



Offentligt referat nr. 5

Bestyrelsesmøde den 7. august 2012

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

Afbud: Ingen

Kopi: Ole Fischer (OF)

GODKENDT

1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

2. Referat

2.1 Godkendelse af referat nr. 4 m/underskriftsblad

Det blev godkendt.

2.2 Opfølgning på referat nr. 4

Overført fra referat nr. 2

5.6 Altaner

MO tager kontakt til Solbjerg mhp. et samarbejde om at få mængderabat på altanerne. Der kommer svar i løbet af august.

Overført fra referat nr. 3

4.1 Orientering

Bestyrelsen tager ved et fremtidigt møde stilling til, om der skal sættes flere afmærkningsstreger i kældrene.

4.2.2 Influenza-vaccination

4.3.2 Terrasser

UD og RK formulerer et udkast til brug af terrasseområder til håndbogen og til nyhedsbrevet.

4.4 Status: Handlingsplan ved skybrud

MO videresender alle opdaterede tekster om skybrud til bestyrelsen.

4.10 Salgsdatoer

PH sørger for, det kommer på slutsedlen, at man har seks dages fortrydelsesret på køb, hvilket gælder fra første skriftlige aftale mellem køber og sælger enten hos ejendomsmægler eller hos AST.

5.1 Orientering

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

Overført fra referat nr. 4

3.3 NN – Kælderrum

OF bedes opkræve beboeren for hele perioden.

MO opdaterer listen.

MO undersøger, hvem på listen der er interesseret i det store rum.

5.1 Mulighed for at benytte en klientkonto

PH beder OF om information og dokumentation vedrørende klientkontoen og advokatsamfundet, samt hvorfor disse giver denne mulighed.

5.3. Spørgsmål til administrator

OF fremviser en gældende udgave af kontrakten imellem administrator og forening samt en opdateret liste over administrationsydelser og tillægsydelser.

3 Beboerhenvendelser

3.1 NN – Ansøgning om kælderleje

Beboeren har fået rummet i standardstørrelse. Bestyrelsen træffer afgørelse om, hvem der vil få tilbudt det andet rum, når listen over beboere, der ønsker ekstra kælderplads, er opdateret.

3.2 NN – Leje af kælderareal

En beboere har indgået en aftale med AST om at leje gangarealet foran sit kælderrum. Nu ønsker beboeren ikke at betale for arealet. Der står en del ting i gangarealet, som beboerne ikke vil rydde op.

MO beder OF skrive til beboeren, at denne skal betale lejen med tilbagevirkende kraft fra 1/5 2012. OF bedes vurdere, hvordan sagen håndteres, hvis beboeren fortsat ikke vil betale.

MO foreslår at døren afmonteres, hvis beboeren ikke er interesseret i fortsat leje af gangarealet, således, at rummet fremstår som gangareal og derfor ikke kan forveksles med kælderrum til opbevaring.

Beboeren bor for øvrigt ikke i lejligheden, og da der er beboelsespligt, kontakter PG OF mhp. at denne sag bringes i orden.

3.3 NN – Leje af kælderareal

Beboeren henvendte sig og bad bestyrelsen redegøre for tre spørgsmål.

Et spørgsmål lød på, hvorfor et kælderrum i foråret blev tilbudt beboere udenom ventelisten til kælderrum. Ved bestyrelsesmødet blev det nævnt, at beboeren ikke stod øverst på listen. Derudover måtte vi konstatere, dels at der tidligere er begået en fejl, dels at listen fra tidligere inspektør er ugennemskuelig.

Løsningen på denne problematik gennemgås nedenfor.

Beboeren spurgte desuden, hvorfor denne ikke fik tilbudt et kælderrum, der var blevet ledigt efter sammenlægning af to lejligheder. Beboeren fik en svarfrist på mindre end 12 timer og følte sig derfor tvunget til at sige: ”ja” til kælderrummet i NN. Ved mødet nævntes det, at rummet han ønskede først blev ledigt, efter han havde accepteret tilbuddet om førnævnte kælderrum. Imidlertid er det ønskede rum udlejet.

Til sidst skrev beboeren, at han har problemer med vanlåsen tilsvarende beskrivelsen af en beboerhenvendelse i et tidligere referat. De to situationer kan ikke sammenlignes, da situationen fra det tidligere referat er forårsaget af håndværkerarbejde arrangeret af AST.

