



# Referat nr. 1

## Bestyrelsesmøde den 30. april 2013

---

**Tilstede:** Peter Hallberg (PH), Uffe Duvaas (UD), Steen Vitoft (SV), Peter Grass (PG), Charlotte Blunch (CB), Tune Øst-Jacobsen (TØ), Rie Kornum (RK), Berit Lund Madsen (BM) og Michael Olsen (MO)

**Afbud:**

**Kopi:** Ole Fischer (OF)

Godkendt

### 1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

### 2. Konstitution

#### 2.1 Næstformand, kasserer og sekretær

Bestyrelsen har konstitueret sig under formand Peter Hallberg således: UD fortsætter som næstformand, SV fortsætter som kasserer, og RK fortsætter som sekretær.

#### 2.2 Fordeling af honorar

Honoraret fordeles i otte lige dele (syv bestyrelsesmedlemmer og en suppleant).

### 3. Referat

#### 3.1 Godkendelse af referat nr. 15 m/underskriftsblad

Er godkendt pr. mail og formeldt via underskrifter forud for GF 2013.

#### 3.2 Opfølgning på referat nr. 15

##### 6.4 Venteliste til ekstra kælderareal (SV)

SV lægger dokumentet om procedurer ved leje af ekstra kælderrum på hjemmesiden. I et nyhedsbrev kan dette fremgå.

#### Opfølgning på referat nr. 14

##### 3.5.1 Ændring af husorden

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

#### Opfølgning på referat nr. 9

##### 5.1 Orientering

###### Udskiftning af nøglesystemet

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

### 4. Opfølgning GF

#### 4.1 Evaluering

PH roser den gode stemning ved GF, hvor der var 106 stemmeberettigede (heraf 16 ifølge fuldmagt).

Til fremtidige møder noteres det, at det var en god løsning at leje projektor og audioudstyr.

Bestyrelsen var enig om, at vi i Nyhedsbrev skal informere om, at vi med kloakprojektet alene har minimeret risikoen for kloakvand i kælderen. Skal der sikres yderligere mod regnvand i kælderen, kan etablering af faskiner i gårdene være en løsning. UD tilføjer

dette i næste Nyhedsbrev. Kælderprojekt for Torbenfeldthus i 2013 er godkendt af GF og kloakprojekt for Anneberghus planlægges udført i 2014.

PG nævner, at der ikke er nogen kritik af kommunikations/informationsniveauet udover at nogen mente, at håndbogen var for restriktiv.

Ændringen af ordlyden i husordenen var noget af det, der krævede mest tid og energi på GF. Forslaget om ændringen af ordlyden var foranlediget af, at bestyrelsen har modtaget en del beboerhenvendelser om utilfredshed med privatisering af terrasseområder. Fortrinsvist nye beboere følte sig ikke velkomne på terrasser med mange krukker og møbler og var i tvivl om reglerne. Desuden har vi set boligannoncer, hvori der annonceredes med ”udgang til egen terrasse”, hvilket kan give købere et forkert billede af brugen af gården. Observerer vi formuleringer af denne art, bør vi gøre ejendomsmægleren opmærksom på denne fejl (**MO**).

Ifm. ændringen i ordlyden viste der sig at være dels tvivl om, dels utilfredshed med reglerne om brugsret til alt i gårdene. Følgen var, at der blev oprettet et såkaldt gråzoneudvalg om reglementet for brug af gårdmiljøet. Formålet med udvalget er, at beboere fremkommer med et forslag til et nyt regelsæt eller et forslag om at bevare det nuværende. Dette vil der formentlig kunne stemmes om ved en fremtidig GF eller ekstraordinær generalforsamling (EXGF).

#### **Lokation for fremtidig afholdelse af GF**

Bestyrelsen skulle ved dette møde beslutte, om vi for fremtiden vil afholde GF på vandrerhjemmet eller på Bellahøj skole. Foretrakkes Bellahøj skole, skal det allerede nu undersøges, om der er mulighed for dette, da skolen skal bookes et år i forvejen.

