



Referat nr. 9

Bestyrelsesmøde d. 26-11-2013

Tilstede: Peter Hallberg (PH), Tune Øst-Jacobsen (TØ), Uffe Duvaas (UD), Michael Olsen (MO),
Afbud: Berit Madsen (BM), Peter Grass (PG), Steen Vitoft (SV)
Kopi: Ole Fischer (OF)

Godkendt

DAGSORDEN:

Fra kl. 17-18 deltager konsulent fra Byggeskadefonden vedr. byggeregler.

Luftcirkulationskravet er begrundet i indeklima

Peter Rasch Hansen fra Byggeskadefonden

- Der står i bygningsreglementet at luften skal udluftes 0,5 gange i timen – og det er vigtigt at huske det er *konstant* udluftning der er tale om – dvs. at såfremt der påsættes mekanisk udsugning skal denne "køre" hele tiden.
 - o §6.3.1 (ventilation) i BR indeholder bestemmelserne for ventilationskrav i bygninger.
 - o Der eksisterer en række BYG-ERFA blade der giver anvisninger til hvordan man bør forholde sig til ventilation som bygningsejer.
 - o Til trods for at kommunen godkender bygningsansøgning er det ikke ensbetydende med at de kan holdes ansvarlig for at byggeriet ikke lever op til gældende lovgivning.
- Peter Rasch Hansen vil anbefale at der her-og-nu installeres en konstant mekanisk udsugning på badeværelser og at der sikres at der er "friskluft" indtag – fx gennem ventiler i vinduer.

Referent: Uffe Duvaas

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

1.1 Beboerhenvendelse (NN) Bopælspligt tilføjet

2 Referat (kl. 18.00-18.30)

2.1 Godkendelse af referat nr. 8

2.1.1 Referatet blev rettet og godkendt

2.2 Opfølgning på referat nr. 8 og underskriftsblad

2.2.1 **Referat 5 pkt. 3.5.1.1:** Bestyrelsen vil kigge på ventelistesystemet på ny.

2.2.2 **Referat 7 pkt. 4.3.1:** BM og PG indkalder de involverede til et orienteringsmøde.

2.2.3 **Referat 8 pkt. 4.1.12:** PG kontakter beboeren og forklarer at de ikke kan få altan.

3 Beboerhenvendelser



3.1 **NN - Henvendelse om Bopælspligt**

3.1.1 Andelshaver har folkeregisteradresse og opfylder dermed formelt bopælspligten.

3.1.1.1 **OF** varsler andelshaver omkring adgang til lejemål i forbindelse med besigtigelse af lejlighed.

3.1.1.2 **UD** svarer beboer tilbage at bopælspligt formelt set er opfyldt.

4 **Oplæg fra Michael**

4.1 **Orientering**

4.1.1 **Pergola.** Vores overdækkede pergola kaldes formelt en overdækning. OF har fået indskrevet vores overdækninger i forsikringen fremadrettet. Der er opsat en anden type plader i overdækningen i Anneberghus end dem vi har betalt for. Der er 10 års garanti på de plader der er opsat mod 15 års garanti på den type der var givet tilbud på.

4.1.1.1 **OF** ser på sagen i samråd med A4

4.1.2 **Trapperengøring.** Ved møde med rengøringsfirmaet (Raccoon) 4500 kr. i compensation mod de tidligere tilbudte 2200 kr. Firmaet har erkendt at de har givet et meget billigt tilbud ved udbuddet. MO har udført visuel kontrol om rengøringen af mellemtrapperne ned til kælderen var udført. Det kunne ikke umiddelbart konstateres.

4.1.2.1 *Bestyrelsen accepterer compensationen, med krav om at rengøring udføres fremover, samt at der foretages periodevis kontrol.*

4.1.3 **Alarm.** MO har undersøgt andre firmaer og indhenter tilbud fra dem, da det første firma har været meget trægt omkring henvendelser med opklarende spørgsmål.

4.1.4 **Trykning af håndbog.** MO har indhentet tilbud fra Axel Jørgensen som tidligere har trykt håndbogen, samt kontroltilbud fra to andre. Da Axel Jørgensen var billigst, vælger vi at få trykt håndbogen der.

4.1.5 **Tæppe til de ansatte ved omklædning.** MO indkøber et tæppe som de ansatte kan benytte ved omklædning så de ikke skal stå på det bare gulv.