UD skriver til beboeren, at bestyrelsen har stor forståelse for hans situation. Forklaringen på situationen omkring listen er som ovennævnt. Bestyrelsen forventer, at der i nærmeste fremtid bliver et kælderrum ledigt i nærheden af beboeren. Bestyrelsen ser det alternativt som en mulighed at tilbyde beboeren et kælderrum på NN, der er fremkommet i en tidligere sag om opdeling af et kælderrum. Dette er langt væk, men dog erfaringsmæssigt i mindre risiko for at blive oversvømmet end NN.

Listen skal opdateres, og der skal formuleres regler for listen. 'Mister man sin plads på listen, når man takker nej til et rum?' og andre spørgsmål skal vurderes. Nedenfor nedsættes en gruppe, der tager sig af det.

NN

En sag, der er relevant i denne forbindelse lyder, at en nyindflyttet beboer til to sammenlagte lejligheder fik lov at leje dét kælderrum, som hun ikke har brugsret over (beboeren var ikke skrevet op på ventelisten).

SV mener, vi skal skrive til beboeren, at det er beklageligt, men at hun ikke kan få lov at leje et rum, da hun ikke stod på listen og iflg. vedtægterne kun har brugsret til ét rum. Flere fra bestyrelsen mener, beboeren skal have en god frist til at flytte ud af det ekstra kælderrum. Iflg. vedtægterne lyder opsigelsesfristen på 3 mdr.

MO spørger **OF**, om der er en officiel kontrakt på beboerens ekstrarum.

OF bedes skrive til beboeren som nævnt ovenfor.

SV og **TØ** danner arbejdsgruppe om ventelisten af kælderrum. Opgaven lyder dels på at opdatere listen og altså blandt andet at finde ud af, hvem der nu er interesserede i et kælderrum. Dels at anbefale et regelsæt for listen.

UD spørger **OF** hvilke regler, der reelt gælder for retten til kælderrum ifb.m. sammenlægning af lejligheder, iflg. vedtægterne. Disse skal være på plads, før listen genåbnes.

3.4 NN mfl. klager over NN

Det drejer sig om støjgener ifb.m. fester. Følgende er ikke en del af klagen, men bestyrelsen har fået kendskab til, at lejligheden desuden tilbage til 2008 har været ulovligt fremlejet. Lejeren som bor der i dag har boet der siden d. 1/8 2008. Der bor nu tre lejere uden kontrakt.

MO sender **OF** alt vedr. sagen.

PH beder **OF** kontakte både den klagende samt andelshaver og lejer mht. både larm og den ikke-betalte lejeafgift.

Bestyrelsen ønsker at se korrespondancen **OF** og beboeren imellem. Denne bedes **OF** videresende.

3.5 NN – Ovenlysvinduer (opfølgning)

MO fortæller, at der tidligere er givet tilladelse til lignende, og at kommunen ikke vil forhåndsgodkende, men blot godkende eller afvise.

PH stillede bestyrelsen et antal spørgsmål: ”skal generalforsamlingen spørges?”, ”har byggeriet nogen betydning for tagets konstruktion (holdbarhed)?”, ”hvad sker der med holdbarheden, hvis det bliver kutyme at give lov til lignende byggeri, og der derfor bliver mange vinduer?”, ”falder garantien på taget?”, ”skal Strunge Jensen kontaktes?” og ”skal OF kontaktes?”.

Bestyrelsen mener ikke, generalforsamlingen skal spørges, idet denne formentlig, generelt ikke vil have stærke holdninger til sagen, og da vi jo som bestyrelsesmedlemmer er repræsentanter for denne. TØ nævner, at det kan undersøges, hvor mange vinduer og evt. tagterrasser konstruktionen kan bære. UD forventer, at vi får at vide, at vi kan gøre hvad som helst, så længe vi ikke rører spærreerne. Det vil flere af bestyrelsesmedlemmerne gerne have på skrift fra Strunge Jensen. Indtil femårsgennemgangen er det Strunge Jensen, der er ansvarlige for tagkonstruktionen.

PH og UD formulerer et brev og kontakter beboeren om at denne, under forudsætning for at det er byggeteknisk holdbart og garantimæssigt tilladt, får lov til at søge kommunen om tilladelse. Beboeren skal selv betale for tilladelsen og for etablering af vinduet.