Bestyrelsen vurderer, at fordelene ved at afholde GF på Bellahøj Skole (plads til mange andelshavere, god akustik, luft og højt til loftet) opvejes af fordelene ved vandrerhjemmet (beliggenhed tæt på AST og man kan tilkøbe drikkevarer og kage). På Bellahøj skole skal vi desuden selv stå for øl, vand, kage m.v. Det dårlige lydudstyr på vandrerhjemmet løste vi i år ved at leje udstyr ude i byen, hvilket fungerede rigtig godt. Eneste store udfordring med at afholde GF på vandrerhjemmet kan være antallet af deltagere, der aldrig vides på forhånd. Ved vigtige beslutninger, hvor der forventes mange andelshavere, kan der overvejes alternativ lokation.

Vi besluttede, at GF almindeligvis afholdes på vandrerhjemmet og at vi lejer audioudstyr (mikrofoner og højttalere) samt projektor ude i byen.

Vi havde lejet vandrerhjemmet til kl. 22 men gik lidt over tiden, hvilket måske var årsagen til, at valg/genvalg af bestyrelsesmedlemmer og suppleant gik lidt hurtigt. Vi skal blive bedre til at tage os tid til at spørge GF, om der er andre, der ønsker at stille op til bestyrelsen.

#### **4.2 Referat GF**

**PH** meddeler Pia Reckeweg, at referatet fra GF er godkendt af bestyrelsen uden forslag til rettelser. **MO** sørger for, at referatet af GF omdeles til alle beboere, når det modtages retur fra OF i endelig udgave. **SV** lægger det ud på hjemmesiden.

### **5. Beboerhenvendelser**

#### **5.1 NN – EXGF 2013 vedr. § 3.2**

Paragraf 3.2 blev foreløbig vedtaget på den ordinære generalforsamling. Beboer ønsker oplyst, om bestyrelsen vil indkalde til EXGF med henblik på endelig vedtagelse af vedtægtsændring af § 3.2, der blev foreløbig vedtaget på GF 2013.

SV og CB udtrykker bekymring over, at vi skal afholde flere EXGF inden næste GF, i det vi kan se frem til en EXGF vedr. vandrørsprojektet. MO og PG mener, det vil tage et par måneder, før et vandrørsprojekt kan fremlægges til godkendelse for en EXGF. Da afholdes af en EXGF koster ca. 20-30.000 kr., giver det mest mening af slå tingene sammen. Yderligere er det uvist, hvor mange andelshavere der potentielt vil omlægge lån, såfremt § 3.2 bliver endelig vedtaget.

PH ser ikke noget problem i at vente med en EXGF indtil vi er klar med et vandrørsprojekt. MO forhører sig hos A4 om tidshorizonten for opstart af vandrørsprojektet, uden det dog skal hastes igennem med manglende grundighed som resultat.

UD svarer beboeren, at vi i bestyrelsen arbejder på at samle et antal relevante punkter til en EXGF. CB nævner, at der skal stå, at der kommer en EXGF, hvis flere punkter samles, og at punktet ellers må vente til næste GF. Det nye brevhoved/brevfod benyttes i henvendelsen. Denne fremstilling vil også være godt at nævne i et Nyhedsbrev (UD).

## 5.2 NN – Tagterrasse

Beboeren ønsker at etablere en tagterrasse. Iflg. den officielle beskrivelse er en tagterrasse tre meter, men denne vil blive to meter. Bestyrelsen godkender etableringen under forudsætning af godkendelse fra Strunge Jensen A/S (rådgivende ingeniører på tagprojektet). Når godkendelse fra Strunge Jensen foreligger, giver bestyrelsen en fuldmagt til ansøgning hos kommunen.

## 5.3 NN – Franske altaner

Beboerne ønsker franske altaner i stedet for vinduerne ud mod gaden (det er hjørnet over ejendomskontoret). Bestyrelsen er positivt stemt for forslaget. Da ejendommen har facadecensur er det dog tvivlsomt, om kommunen vil give tilladelse til dette. Beboerne gives tilladelse til at ansøge kommunen om etablering under forudsætning af, at de franske altaner ved tilladelse skal etableres på både 1. og 2. etage samtidigt.

