

Offentligt referat nr. 13

Bestyrelsesmøde den 5. februar 2013



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

Afbud: Peter Grass (PG), Tina Milton (TM)

Kopi: Ole Fischer (OF)

1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

2. Referat

2.1 Godkendelse af referat nr. 10, 11 og 12 m/underskriftsblad

De er alle godkendt.

2.2 Opfølgning på referat nr. 12

Overført fra referat nr. 3

4.3.2 Terrasser

Terrasseskrivelsen indsættes i et nyhedsbrev til omdeling i foråret 2013 (RK).

Opfølgning på referat nr. 9

5.1 Orientering

Udskiftning af nøglesystemet

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

Opfølgning på referat nr. 10

4.1 Orientering

Lys i opgangene

Lovkrav og priser ifm. følerløsningen undersøges (MO).

Opfølgning på referat nr. 11

4.4 PG spørger OF, hvad forsikringssselskabet siger til, at der opbevares beboernøgler i pengeskabet.

5.1 Orientering

Fra adgangsudvalget (tidligere nøgleudvalget)

Ved næste møde har udvalget flere oplysninger.

Fra altanudvalget

CB underretter beboeren i hjørnelejligheden om, at der ikke kan gives tilladelse til opsætning af altan.

Opfølgning på referat nr. 12

5.1 Orientering

Pengeskabet

OF undersøger med TopDanmark, hvor meget den klassificering skabet har indløser i forsikringssum.

I den forbindelse har han kontaktet **PG** for et overslag på at få omlagt låse i hele foreningen (det reelle beløb ventes (**PG**)).

Altaner

OF bedes kontakte beboerne, der skal indbetale beløbet til en konto, der sikrer at foreningen holdes skadesløs.

5.2 Budget 2013

Renovering af opgange og kældre

Dette punkt vende tilbage på dagsordenen (**PH**).

PH ønsker at vide (**TØ**), hvor mange vaskepladser, **TØ** mener, trænger til en renovering og indenfor hvilket tidsrum.

5.4 Nyt nøglesystem

Udsættes til fremtidigt møde.

5.5 Status på Håndbogen 2013

Bestyrelsen udarbejder en skrivelse til håndbogen om forventningerne til rygere. Man må ikke efterlade cigaretskodder eller cigaretter på **ASTs** arealer, og man må ikke smide cigaretskodder og aske ud ad vinduerne.

7 Orientering/Eventuelt

Hyggekroge i gårdene

Emnet tages op på et fremtidigt møde.

Oversvømmelse i kælderrum

Der tages hånd om situationen med vandindtrængen i en beboers kælderrum (**MO**).

3. Beboerhenvendelser

3.1 NN klager over NN – Støj og fremleje

Beboeren har siden starten af december 2012 været generet af støj fra lejerne af andelen ovenfor. Desuden har han været generet af cigaretskodder foran opgangen, samt på udgangstrappen til gården, da der blev røget ud af vinduerne fra omtalte bolig. Efter at have henvendt sig til lejerne finder beboeren ikke længere skodder foran opgangen, men der er enkelte gange fundet skodder på udgangstrappen. Der støjes ikke i samme grad som tidligere, men støjen er dog fortsat generende. Lejerne har efter henvendelsen fra beboeren omdelt en undskyldning til beboerne i opgangen.

Beboeren blev kontaktet af andelshaveren af andelen ovenfor, som beklagede og nævnte, at lejerne har valgt at fjerne tæpper, der hidtil havde ligget på gulvet. Dette kunne forårsage støjen.

Generne er efterfølgende fortsat, bl.a. hamrer lejerne om aftenen efter kl. 21.

Beboeren blev i samtalen opmærksom på, at andelshaveren ikke har fulgt proceduren for fremleje af andele og gjorde hende opmærksom på dette.

Andelshaveren har efterfølgende sendt ansøgning om fremleje.

Beboeren har intet ønske om at indstille til bestyrelsen ikke at tillade fremleje, men spørger, om det er muligt for bestyrelsen at tidsbegrænse fremlejeaftalen eller sætte dem på prøve, da der med dem medfølger gener i form af cigaretskodder og støj.

