

Referat Nr. 10

Bestyrelsesmøde d. 06.01.2015

Tilstede: Peter Hallberg (PH) Uffe Duvaas (UD) Steen Vitoft (SV) Casper Rasch Hansen (CH)
Michael Olsen (MO) Peter Grass (PG) Berit Madsen (BM) Tune Øst-Jacobsen (TØ)

Afbud: Tommy Johansen (TJO)

Referent: Dorte Bjelstrand (DBJ)

Kopi: Ole Fischer (OF)

1. Godkendelse/ændring til dagsorden/valg af ordstyrer.

UD valgt som ordstyrer.

Indkaldelse ændres således:

3.1: UD taler med andelshaver. Punktet blev derefter erstattet af nyt pkt. 3.1.: NN klager over XX.

3.2: NN

3.3: NN

2. Referat (kl. 17.00 - 17.30):

2.1 Godkendelse af referat nr. 9.

Referat nr. 9 blev endeligt godkendt og underskrevet, da ingen ændringer udover enkelte skønhedsmæssige korrektioner.

2.2 Opfølgning på referat nr. 9 og underskriftsblad.

2.2.1. NN - notat om døre. Beboer sendt notat om sine erfaringer med døre qua sit arbejde som tømrer. Vi videresender notatet til Dørudvalget og takker for input.

UD svarer beboer

2.2.2. TØ udarbejder et udkast til definition af farver på gårdtrapper

5.3 MO i gang. PG bemærkede, at iflg. kontrakt modtaget fra OF ejer AST hybridkablingen (ikke kobberledningerne). YouSee har tidligere haft fuldt ejerskab over det hele, men YouSee har imidlertid ikke længere ejerskab over frekvensbåndet. Derfor kan en anden udbyder komme på tale. Efter nærlæsning af kontrakt med YouSee er de 3 års uopsigelse fra indgåelse af kontrakt – efter påbegyndt betaling (2009). Nugældende gensidig opsigelsesfrist er 9 måneders skriftlig varsel til udløb af en betalingsperiode. SV nævnte en situation, hvor alle opsagde YouSee. CH supplerede med at foreslå opsigelse og derefter udbud.

5.4 Aftrækskanaler - udsættes (MO)

5.5. Notat ad venteliste - udsættes til næste bestyrelsesmøde (BM). Orientering ad lejeperiode i forbindelse med forældrekøb - afventer uddybning hos OF (UD).

6.3 NN - orientering under senere punkt.

6.5. Rygeforbud - afventer forslag (CH).

6.8. Status hjemmeside - PH orienterer under senere punkt.

Referat Nr. 10

Bestyrelsesmøde d. 06.01.2015

3. Beboerhenvendelser (kl. 17.30-18.30)

3.1 NN klager over XX

Urinerings i kælderen er konstateret af 1. sals andelshaver. Herudover på ny klage over game-night. Det fremgår af den seneste klage, at klager både er ekstremt presset over situationen men også ekstremt sensitiv. UD mener ikke, bestyrelsen kan afhjælpe situationen, idet der ikke er hjemmel til at ekskludere den pågældende andelshaver på det foreliggende grundlag. Næste skridt må derfor være mæglingssmøde via OF. Bestyrelsen har efter modtagelse af klagen orienteret klager om beslutning truffet på seneste bestyrelsesmøde (referat nr. 9), og **afventer klagers reaktion herpå**. PH konstaterede, at det er svært at finde en konstruktionsløsning, når klager har frabedt sig, at bestyrelsen kontakter underboen.

3.2 NN klage over XX

Bestyrelsen har i fortsættelse af tidligere klage foreslået afholdt opgangsmøde. Klager er som udgangspunkt indstillet herpå, men ønsker at få oplyst, hvad formålet med dette vil være. **UD svarer klager og orienterer om bestyrelsens opfattelse af meningen med et opgangsmøde** (at åbne op for dialog mellem parterne for en gensidig forståelse for hinanden; det at mødet foregår hos administrator gør måske, at man mødes på et andet plan og med et mere åbent sind).

3.3 NN

Forslag om at indføre digitalt nyhedsbrev til modtagelse som e-mail. Bestyrelsen fandt forslaget både interessant og aktuelt, og flere i bestyrelsen har kendskab til programmer, der kan håndtere dette. PG oplyste, at der 06.01.15 har været 31 hits på nyhedsbrevet på hjemmesiden. Iflg. PH vil der formentlig være flere, der læser dette, hvis det bliver runddelt. **UD svarer beboer. UD + PG kommer med input til SV for senere indkøb mv.**

4. Status igangværende projekter (kl. 18.30-19.00)

4.1 5-års gennemgang af tag.

PH orienterede om, at garantien på de utætte tagterrasser skal forlænges. Herefter frafalder AST erstatningskrav mod E & P. Punktet afventer reaktion fra E & P.

4.2 Vandrørsprojekt

PH gennemgik kort økonomien i de 3 projekter. Alle 3 projekter har anvendt mindre end budgetteret, og har således overskud.