## 5.4 NN – Altaner

Beboeren beder om mere information om altanprojektet. CB fortæller, at beboerne har betalt, og at sagen er sendt af sted.

PG fortæller at have haft korrespondance med Altan.dk. Den 19. april fik PG at vide, at kommunen ville få besked indenfor fire uger, hvorefter kommunens sagsbehandlingstid var den ukendte faktor.

MO mener, at den information vi har, skal ud til de relevante beboere. CB og PG sender information ud til de relevante beboere om, at der afventes svar fra kommunen.

## 5.5 NN – Gulv

Da sælgeren af pågældende lejlighed er et bestyrelsesmedlem, forlod denne mødet under behandlingen.

Købere af lejligheden fandt efter endt salgsforretning ud af, at et gulvbræt er flækket, hvilket denne påpegede indenfor de otte dage, fristen lyder på. Sælger havde ikke forinden nævnt flængen i gulvbrættet for køber. Da sælger overtog lejligheden i sin tid var situationen den samme, men der blev lagt gulvtæppe på og ikke gjort indsigelser.

MO, PH, køber, sælger mfl. har d.d. besigtiget gulvet. PH oplyser fra denne besigtigelse, at køber havde planlagt at slibe gulvet, men hævder, at dette ikke kan lade sig gøre, da gulvet allerede er tyndsløbet, hvorfor køber mener, at han bliver nødt til at lægge nyt gulv. Sælgers gulvmand var ikke enig i dette, men mente godt at kunne slibe gulvet. Sælger var ikke interesseret i at finansiere et nyt gulv, hvorfor køber ønsker redegørelse for regler omkring gulve.

Der er i bestyrelsen ikke stemning for at gå ind i sagen, idet det er en sag imellem køber og sælger. Dette bekræfter OF.

AST's regler om gulve er, at vi generelt følger ABF-håndbogens anbefalinger. Det må påregnes, når man køber en lejlighed, at gulvene kan være normalt slidte. Udskifter en køber et gulv, vil forbedringsværdien ved fremtidigt salg tilfalde andelshaver. Kun ved direkte misligholdelse, huller i gulvet eller lign. kan AST kræve, at sælger udbedrer dette før salg. Såfremt lejligheden er møbleret ved vurdering, tages der forbehold for dette.

Det påhviler sælger at påpege fejl og mangler før salgsforretningen. Som det fremgår i slutsedlen lyder reglerne, at køber har otte dage efter salgsforretningen til at påpege fejl og mangler overfor sælger. Der tilbageholdes ved salg 10 % af overdragelsessummen (dog maksimalt 40.000 kr.) til udbedring af eventuelle fejl og mangler.

PH nævner, at det vi fra bestyrelsens side kan anbefale køber og sælger at finde en uvildig vurderingsmand, der kan afgøre spørgsmålet.

Bestyrelsen besluttede, at anbefale sælger at bekoste udskiftning af det ene gulvbræt for løsning af problemet. OF oplyser, at AST ikke kan pålægge hverken køber eller sælger udgifter til eventuelle udbedringer af fejl og mangler i lejligheden efter salgsforretningen er afsluttet. OF fraråder, at vi deltager i løsningen af denne sag, da vi derved kan blive en part i sagen (hvis den ender i Byretten). Bestyrelsen har på denne baggrund meddelt køber og sælger, at AST ikke kan gå ind i denne sag, men at vi anbefaler besigtigelse af uvildig vurderingsmand for løsning af denne konflikt mellem køber og sælger.

## **6. Oplæg fra MO**

### **6.1 Orientering (jf. punkt 1-19)**

#### **6.1.1 Fjernadgang**

PG og MO aftaler en løsning, således at MO får fjernadgang.

#### **6.1.2 Ny hjemmeside**

Punktet vender tilbage senere på mødet.

#### **6.1.3 Registrering af lejligheder**

Flere end 10 % af beboerne var ikke hjemme. **MO** bedes undersøge, om man kan varsle, at man vil gå ind i deres lejligheder, hvis beboeren ikke selv giver adgang.

#### **6.1.4 Nøgler**

Ekstranøgler vil for fremtiden koste 225 kr.