Iflg. OF må vi som bestyrelse gerne begrænse fremlejeperioden til f.eks. 3 mdr. og meddele andelshaveren, at hvis der i løbet af de tre måneder ikke har været klager, så forlænges fremlejen.

MO orienterer andelshaveren om regler for støj og spørger, hvor længe lejerne har boet der.

3.2 NN – Forlængelse af fremleje

Beboeren søger om forlænget fremleje. Dette får hun lov til.

3.3 NN og NN – Udbedringer efter vandskade

En beboer har lavet en vandskade til underboen, men man har ikke kunnet få adgang og således ikke kunnet udbedre skaderne. OF skrev til beboeren, som efterfølgende mødte op på kontoret og gav MO adgang til lejligheden.

Årsagen til vandskaden er et utæt rør, og da der er tale om en langsomt sivende skade, dækker forsikringen ikke.

Skaden er udbedret hos underboen.

4. Oplæg fra MO

4.1 Orientering

Foreningen har fået en kæmperegning på 29.000 kr. for traktoren

Køleren var utæt, og Svenningsen Maskinforretning fik traktoren til reparation, hvorefter den blev sendt videre, da problemet ikke kunne findes. Værkstedet hos Svenningsen har, da de havde traktoren i deres varetægt, lavet en bule, men vil ikke erkende at være skyld i bulen, der sidder et sted, hvor ASTs personale ikke kan komme til. Sagen ligger hos OF.

Tilslutning på aftrækskanal

Det har gennem mange år været kutyme at tilslutte emhætterne til aftrækskanalen. Det kan give visse problemer. Et af dem er, at trykket fra emhætten kan puste mados ud i de øvrige lejligheder, gennem eventuelle utætheder i kanalsystemet.

Der findes en SBI-anvisning nr. 230 om, at man ikke må tilslutte udluftning fra køkkener til aftrækskanalen. Dog må man gerne, efter tilladelse fra kommunen, tilslutte udluftning fra badeværelset på aftrækskanalen. A4-arktiokter, som er spurgt til råds, støtter anvisningen.

I køkkener kan man derfor vælge at installere en løsning med aktivt kulfilter alene eller en emhætte med udtræk til gården. Byggeansøgninger kan rekvireres på ejendomskontoret.

Der vil blive udformet en tekst om etablering af emhætter mv. Reglen bliver indsat i håndbogen og forelagt til godkendelse ved generalforsamlingen d. 4. april.

I forbindelse med evt. etablering af tilslutning ud til gården nævner MO, at der er kommet priser på at få lavet huller ud til gården. Det er muligvis smartest, hvis man gør det i en hel opgang ad gangen.

Desuden mindes der om at vi som bestyrelse ved rensning af aftrækskanalerne skal kræve, at beboerne piller rørene ned, så man kan komme til. Det at få rensede aftrækskanaler er til hele foreningens bedste.

Det skal indgå i Håndbogen (TØ) og i nyhedsbrevet (UD meddeler dette til TM), at man må sætte aftræk fra emhætter ud i det fri, men ikke på aftrækskanalen.

På s. 23 i Håndbogen under Husorden, pkt. 4.8., findes et punkt om fugt og udluftning. Her indføres ovenstående. Ordlyden skal til afstemning på generalforsamlingen. Også dette føres i nyhedsbrevet (UD meddeler dette til TM).

SV mener, vi ved salgsvurdering/ salg bør tilse, om emhætten er installeret efter reglerne, således at reglerne bliver fulgt fremadrettet ifm. etablering af nyt køkken.

MO på lederkursus

MO fortæller, at lederkurset er godt og hårdt. Der har været to undervisningsdage. MO føler sig bekræftet i, at han i mange tilfælde gør det rigtige her i foreningen, og han ser også emner til forbedring.

I forbindelse med kurset udsender MO en ny vagtplan.

Status på spørgeskemaer om vandinstallationer

MO har fået meget få svar tilbage (omkr. 20%) og ved derfor ikke, hvad værdien af undersøgelsen er. Sendes svarene til Energifokus og A4-arkitekter, skal det først undersøges, hvad det koster at tage dem på råd. Mener de, vi skal bruge flere, får beboerne igen mulighed for at indlevere spørgeskemaer. Det skal sikres, at beboere kun får mulighed for at svare én gang.

MO kontakter Energifokus og A4-arkitekter.