Andelsboligforeningen AST

- 4.1.6 **Møde med Vidar.** Der har været afholdt møde med Vidar omkring vurderinger. Udkast til referat har været rundsendt, men afventer kommentarer fra Vidar.
- 4.1.7 **Tagterrasser.** Ud af 15 vandprøvede tagterrasser er 5 stadig utætte og der er opsat affugtere 3 steder. En tagterrasse er stadig utæt efter reparation.
- 4.1.8 **Birketræ i Anneberghus.** Ved opskæring af det væltede birketræ viste det sig at træet havde svamp og der er en stor sandsynlighed for at det tilbageværende træ også har svamp. Det skal derfor sandsynligvis fældes også.
- 4.1.8.1 MO vil finde en god erstatning for birketræet.*
- 4.1.9 **Varmecentral i Torbenfeldthus.** Styringsenheden til varmecentralen i Torbenfeldthus er røget på samme vis som i Sandbygård. I første omgang udskifter AST's blikkenslager en defekt motorventil, så der kan reguleres manuelt, og dermed sendes varme ud til beboerne. En ny styringsenhed magen til den der er blevet installeret i Sandbygård koster 40.000 kr.
- 4.1.9.1 Søren Larsen (SØ) fra A4 ser de indgivne tilbud igennem og vælger det bedste.*
- 4.1.10 **Tegninger til trappe med platform.** Der findes øjensynligt ikke fuldgyldige tegninger til trapper med platform.
- 4.1.10.1 A4 udfærdiger fuldgyldige tegninger på trappe med platform. I anvisningen skal det præciseres hvordan døre til gården skal hængsles i forhold til trapper med platform.*
- 4.1.11 **Telefoner til de ansatte.** Bestyrelsen var inviteret til at deltage i personalemødet. PG deltog fra bestyrelsen. Der blev blandt andet spurgt til om de ansatte ville have fordel af at have smartphones. Det ville være en fordel at de ansatte ville kunne tage et billede af en sag og maile det til kontoret og få svar, på hvordan de skulle forholde sig, med det samme, fremfor at skulle vandre tilbage til kontoret, og så igen tilbage. En del af opgave fordeling ville også kunne klares via mail eller kalender.
- 4.1.11.1 MO undersøger egnede telefoner.*
- 4.1.11.2 PG og SV konsulteres omkring integration.*
- 4.1.12 **Tilbud fra BEKEY om adgangskontrol system.** MO har modtaget et tilbud fra BEKEY om installering af adgangskontrol.
- 4.1.12.1 MO kopierer tilbuddet og rundsender til bestyrelsen til gennemlæsning.*
- 4.1.13 **Skrottyve.** Der er i øjeblikket skrottyve, der har held til at få adgang til vores storskralderum og metalcontainere hvor de gennemroder det hele.
- 4.1.13.1 Der opfordres, via opslag på opslagstavlerne samt udsendes i nyhedsbrevet, til at portene og gadedørene holdes lukket.*



4.2 Opfølgning på møde med Byggeskadefonden

4.2.1 Beslutning udskydes til næste bestyrelsesmøde.

4.3 Status altaner 2. runde

4.3.1 Den beboer der øjensynligt ikke kunne få altan, kan godt få alligevel, og dette er igangsat. Projektet skrider frem. Der overvejes om der skal oprettes en venteliste til fremtidige ønsker om altan.

4.4 5-års gennemgang af tagprojekt

4.4.1 5 ud af 15 vandprøvede altaner er stadig utætte.

4.5 Status kloakprojekt Torbenfeldthus

4.5.1 Projektet er overstået og lavet til tiden og indenfor budget. Da lignende projekter skal udføres i de resterende gårde, kontaktes forsikringen omkring præmienedsættelse, da de resterende gårde er at betragte som præventive foranstaltninger.

4.6 Status vandrørsprojekt

4.6.1 Projektet kører, men der er mange udfordringer, blandt andet med forskellig håndtering af problemafhjælpning og arbejdsgange. Søren Larsen fra A4 er lydhør overfor gode argumenter og god til at skære igennem når det er påkrævet.

4.7 Status vaskekældre

4.7.1 **MO** udvælger to vaskekældre der bliver renoveret.

4.8 Spørgsmål til MO

4.8.1 Ingen spørgsmål

5 Oplæg fra bestyrelsen (kl. 21.00-22.00)

5.1 Orientering

5.1.1 **UD** har behov for at vide hvornår han skal indkalde til Gløgg og æbleskiver.

*5.1.1.1 **UD** rundsender en doodle (online kalenderinvitation)*

5.1.2 Hjemmesideudvalget er fortsat i gang med at udarbejde et løsningsforslag.

5.1.3 Bestyrelsen har modtaget endeligt tilbud på et 3 %, fast forrentet obligationslån til finansiering af den resterende del af vandrørsprojektet.

*5.1.3.1 **PH** og **UD** underskriver låntagningen.*



5.2 Status Håndbog (TØ)

5.2.1 TØ sender den endelige udgave til MO, der sender trykker et prøveeksemplar og sender den til trykkeren.

5.3 Fælles programmer og IT-udstyr (PG)

5.3.1 Bestyrelsen vil kigge på fælles hard- og software til brug for bestyrelsen.

5.4 Procedure ved Nyhedsbrev (?)

5.4.1 Proceduren kan sandsynligvis lettes og strømlignes ved indførelse af fælles softwarepakke.

5.5 Spørgsmål til bestyrelsen

5.5.1 Ingen spørgsmål til bestyrelsen.

6 Orientering / Eventuelt

6.1.1 Bestyrelsen kan overveje at indføre en ordstyrer.

Referent

Tune Øst-Jacobsen