### **6.1.5 Forsikring**

Spørgsmål vedr. forsikring – undersøges nærmere.

### **6.1.6 Gå-hjem-møde i arbejdernes landsbank på Vesterbrogade. 15. og 17. maj**

MO anbefaler to gode møder. Det, der er relevant for bestyrelsen, handler om regnvand og byggesager.

### **6.1.7 Status på sag om affald**

En beboer havde meget affald i lejligheden. Dette er der nu styr på.

### **6.1.8 Loppemarked i Sandbygård**

Der er givet tilladelse.

Torben spørger, om han må sælge de gamle postkasser. Bestyrelsen er imod, at han gør det som privatperson. Bestyrelsen vælger at afvise.

### **6.1.9 Postkasser**

EW har på bestyrelsens foranledning udskiftet et antal postkasser. Tak til EW.

### **6.1.10 Folie og skyggegardiner til kontoret mm.**

MO nævner, at man har talt om at forskønne kontoret set udefra. Man kunne gøre det med folie i stedet for to hvide plader. Ovenover skulle opsættes solfilm i stil med almindelige rullegardiner. Man får lys ind, men kan ikke se ind. MO spørger til stemningen for løsningen. Prisen for folie med udskæring er inkl. moms omkr. 4.875 kr.

MO nævner, at det er irriterende, at man ikke kan tale fortroligt med en beboer, da kontoret er arrangeret som det er. MO foreslår, at der etableres venterum nede og kontor oven på.

I den forbindelse taler MO også om at skifte linoleum på hele gulvet på kontoret.

PH beder MO udarbejde et samlet budget og en samlet oversigt i listeform med priser, så vi har et overblik.

### **6.1.11 MUS-samtaler**

Der afholdes MUS med Torben, Brian og Sebastian i uge 24.

### **6.1.12 AST-tryk på trøjer og jakker**

Ifm. registrering af lejligheder blev MO og Sebastian tilspurgt, hvem de var. Derfor vil MO gerne have, at de får trykt 'logo' på trøjer og jakker.

Dette mener bestyrelsen er en god idé. Der bliver spurgt til prisen. MO nævner, at det let kan trykkes i STARK, hvis blot vi har en folieplade. Der er enighed om, at logoet kunne være gavlmotivet med forkortelsen A/B AST nedenfor.

PH anbefaler, at medarbejderne desuden får id-skilte.

### **6.1.13 2 salg nu**

MO har et forslag til salgsdatoer. Disse sendes til bestyrelsesmedlemmer på tur.

#### **6.1.14 Arbejdstilsynet**

Vi har haft besøg af arbejdstilsynet; der var ingen anmærkninger, udover at foreningsadressen skal opdateres og at et skilt skal sættes op.

#### **6.1.15 Drivhus i Anneberghus og privatisering af terrasseområder**

Der er opsat et drivhus på en terrasse i en gård. Spørgsmålet er, om dette er tilladeligt, eller om det er privatisering. Dette skabte røre i bestyrelsen, fordi hvor går grænsen?

Brugen af terrasserne var oppe at vende på GF, idet der var bekymringer over, at disse fremstår private. På den baggrund blev et såkaldt gråzoneudvalg/gårdudvalg etableret.

Nogle fra bestyrelsen mener, det er privatisering og bør forbydes. Andre mener, det er ok at bevare drivhuset, så længe beboerne er opmærksomme på, at alle må benytte sig af det. PH nævner problemet, at hvis vi ikke siger noget til det, så kan det næste drivhus være større, og det bliver tilsvarende sværere og sværere for bestyrelsen at sætte grænser osv.

MO anbefaler, at han ringer til de nye beboere og siger, at bestyrelsen mener, etableringen af drivhuset er en dårlig idé, eller at der er nedsat et gårdudvalg, der skal arbejde med privatisering af gårdarealerne, og at beboerne skal være opmærksomme på, at drivhuset efterfølgende kan blive påtalt, og at de skal være opmærksomme på, at alle har brugsret til alt i gårdene.