MO kontakter Strunge Jensen, om konstruktionen kan klare det nævnte og eventuelle fremtidige vinduer, og om det vil have nogen forsikringsmæssig betydning. Sidstnævnte spørgsmål skal også stiles OF.

3.6 NN – Udlæg til vurdering

Beboerhenvendelsen er sendt fra en boligægler og er en forespørgsel, om foreningen kan lægge ud for vurderingen af lejligheden, som beboeren er fraflyttet. Bestyrelsen accepterer at lægge ud til vurdering i dette enkeltstående tilfælde, således at beløbet bliver fratrukket andelshavers overdragelsessum ved salg (**OF** sørger for dette).

4 Oplæg fra MO

4.1 Orientering

4.1.1 Arkivskab

På nuværende tidspunkt kan alle i bestyrelsen, MO og øvrige ansatte tilgå arkivskabets indhold. Der har formentlig, hidtil ikke været nogen tilfælde, hvor personer har læst sager om dem selv, men dette er muligt. For at markere, at sagerne kun er for bestyrelsen at læse, bør dokumenterne arkiveres et sted, der kan aflåses. **MO** undersøger mulighederne for skabet.

4.1.2 Vurderingen af lejligheder

En vurdering af en almindelig lejlighed i AST gælder i tre måneder. Da salgsperioden for andelslejligheder i foreningen har vist sig at være udover hidtil gældende tre-månedersperiode, har vi besluttet at forlænge gyldigheden af en vurdering til seks måneder, således at der samtidig opstår samme gyldighedsperiode for alle typer lejligheder i foreningen.

TØ ændrer det i håndbogen.

MO ændrer det på sedlen.

TM skriver det i nyhedsbrevet.

Affald

Affald skal for fremtiden sorteres i flere kategorier. Der kommer bl.a. en container til el-skrot og en til hård plast.

Kommunen har ændret reglerne for, hvad der bliver opkrævet for afhentning af affald. TØ har i den forbindelse undersøgt, om det således vil være billigere for foreningen at sortere pap, papir etc. Det er desværre ikke tilfældet, da vi er en stor forening. Affald afhentes tre gange om ugen. MO fortæller, at folk ikke sorterer affaldet korrekt, hvilket betyder større omkostninger for AST.

4.1.3 Vaccinationer (ifm kontakt med kloakslam) til medarbejderne

Det koster 1.000 kr. per vaccination, og man skal vaccineres flere gange. Derefter holder vaccinationerne i 20 år. Har man kun periodevist kontakt med kloakslam, er løsningen ikke nødvendigt. MO spørger de øvrige medarbejdere, om disse er interesserede i vaccinationerne og beslutter også, om han selv er interesseret.

4.1.4 Brandsikkerhed

MO bad brandvæsnet om et nyt opslag om brand, til opgangene. De, der nu hænger på dørene imellem kældergange og opgange, har måske hængt der i 15 år.

TØ undersøgte mulighederne for alternative opslag og fandt bl.a. en udgave i selvklæbende folie, samt en udgave i hård plast. Disse koster henholdsvis 42 og 54 kr. pr. stk. For at holde foreningens udgifter nede, blev opslaget fra brandvæsnet valgt, da det er gratis og da informationerne er de samme som på det kommercielle alternativ.

TØ ønskede som udgangspunkt med fornyelsen af opslagene at sikre at oplysningerne på opslaget var tidssvarende, samt at gøre beboerne opmærksomme på, at de skulle holde opgangene ryddelige af hensyn til sikkerheden.

MO beder brandvæsnet om flere eksemplarer af opslaget. Ét pr. andel og ét pr. kældertrappe.

TM vedhæfter opslaget bagsiden af nyhedsbrevet og skriver, at det vil blive hængt op i opgangene.

TØ laminerer eksemplarerne til kældertrapperne.

MO sætter dem op på opgangssiden af kældertrapperne.

4.1.5 NN - Tilladt farve på gårdtrapper

En beboer har henvendt sig, at hun vil male sin gårdtrappe sort. MO gav besked om, at dette ikke er tilladt.

MO klarer denne sag, men spørger, hvordan vi gør med alle de andre gårdtrapper i farver, der afviger fra den tilladte farve.