A: Overskud på ca. kr. 260.000,00.

S: Overskud på ca. kr. 400.000,00.

T: Overskud på ca. kr. 435.000,00

Det samlede overskud udgør således ca. kr. 1 mio. Dette skyldes at både A4, SV og MO har styret projekterne med hård hånd. Der har været forskel i de 3 entreprenørers frekvens for fakturering af ekstraarbejder, idet specielt Henriksen & Jørgensen har foretaget en del ekstrafakturering. Det kan dog endnu ikke helt sammenlignes, idet S endnu ikke er helt færdig. Indtil videre har der dog været klart flest ekstraarbejder i A. MO oplyste at have talt med skorstensfejerne, der ikke har oplevet problemer ifm. rensning af aftrækskanalerne de steder hvor der er ført rør gennem kanalen. **PG medtager regnskabstallene for de 3**

Referat Nr. 10

Bestyrelsesmøde d. 06.01.2015

projekter i næste nyhedsbrev.

- 4.3 Kloakprojekt i Anneberghus
PH orienterede om, at projektet er gennemført med et samlet overskud på ca. kr. 115.000,00 i forhold til det budgetterede projekt. Det bemærkedes, at det er samme entreprenør, ATZ A/S, der har stået for udskiftning af alle kloakkerne. **PG medtager regnskabstal i næste nyhedsbrev.**

5. Oplæg fra Michael (kl. 19.30-20.30)

5.1 Orientering jf. liste

- 5.1.1. En beboer ønsker at få udstyret sine vinduer med udluftningsventiler. I foreningen er flere vinduer udstyret hermed, PH gjorde opmærksom på, at foreningen er underlagt facadecensur på ejendommene. **MO kontakter andelshaver for at se hvilken løsning, der er i tankerne.** Er denne ok, kan andelshaver igangsætte arbejdet. Evt. pris kunne med fordel oplyses til bestyrelsen såfremt andre andelshavere måtte få samme ønske.
- 5.1.2. Foreningens hustømrer har skiftet firma, og er nu ansat i et murerfirma, der også har en tømrerafdeling. SV og MO har besluttet fremover at anvende dette nye firma både til tømrer- og mureropgaver. Firmaet skal dog fortsat afgive tilbud på større entreprisarbejder, f.eks. faldstammeudskiftning. Mindre opgaver kan blive tildelt uden forudgående tilbudsgivning, i hvilken forbindelse SV orienterede om, at foreningen i nogle tilfælde har forhandlet en lavere timepris på opgaver, der således ikke vil skulle afgives tilbud på.
- 5.1.3. MO har aftalt møde den 08.01.15 med andelshaver vedrørende tagterrasse Sa 29, 3. Arbejdet forventes påbegyndt marts 2015.
- 5.1.4. MO orientere om, at han har talt med NN vedrørende XX, men NN kan heller ikke komme i kontakt med andelshaver.
- 5.1.5. Fortsat vandproblemer i Torbenfeldthus, idet der sker opsivning fra både gård- og gadeside, og der er nu vand i selve kældergangene. PH mente, at dette muligvis kan være årsag til, at der af og til er vand i AN7. **MO følger problemet.**

5.2 Tilstandsrapport.

MO har modtaget tilbud fra OBH på udfærdigelse af tilstandsrapport. Udgiften hertil er dog så lav, at flere i bestyrelsen udtrykte skepsis over for, om opgaven overhovedet kan udføres for det oplyste honorar (kr. 32.500,00 incl. moms). MO afventer tilbud fra EKJ, hvilket tilbud forventes i uge 3/2015. **Afventer MO's modtagelse af tilbud fra de(n) rådgivningsfirma(er), der er kontakt med henblik på afgivelse af tilbud.** Det blev nævnt, at der måske ligger en generalforsamlingsbeslutning herom fra ca. 1992.

5.3 Vedligeholdelsesplan.

Jvf. pkt. 5.2. Afventer indhentelse af tilbud. PH nævnte, at vedligeholdelsesplanen er et øjebliksbillede af ejendommen, og bestyrelsen ønsker denne indhentet for at få en faglig

Referat Nr. 10

Bestyrelsesmøde d. 06.01.2015

vurdering/prioritering af opgaver m.v.

5.4 Ej rensede aftrækskanaler

MO orienterede om, at der i foreningen er en del aftrækskanaler, der ikke bliver rensed, bl.a. pga. f.eks. nedsænkede lofter, el samt enkelte andelshavere, der ikke ønsker adgang til deres lejlighed, når de ikke er hjemme. Der er tale om ca. 120 kanaler, AST betaler for at få rensed, uden at dette sker (skønnet pris ca. kr. 42.000 for Anneberghus). Det står klart, at problemstillingen er svær, og meningene mange - der var dog nogenlunde enighed om, at bestyrelsen burde have uhindret adgang til at vedligeholde foreningens installationer. **PH udfærdiger skrivelse til MO's runddeling til de pågældende lejligheder** om manglende rensning af aftrækskanaler og evt. risici forbundet hermed. I skrivelserne vil tillige blive oplyst, at problemstillingen fremover vil blive gjort gældende ved salg.