Pergola i Anneberghus

Køge Bugt anlægsgartner APS er 20.000 billigere end H&J. Køge Bugt koster 210.000 og H&J 230.000. Det var som nævnt tidligere Køge Bugt, der opførte den oprindelige pergola.

MO kontakter Køge Bugt og aftaler, at projektet startes op, når vejret er til det.

Indkøb af borde/bænke til Torbenfelthus

Der er fundet en type bæk i et genbrugsmateriale der gør, at bordene er vedligeholdelsesfri.

Bordet er i indkøb dyrere end typer lavet af træ, men der er til gengæld ingen udgifter til vedligehold blot til evt. fremtidig nyerhvervelse.

Der vil blive indkøbt to sorte bænke i genbrugsmateriale og med ryglæn til Torbenfelthus (MO).

Kloakprojektet – Vand på gulvet i kælderrum under AG4B

ATZ starter sidst på ugen eller på mandag med at støbe nyt gulv, som bliver ca. 15. cm højere end det gamle. Der installeres desuden en 40 cm. dyb pumpeump udenfor selve kælderrummene.

København Energi hedder nu HOFOR

Det tidligere Københavns Energi er slået sammen med omegnskommunerne og hedder nu HOFOR.

Det er HOFOR, der leverer gas og vand. DONG leverer el.

Ny vagtordning

Denne er godkendt af medarbejderne som underskriver.

APV

Ved MUS-samtalen aftalte man, at foreningen skulle have opdateret sin arbejdspladsvurderingen (APV), der senest er revideret i 2009. I den indgår en psykisk og en fysisk del. Medarbejderne udfylder skemaerne, og bestyrelsen underskriver.

MO opdaterer den gamle APV. Stod en konsulent udefra for arbejdet, ville det koste ca. 25.000-30.000 kr. Det er lovpligtigt at opdatere APV hvert 3. år, men har man ikke en APV, når Arbejdstilsynet kommer på besøg, risikerer man at få tildelt en konsulent, der er rigtig dyr.

SV nævner i den forbindelse, at der er regler omkring anvendelse af almindelige husholdningsmidler i erhvervsituationer. **MO** sætter sig ind i evt. regler.

Dør hos lejer

Træstykket bag hængslet på døren til et værelse er flækket.

Da beboeren er lejer, er der visse ting, vi som forening skal betale. OF fortæller, at vi i bestyrelsen skal vurdere, om det er almindeligt slid eller hærværk. Almindeligt slid betales af foreningen.

MO og **PH** ser på døren og tager desuden billeder. Vurderes det, at der er tale om uhensigtsmæssig brug, må lejer selv betale.

Salg nu

Der er i denne uge to salg. Disse forestår PH, SV og TØ.

AG04B6 - Badeværelsesgulv revnet

Der er endnu ingen vandskade nedenunder, men det ser ud som om, gulvet har sat sig. Det er formentlig i sin tid Fjelsted og Larsen, der har bygget gulvet.

MO kontakter disse for kommentarer og evt. mhp. udbedringer.

4.2 Status varme /vand

Se pkt. 4.1, 'Status på spørgeskemaer om vandinstallationer'.

4.3 Status kloakprojekt

Bestyrelsen påtænker at opsætte en kælderdør, der holder evt. opstuvet regnvand ude af kælderen, Aggersvoldvej 2, da denne er specielt udsat, da den ligger i forbindelse af den

lange bakke i gården. En mulig løsning er en kælderør, der åbner udad, og som har et bundstykke. Denne koster 14.000 kr. - 17.000 kr. **MO** undersøger mulighederne.

4.4 Status personale

MO og **Torben** arbejder fortsat med at afstemme ønsker om opgavefordeling og ønsker omkring disse. Arbejdet skrider positivt frem.

MO fortæller om den gode oplevelse med, at der afholdes personale-morgenmøder. Her tales både om arbejdet og om andet, og det løsner op. Stemningen er pt. god blandt personalet.

4.5 Spørgsmål til **MO**

Arbejdsgiveraftale

MO har modtaget nogle papirer ifm. sin indmelding i Lederne. Blandt papirerne var en arbejdsgiveraftale til underskrift af **AST**. **OF** gør opmærksom på, at vi ved underskrift samtidig tilmelder **AST** arbejdsgiverforeningen. Der blev ikke underskrevet.