PH påpegede, at det er bestyrelsens opgave at fastsætte grænser i forhold til nuværende regler i Håndbogen. Det vil aldrig være muligt at skrive sig ud af alle eventualiteter – derfor skal bestyrelsen vurdere disse forhold og sætte grænserne.

Ikke alle mener, det er en dårlig idé med et drivhus, og ikke alle mener, at beboerne skal kontaktes. Dette, fordi tilbagemelding fra gårdudvalget bør afventes. Hvis beboerne, der har opsat drivhuset skal kontaktes, bør alle andre der kan vurderes at privatisere terrasseområder så ikke også kontaktes. RK mener, at har vi opfordret til at der etableres et udvalg, kan der ikke tages beslutninger om, at drivhuset er forbudt, før der er tilbagemeldinger fra udvalget, og før reglerne evt. er ændret. RK anbefaler derfor, at situationen med drivhuset bringes videre til gråzoneudvalget/gårdudvalget som inspiration. På nuværende tidspunkt er drivhuset ikke forbudt, dog har alle brugsret til drivhuset og alt i det, hvilket ingen formentlig vil benytte sig af.

#### **RKs forslag til nyhedsbrevet:**

Der viste sig ved seneste GF at være tvivl hos beboerne om reglerne for benyttelse af terrasseområder og møbler mv. på disse. Derfor vil bestyrelsen gerne minde om teksten i håndbogen, der henstiller til, at alle har brugsret til alt i gårdene. Dette gælder altså også privatindkøbte møbler, krydderurter etc.

Der blev i forbindelse med seneste GF nedsat et beboerudvalg omkring benyttelse af gårdarealerne inkl. terrasser ift. privatisering af terrasseområder og brugsret til terrasseområder.

Dette punkt gemmes til næste møde.

### **6.1.16 Budgettet – udskiftning af to faldstammer**

I forlængelse af vedtagne budget for 2013 på GF vil to faldstammer blive udskiftet; en er planlagt i foråret og en i efteråret. Såfremt beboere ønsker yderligere forbedringer i badeværelset i den forbindelse skal beboerne/håndværkerne informeres om, at dette arbejde må udføres efterfølgende og ikke forsinke faldstammeudskiftningen.

### **6.1.17 Isolering af de to garager**

Garagerne i SA og AN isoleres. Der har været en mindre prisstigning, da seneste tilbud blev givet sidste år.

### **6.1.18 Udskiftning af kælderdøre**

Der udskiftes kælderdøre i forhold til, hvilke der trænger mest. Nogle døre blev hårdt ramt ifm. skybruddet og efterfølgende oversvømmelser. Efterfølgende prioriteres udskiftning af kældervinduer ud mod gaderne.

### **6.1.19 Pergolaen i Anneberghus**

Projektet er startet op. Pergolaen er ved at blive bygget op. Beboere har booket sig ind på pergolaerne i gårdene, og i den forbindelse er nogle beboere blevet skuffede over ikke at kunne benytte pergolaen i Anneberghus.

### **6.1.20 Antal aftrækskanaler til rensning i år**

Bestyrelsen skal beslutte, hvor henne og hvor mange aftrækskanaler, der skal renses i år. MO anbefaler at fortsætte i Sandbygård og blot fortsætte rundt i gården. SV anbefaler, at vi spørger skorstensfejeren med hvilket interval man bør rense aftrækskanaler. MO undersøger dette.

### **6.1.21 Antal vaskekældre til reovering i år**

MO, TØ og BM, vaskekælderudvalget, undersøger dette punkt.

## **6.2 Status varmtvandstør – Teknologisk Institut (TI)**

TI har været ude at se på varmtvandsrørene. De har udarbejdet en rapport, hvilken bestyrelsen har modtaget pr. mail.

RK undrede sig ved læsning af denne over, at flere funktioner ikke var slået til. Forklaringen er bl.a., at da vore rør er både rustede til og tilkalket, giver det ikke mening af aktivere afkalkningen, da den vil være virkningsløs eller i værste fald gøre ondt værre.