Jf. teksten i et tidligere nyhedsbrev, skal alle gårdtrapper søgt efter d. 1. marts 2000 males/lakeres i: 'GORI 44 transparent 604 Pine' eller tilsvarende produkt i samme, rødbrune farve. Det er farven, en tidligere bestyrelse valgte og derfor farven, gårdtrapper skal være.

TØ skriver i håndbogen om den tilladte farve på gårdtrapperne.

4.1.6 Sebastian på kursus

Sebastian tager på kursus i drift og vedligeholdelse af varmeanlæg, d. 5/11 2011.

4.1.7 Bookning af fællesarealer i gårdene

TM skriver om dette i nyhedsbrevet.

4.1.8 Rensning af aftrækskanaler

Flere aftrækskanaler virker ikke. I et tilfælde er der fundet store grene i en aftrækskanal. Før i tiden blev de rensede med en turnus, og de blev desuden alle rensede i forbindelse med tagprojektet, men er ikke blevet rensede siden.

Aftrækskanaler på forskellige etager kan have forskellig sugeevne, og derfor kan lugte føres fra én lejlighed til en anden.

MO kender ikke prisen for skorstensfejeren. Han indhenter om muligt flere end ét tilbud på rensning af aftrækskanaler og forsøger at opnå mængderabat.

4.1.9 Pilsådnede bænke

Beboere har henvendt sig om to pilsådnede haveborde, som de ønsker at få byttet ud med nye haveborde i træ og stål. Købes der nye bænke, skal de gamle smides ud. Bestyrelsen ønsker kendskab til prisen og mener, man bør vente med investeringen til der er udsalg eller til foråret.

MO fortæller beboerne, at de skal vente til foråret eller til der er udsalg.

4.1.10 Medarbejders advarsel

En medarbejder fik i sin tid en advarsel uden udløbsdato. Dette bringes i orden. Advarslen annulleres.

4.1.11 Varmecentral i Sandbygård

Styrings- og overvågningssystemet til varmecentralen i Sandbygård er brudt ned, og MO har i den forbindelse indhentet tilbud fra EnergiFokus, der arbejder sammen med A4, som er foreningens rådgivende ingeniør- og arkitektvirksomhed.

Der er i overslaget fra EnergiFokus tre løsningsmuligheder. Én for 10.000 kr., én for 55.000 kr. og én for 90.000 kr. Løsningen til 90.000 kr. inkluderer opsætning af en ny varmtvandsbeholder. Iflg. EnergiFokus giver det større garanti for varmtvandsleverancen samt en bedre afkøling af fjernvarmevandet, hvilket er ensbetydende med billigere fjernvarmeudgift.

MO anbefaler, at Sandbygård bliver prøvecentral, før man overvejer at udskifte styringsenhederne i øvrige gårde. Dette, da det er i Sandbygård, enheden er brudt ned. Løsningen ændrer ikke noget på situationen med det varme vand og trykket, men MO anbefaler alligevel at se tiden an, da det muligvis kan have en betydning.

MO undersøger, hvor hurtigt en løsning kan implementeres, men henstiller til, at der senest ved næste bestyrelsesmøde skal tages en beslutning, så beboerne i Sandbygård ikke står uden varme i radiatorerne om et par måneder, hvor kulden sætter ind.

Øvrige punkter foruden punkt 5.1 venter til et fremtidigt møde

4.2 Status på projekter

4.3 Spørgsmål til MO

5 Oplæg fra bestyrelsen

5.1 Orientering

PH og SV får hver et dankort til en foreningskonto i Danske Bank, hvor der vil stå et mindre beløb. Bestyrelsen er indforstået med dette, og har underskrevet fuldmagt til kontoen.

TM tilføjer opslag om brand til nyhedsbrevet.

5.2 Fuldmagter DB (SV)

5.3 Spørgsmål vedr. administrator (CB/TM)

5.4 Status Altaner (CB/PG)

5.5 Fordeling af Opgaver (tidl. vedlagt)

5.6 Beløbsgrænser for godkendelse af faktura (SV/PH)

5.7 Vedligeholdelsesbudget / inspektørens budget (PH/SV)

5.8 Udfordringer med referatskrivning (RK)

5.9 Mødekultur (alle)

5.10 Regler for gårdarealer (UD/SV/RK)

5.11 Salgsdatoer

5.12 Emner til Nyhedsbrevet (TM)

5.13 Spørgsmål til bestyrelsen

6 Orientering/Eventuelt

Referent, Rie Kornum, 7. august 2012