Bortkomne nøgler

TØ spørger, om vi kan spore alle systemnøgler. Det kan godt lade sig gøre, ligesom andre typer nøgler kan spores.

UD skriver til **TM**, at hun gerne må skrive ind i nyhedsbrevet, at fundne nøgler bedes afleveret på kontoret.

5. Oplæg fra bestyrelsen

5.1 Orientering

Ventelisten til kælderrum

SV har udfærdiget et brev om ledigt kælderrum til beboere, der står på ventelisten til kælderrum.

I forbindelse med en konkret sag er bestyrelsen nu opmærksom på, at andelshavere der allerede har ét ekstra kælderrum står på listen til endnu ét. Vi skal som bestyrelse derfor udforme regler om, hvor mange kælderrum man må have, og fortsat holde det muligt for andelshavere at stå på ventelisten, hvis de blot ønsker at bytte kælderrum således, at det oprindelige, ekstra kælderrum afgives ved overdragelsen af brugsret til det nye.

SV udfærdiger et forslag til et regelsæt til godkendelse i bestyrelsen, hvor af det fremgår, at andelshavere kun kan have ét ekstra kælderrum. Lejere af kælderrum skal have mulighed for at bytte til andet kælderrum ved at skrive sig op på ventelisten. **Bestyrelsen** skal beslutter regler herfor.

Hjemmesiden

PG skulle præsentere hjemmesiden i dag. Han ønsker dog ikke at fortsætte med hjemmesiden og tilslutter sig, at vi køber en hjemmeside. **PG** ønsker ikke at være ansvarlig for denne.

Synsgebyr

I dag betaler sælger 200 kr. via vurderingsgebyret og køber betaler 300 kr. udenfor vurderingsgebyret. Sælger beboerne aldrig, får vi ikke pengene for arbejdet.

PH anbefaler nu, da det er mere reelt, at det fremover afregnes via slutsedlen hvor sælger og køber begge betaler 250 kr. Revisoren foretrækker ligeledes, at det står på slutsedlen,

og det er lettere for administrator, hvis det foregår sådan. Så må vi se bort fra, at der af og til vurderes lejligheder, der ikke bliver solgt. På den måde er det gennemsigtigt, og køber og sælger vil for fremtiden betale det samme beløb.

SV ændrer slutsedlen, og **MO** opdaterer opkrævningen for fremtidige vurderinger.

Vaskeplads

UD mener ikke, at vaskemaskineplads skal stå på slutsedlen, så køber automatisk kan overtage sælgers plads, ligesom kælderrummet, der er brugsret til, ikke står på slutsedlen.

Overtager køber vaskemaskine eller tørretumbler, kan det stå på slutsedlen, at købet af maskinerne er betinget af, at der er en vaskeplads ledig.

SV sletter teksten om vaskemaskinepladsen fra slutsedlen.

MO starter en vaskepladsliste.

Det offentliggøres i nyhedsbrevet (**TM**), at der oprettes en venteliste for vaskemaskinepladser.

5.2 Administrationsaftale OF (UD)

Bestyrelsen har modtaget en rettet udgave af administrationsaftalen, der dog har tilbagevirkende kraft fra oktober. Måske, administrator har overset datoen. Afhængig af, hvad datoen betyder, anbefaler **UD**, at vi skriver under. Aftalen tages med på bestyrelsesmødet om to uger, d. 19. februar, der foregår hos administrator.

5.3 Status Håndbog 2013 (TØ)

Endnu et par punkter skal med i håndbogen.

Formular om gårdfester, teksten om rygning og hensyntagen samt terraseteksten, der evt. kan placeres under pkt. 4.10. I sidstnævnte skal stå, at alle har brugsret til de små terrasser langs husmurene og til de møbler, legetøj og andet, der findes her.

TØ, **CB** og **RK** udfærdiger deres udkast til Håndbogen.

TØ sender de nye tekster til **PH**, som skriver dem i nyhedsbrevet om **GF**.

5.4 Emner til Nyhedsbrev februar (TM)

Blev gennemgået af **UD**.

PG og **CB** skriver om altaner.

SV skriver om status på kloakker.