5.5 Omfangsdræn - hel eller delvis.

Der er indkommet tilbud på delvist omfangsdræn af den lavtliggende del af Sandbygård i både gård og gadeside. Pris kr. 1,7 mio. Herudover har vi modtaget et overslag på hele ejendommen på ca. 15 mio.kr. UD efterlyste et bedre økonomisk grundlag for at kunne træffe beslutning. SV ønsker Søren Larsens og ATZ's orientering om projektet, såfremt der overvejes omfangsdræn i hele foreningen. SV foreslog at man fik gennemført det projekt, der nu foreligger som tilbud, for at kunne se effekten heraf. MO oplyste, at drænet kan udbygges, såfremt man i første omgang vælger kun at lægge delvist dræn. I betragtning skal også tages den økonomiske del, idet udgiften til omfangsdræn i hele foreningen (ca. kr. 15 mio.) kræver låneoptagelse. **MO indhenter bedre pristilbud/overslag + kontakter Søren Larsen fra A4 Arkitekter for en nærmere gennemgang.**

5.6 Vagtudkald.

Den udsendte vagtliste har flere forskellige kontaktmuligheder til de enkelte håndværkere. PG efterlyser en decideret procedure i forbindelse med evt. vagtudkald - hvad skal der gøres fra A-Z. Handlingsplan for skybrud findes på kontoret. **MO udfærdiger ny procedure for indbrud og skybrud.**

5.7 Personalefravær.

SV har længe efterlyst, at MO som et fast punkt på dagsordenen orienterer om sygefravær siden sidst, samt om evt. bemærkninger af yderligere karakter. MO orienterede om, at der siden sidste bestyrelsesmøde ikke har været andet fravær end juleferie. Ej heller sygdom. Sygefraværet er i øvrigt bragt betragteligt ned i løbet af det seneste år. SV efterlyste herudover antallet af overarbejdstimer og PH efterlyste branchetal for ejendomsfunktionærer. Det blev præciseret, at de ansatte kan blive ud kaldt i deres ferie, når der er tale om fravær på grund af afspadsring. MO vil fremover fremlægge oversigt over både sygefravær og afspadsringstimer.

6. Oplæg fra bestyrelsen (20.30-22.00)

6.1 Orientering

PH har modtaget input og ønsker m.v. fra MO til 2015. PH håber, at udgift til tilstandsrapport m.v. kan nå at komme med.

SV orienterede om, at på hjemmesiden er ordet "energimærkning" ved en fejl fjernet. Iflg. OF skal energimærkningen fornyes hvert 7. år - altså i 2016. SV har foreslået MO, at den

Referat Nr. 10

Bestyrelsesmøde d. 06.01.2015

løbende udskiftning der sker af foreningens vinduer, fremover sker til energiruder. **MO undersøger pris.**

6.2 NN - ophævelse.

BM og PG har forsøgt at få kontakt til andelshaver, dog uden held. Det samme gælder for MO, der dog også har forsøgt at kontakte kommunen. PH orienterede om årsagen til, at det er vigtigt at bestyrelsen handler nu. PG ønsker ikke at iværksætte eksklusionsproces. **UD kontakter andelshavers naboer for evt. kontakt til bestyrelsen.** Herefter blev truffet beslutning om ophævelse og eksklusion.

6.3 Flex-tidsaftale (PG)

PG gennemgik det udsendte oplæg til aftale om flex-tid, der er udfærdiget på baggrund af ønske om større fleksibilitet. Oplægget blev rost af den øvrige bestyrelse. PG orienterede om reglerne for overarbejde m.v. angivet i den Private Mønsteroverenskomst. Der blev drøftet frem og tilbage omkring fix-tid og flex-tid, og PG ønsker OF inddraget, da der evt. skal udfærdiges nye ansættelseskontrakter. Der var enighed om fremover at anvende følgende termer:

Normtid: Det ugentlige antal arbejdstimer iht. kontrakt.

Fix-tid: Det tidsrum, hvor medarbejderen skal være til stede.

Flex-tid: Det tidsrum, hvor medarbejderen kan flexe.

PG efterlyser input inden den 16.01.2015.

6.4 Status nøgle- og låsesystem (UD/TØ)

UD/TØ udfærdiger oplæg med økonomi til drøftelse på et kommende bestyrelsesmøde.

6.5 Status hjemmeside (PH)

Den nye hjemmeside blev vist og gennemgået. Mange gode input. Jvf. pkt. 3.3. er der ønske om mulighed for tilmelding til nyhedsbrev direkte via hjemmesiden. **PH har opgaven med at få overført hjemmesiden til brug for alle.**

6.6 Bordet rundt.

Den nyindkøbte projekter blev kommenteret - positivt. Der var dog enighed om, at bordene formentlig skal flyttes lidt rundt, således at alle uden besvær kan ske skærmen.

7. Orientering / Eventuelt

Referent: Dorte Bjelstrand