsbeholderen skal være. De, der skal give tilbud, er ikke enige med Københavns Energi om, hvor stor beholderen skal være. Tilbuddene kan vi ikke få, før tilbudsgiverne ved, hvor stor beholderen skal være.

4.3 Status på kloakprojektet

Der opstilles 3 stk. 20-fods skibscontainer (lukket container) på Sandbygårdvej. Én til at opbevare Troax skillevægge og derudover 2 stk. til at opbevare effekter fra 3 stk. pulterrum, der skal tømmes helt, og fra 2 stk. pulterrum, der skal tømmes delvist, fra på mandag den 12. november 2012 til fredag den 4 januar 2013.

Som det ses ovenfor har kun fem henvendt sig om at få opbevaret effekter fra kælderrum i containere i de uger, byggeriet vil stå på. PH har foreslået, at når der er en uge tilbage til

beboerne skal have fjernet tingene, bliver de mindet om at tage jule- og nytårstingene fra, så man vil have disse i lejlighederne. Det skal også i nyhedsbrevet (**TM**), at der kommer til at stå to containere på Aggersvoldvej i forbindelse med kloakarbejde. Et par uger forinden projektets start, vil personalet se, om kælderrummene er blevet tømt.

Bestyrelsen spurgte Søren fra A4-Arkitekter, om den anbefalede løsning om parallelle rør fremfor kun ét rør. Spørgsmålet lød, om det kan svare sig at nedlægge ét rør til regnvand og ét til kloakvand. Dette arbejde er forberedt, men vil ikke ske, da kommunen i så fald også skulle etablere to rør. Gør de i fremtiden dette, muliggør arbejdet, der udføres hos os nu, at ASTs rør forholdsvis let vil kunne kobles på de kommunale rør.

Vi har fået en teknikerkontrakt af A4, som OF har bemærkninger til. Det er han gået videre med, og der er kommet en ny udgave, som endnu ikke er gennemlæst. Nu skal der gerne stå, hvem der skal udføre arbejdet. **OF** ser seneste udgave af kontrakten igennem. Efterfølgende skal PH og et øvrigt bestyrelsesmedlem skrive under.

4.4 Pergola

Der er Køge Bugt anlægsgartnere, som stod for den oprindelige pergola, og H&J om budet.

Der er 10.000 kroners forskel på de to, men formentlig kan vi forhandle H&J ned på samme pris, som Køge Bugt.

En løsning for at få prisen ned kan være, at ikke hele taget overdækkes. Vi går en vinter i møde, og derfor vælger bestyrelsen at vente til efter næste generalforsamling. Byggeriet vil således komme med på budgettet for næste år. **TM** skriver i nyhedsbrevet, at bestyrelsen forventer, at når foråret sætter ind, starter renoveringen af pergolaen i Anneberghus. **MO** spørger, om begge tilbudene gælder til foråret, og om rafterne kan indeholdes i tilbuddet fra H&J.

4.5 Altanprojekt

Venter til PG og CB er tilbage.

4.6 Status på personalet

Vi ønsker i bestyrelsen for fremtiden en månedlig status på personalet. Dette vil første gang ske efter MUS-samtalen med MO.

4.7 Spørgsmål til MO

Der var ingen spørgsmål.

5 Oplæg fra bestyrelsen

5.1 Orientering

Udsættelsen

Der er begæret udsættelse af NN til d. 31. oktober 2012. Det vil sige, at fogeden, OF og MO kommer imellem 9-17 og sætter ham ud, hvis det er muligt at komme ind.

Økonomisk oversigt

Der er sendt en økonomisk oversigt over august og september ud til bestyrelsen.

TØ kan godt tænke sig en indføring i læsningen af oversigten. Dette vil **PH** arrangere.

ComX

De gav i sin tid tilbud på nøglesystem og fibernet. Da vi ikke var interesseret i fiberdelen, pga. prisen, undersøgte det, om vi kunne skille denne del fra.

Adgangskontrollen koster 1,7 mil. Med rabat bliver det 1,5 mil. Derudover opsættes der kontrolanlæg ved samtlige adgangsdøre og i portene. Ved garagerne koster det 40.000. Desuden skal der købes brikker til beboerne. I løsningen er tanken, at vaskekældrene skal indgå således, at kun brugerne af disse har adgang.

Løsningen vil koste i omegnen af 4 mil, hvis vi vælger fiberdelen til. Gør vi ikke det, vil det koste ekstra.

Vil vi undgå at betale 1,5 mil. kr. for adgangskontrollen, kan man også have en ikke-online forbindelse. Ved denne løsning skal man gå ud til den enkelte lås at parre den med nøglen.

UD talte med en medarbejder fra Bravida, en konkurrent til ComX, om deres løsning, for at få en idé om prisniveauet. Det virker ikke realistisk at få noget lavet for mindre end 2 mil. kr. En magnetløsning vil være dyr i opstart men billig i drift.

Udskiftning til 'almindeligt nøglesystem' ville heller ikke være billigt. **MO** finder mailen med prisen på udskiftning til almindeligt nøglesystem frem.

Der er spørgsmål til skønhedsværdien ved magnet-løsningen. Formentlig vil anordningen kunne placeres diskret, ved siden af døren.

Nøgleudvalget, **TØ** og **UD**, undersøger udseendet af denne løsning. UD vil gerne have nogen ud at fortælle og høre om foreningens behov.

5.2 Procedurer for installation af vaskemaskiner (TØ)

Venter til næste gang.

5.3 Renovering af vaskekældre (TØ)

TØ laver til næste gang et oplæg.

5.4 Salgsdatoer resten af 2012

UD udfylder og videresender skemaet.

5.5 Fordeling af (faste) opgaver

Venter til næste gang.

5.6 Emner til Nyhedsbrevet (TM)

5.6.1 Aftale med Beckers farvecenter

Alle beboere i AST kan ved køb oplyse tlf.nummeret: 3860 0404, hvorefter de oprettes, og ved at betale kontant får de 40% rabat. Tilbuddet gælder i alle Beckers farvecenters filialer.

5.6.2 Status kloakprojektet

MO sender materiale om arbejdet til **TM**, der gendriver vigtige informationer i nyhedsbrevet.

5.6.3 Styringsenheden i varmecentralen BE136 - Sandbygård

5.7 Spørgsmål til bestyrelsen

Ingen spørgsmål.

6 Orientering/Eventuelt

6.1 Nøgleservice (TØ)

TØ ønsker prisen for nøgleservicen revurderet.

6.2 Ejendomsvurdering.dk

Vi er i bestyrelsen interesserede i at vurdere nuværende vurderingsmand, Vidar Illum fra ejendomsvurdering.dk mht. pris og kvalitet. Hvad skal detaljeringsgraden være? Hvad er obligatorisk, og hvad er godt at have? Før i tiden vurderede bestyrelsen selv lejlighederne, men med højere priser for lejlighederne, dyrere forbedringer og mange ændringer i byggeregulativer fandt bestyrelsen det vigtigt at få en fagperson til at foretage vurderingerne, således at det blev gjort på ensartet grundlag.

Referent, Rie Kornum, 10. oktober 2012