MO skriver om status på skemaer om brugsvand og om, hvad der sker på Bellahøjvej.

MO skriver, at låsen til fællesbadet er udskiftet, da der har været en del uheldige episoder bl.a. ifm. fester. Badet blev oprettet dels for at kunne stille bade- og frokostfaciliteter til rådighed for håndværkere og dels for at beboere ifm. udskiftning af faldstammer havde bademuligheder.

5.5 5-årgennemgang af tagprojektet

PH anbefaler, at vi henvender os til Strunge Jensen om 5-årgennemgangen af taglejlighederne.

TØ nævner, at flere 2. salslejligheder under terrasser har haft vandskader. Derfor spørger han, om man bør have en gennemgang af disse også. Disse gennemgås ved evt. henvendelse fra andelshavere, ligesom øvrige skader i beboelsen forventes meddelt på ejendomskontoret.

Den forestående 5-årsgennemgang annonceres i nyhedsbrevet (TM).

RK giver udtryk for sin utilfredshed ifm. tidligere gennemgange af 3.-salslejlighederne. Hun følte sig som andelshaver ikke mødt og taget alvorligt. Hun oplevede, at der ikke blev svaret på hendes henvendelser og at der blev talt ned til hende af foreningens daværende rådgiver. Hun opfordrer til, at bestyrelsen tager beboere meget alvorligt, og at den fortsætter med det gode arbejde med at besvare beboerhenvendelser.

PHs oplevelse var, at vores rådgiver blev hevet i af beboere på den ene side og af Enemærke og Petersen på den anden.

MO anbefaler, at man lægger op til, at beboere er hjemme ved gennemgangen.

Inden 30. april skal beboerne have meldt tilbage og fejl være gennemgået, dog ikke udbedret.

OF bedes vende tilbage, om fristen for gennemgang af fejl også indeholder, at Enemærke og Petersen accepterer fejlene og erkender ansvaret.

RK tager det op ved næste møde hos OF under et punkt om 5-årsgennemgang.

Andelshavere skal opfordres til hurtigt at melde tilbage, hvis de føler sig uretfærdigt behandlet.

5.6 Spørgsmål til bestyrelsen

Ingen.

6. GF 2013

6.1 Regnskab 2012 (udkast)

Der var i 2012 afsat 3 mio. kr. til vandværk, hvilke ikke er brugt. Der vil blive taget beslutninger vedr. udskiftning af rørføring, når bestyrelsen har overblik over behovet. Renoveringen af varmecentralen i Sandbygård er påført som en anlægsudgift, der vil blive afskrevet over flere år.

PH anbefaler, at bestyrelsen ser på resultatopgørelsen og medbringer evt. spørgsmål ved næste møde.

6.2 Budget 2013 (udkast)

6.3 Indkaldelse GF 2013 (udkast)

Se punktet nedenfor.

6.4 Nyhedsbrev GF 2013 (udkast)

Vedr. § 3 under husorden i Håndbogen, kan bestyrelsen ikke finde nogen gode argumenter for eller imod at ændre ordlyden, da bankerne ikke lægger vægt på dette, der dog indgår i den samlede vurdering, hvor beboerens privatøkonomi vægter højst. Derfor anbefaler PH,

at vi ikke stiller det som et forslag fra bestyrelsen, men vi vil naturligvis foreligge det for generalforsamlingen, såfremt en andelshaver stiller forslaget.

6.5 Bestyrelsen 2013-14

Vi skal have overblik over, hvem der er på valg.

PH anbefaler, at TØ stiller op i stedet for TM, som går af. RK opstiller for et år og CB for to. Vi mangler således en suppleant. Der lægges op til, at man henvender sig til bestyrelsen, hvis man er interesseret i posten. Da samarbejdet med TØ er rigtig godt, håber vi, at han får mulighed for at fortsætte som medlem.

6.6 Forslag til GF

6.6.1 Ændring af husorden (ordlyd)

6.6.2 Evt. vedtægtsændring af § 3

7. Orientering / Eventuelt

7.1 Vaskekældre og budgetforslag

TØ spørger, hvad der mere skal ske i forhold til vaskekældrene. PH er interesseret i at vide, hvor mange vaskekældre der skal renoveres, og i løbet af hvor mange år.

Referent, Rie Kornum, 5. februar 2013