SV minder om, at rørføringer nede i kælderen og til stueetagen nogle steder er uhensigtsmæssig, da nogle beboere i stueplan har fået etableret rørføringer med flexrør. SV ønsker oplyst, om man kan handle på situationer, hvor beboere har fået sammenlagt lejligheder, og løsningerne ikke er lovlige eller hensigtsmæssige. Beboere må naturligvis ikke etablere installationer, der ikke følger gældende praksis jf. boligforeningens øvrige fællesinstallationer.

PH efterlyser en tidsplan. MO kontakter A4 om en sådan.

Det er endnu uvist, hvor mange vandrør der skal skiftes. Dette vil en registrering ifm. vandrørprojektet måske give et svar på.

PG og SV deltager med MO i mødet med A4-arkitekter om opstart.

### **6.3 Kloakprojekt Torbenfeldthus**

Venter til næste møde.

### **6.4 Opdatering af telefonliste**

Står **MO** for. Bestyrelsesmedlemmer sender evt. rettelser.

### **6.5 Spørgsmål til MO**

PH roser MO for en struktureret gennemgang.

## **7. Oplæg fra bestyrelsen**

### **7.1 Orientering**

Hjemmeside

PH har talt med Peter Krogh, tidligere næstformand i bestyrelsen igennem 15-16 år. Han er IT-supporter og vil gerne hjælpe med hjemmesiden. Der er fortsat mulighed for, at vi køber en løsning ude i byen, men **PH** indkalder Peter Krogh til et møde mhp et samarbejde.

### **7.2 Fordeling af opgaver**

CB ønsker at trække sig som stedfortræder for RK, sekretær. Idet ingen meldte sig som stedfortræder foreslog PH, at referater skrevet under RKs fravær ifm. hendes lille barn, blot bliver beslutningsreferater. Dvs. at kun beslutninger føres til referat.

Da Tina Milton, der stod for nyhedsbrevet, er stoppet i bestyrelsen skal et andet bestyrelsesmedlem stå for nyhedsbrevet. UD står for nyhedsbrevet fremover, og TØ er stedfortræder.

### **7.3 Mødeplan i 2013-14**

Er vedtaget.

### **7.4 Økonomi 03 2013-04-30**

Er der ingen bemærkninger til.

### **7.5 Spørgsmål til bestyrelsen**

Ingen.

### **7.6 NN – Restance**

Der er en stor restance, hvilket er sendt til inkasso af OF. Den pågældende toværelses lejlighed er desuden belånt. Betaler beboeren ikke beløbet, ender vedkommende i retten.

For at undgå at dette trækker ud, spørger OF, om vi ønsker lejemålet ophævet. Når lejligheden sælges på tvang, er vi første på listen over kreditorer.

MO fortæller, at da de skulle registrere lejligheder åbnede beboeren ikke døren, hvorfor de selv låsede op. Lejligheden så slem ud med ølflasker og aviser over alt. Beboeren viste sig at være hjemme, og MO vurderede, at beboeren kunne tage vare på sig selv og foretog sig derfor ikke noget ift. henvendelse til kommunen.

PH fortæller, at OF i reglen laver en afdragsordning med beboerne, men idet man ikke kan komme i kontakt med beboeren, kan dette ikke ske.



Der skal tages beslutning, om vi ønsker lejemålet ophævet. RK spørger, hvor længe det har stået på. Det har stået på i fire-fem måneder. Beboeren har boet her i elleve år. TØ anbefaler, at man spørger OF, om der tidligere har været lignende problemer.

BM og PG tager kontakt til andelshaver. De spørger til hans status og taler med ham om en afdragsordning.

### 7.7 Nyhedsbrev

UD får flg. punkter med i nyhedsbrevet.

- Motorcykler må ikke parkeres i porten.
- **Venteliste til ekstra kælderareal:** Procedurer ved leje af ekstra kælderrum er lagt op på hjemmesiden.
- **Brug af terrasseområder:** Skrivelse om brug af terrasseområder jf. sidste års henvendelser og diskussionen ved GF.

MO beder gårdudvalget konstituere sig selv og vælge en kontaktperson til bestyrelsen.

## 8. Orientering / Eventuelt

Referent, RK, 30. april 2013

PH har i RK's fravær færdigskrevet referatet, 10. juni 2013