

Tilstede: PG, SV, CH, JS, TS, MO, SEB Fraværende: LB	Bestyrelsesmøde 1 Tirsdag den 3-5-2016 kl. 17:00 - 22:30 På ejendomskontoret
	Bestyrelsesmøder 2016 – 2017
	Indkaldt den 26. april 2016

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer

1.1 Ingen ændringer til dagsordenen. PH valgt som ordstyrer

2 Konstitution (kl. 17.00-17.30)

2.1 Næstformand, kasserer, sekretær

2.1.1 Casper valgt som næstformand, Steen valgt som kasserer og Lonnie valgt som sekretær.

3 Bestyrelsens forretningsorden og opstart (kl. 17.30-18.30)

3.1 Bestyrelsens forretningsorden

3.1.1 Startede i 2015 og blev omtalt i beretningen ved GF 2016. En måde til at højne kvaliteten af bestyrelsens arbejde.

3.2 Evaluering GF

3.2.1 Forskellige årsager medførte at GF 2016 ikke gik helt efter den plan bestyrelsen havde håbet. Planen er at der stadig skal laves omfangsdræn, nye låse og døre, så det kræver nok en ekstraordinær generalforsamling. Især omfangsdrænet er et vigtigt projekt, der skal igangsættes. Forslaget skal formentlig deles op i flere dele til afstemning.

3.3 Mødeplan 2016 – 2017

3.3.1 14 møder inkl. regnskabsmøde med evt. ekstraordinær generalforsamling d. 6. september 2016 og GF 4. april 2017

3.4 Opgavefordeling

3.4.1 Bestyrelsens arbejdsopgaver blev uddelt medlemmerne imellem.

4 Referat (kl. 19.00-19.30)

4.1 Godkendelse af referat nr. 13 (2015-16)

4.1.1 Godkendt på mail uden anmærkninger

4.2 Opfølgning på referat nr. 13 samt underskriftsblad

Videreføres fra referat nr. 10:

6.1.1: **LB** afventer svar fra Dorte mht. om der skal tilskrives et punkt omkring en mulighedserklæring i vores sygefraværspolitik.

Videreføres fra referat nr. 11:

2.6.2 MO undersøger muligheden for at få nogle alarmer på vores pumper i brøndene som giver besked på kontoret hvis der er en fejl et sted.

Videreføres fra referat nr. 13:

Nedsættelse af leje på ekstra kælderareal (SV)

4.3.1: Der er stadig nogle uafklaret forhold omkring leje af kælderrum. **OF** undersøger hvornår regulering af kælderleje er blevet vedtaget. Vi afventer **OF** svar og punktet vil blive taget op på et senere tidspunkt.

5 Beboerhenvendelser (kl. 19.30-20.30)

5.1 NN – legeting til Sandbygård

5.1.1 **CH** skriver til beboeren at der bevilliges 300 kr. pr. gård til nyt sandlegetøj. Det pointeres at det normalt er beboernes egen opgave at købe legetøj til gårdene, men i dette tilfælde syntes vi det er fint hvis hun vil købe til alle tre gårde på ASTs regning. Hun ligger ud og regning afleveres til Michael på ejendomskontoret, så sørger **DB** for at overføre penge til beboeren.

5.2 NN – planter og ”stakit” (2 mails om dette)

5.2.1 **CH** skriver til beboeren, at der bevilliges penge til et stakit, men udover dette må pengene til beplantning aftales med haveudvalgets i den pågældende gård, da de har et budget til dette formål.

5.3 NN – klage over NN

5.3.1 Bestyrelsen synes, at det er en vanskelig sag at forholde sig til og svær at løse. Vi vurderer, at et mæglingssmøde mellem de to beboere, er den bedste løsning. **CH** skriver til beboeren om han er interesseret i at få et mæglingssmøde med den anden beboer hos **OF**.

5.4 NN – katte og lejekontrakt

5.4.1 **CH** skriver til beboeren at dette er ok. **MO** tilføjer til lejligheden at der er godkendt 2 katte. Bestyrelsen drøftede om vi på et senere tidspunkt skulle lave forslag til reviderede regler. Bl.a. så det blev beskrevet, hvor mange husdyr der må være i en lejlighed.

5.5 NN – festudvalg

5.5.1 **CH** skriver til beboeren at han meget gerne må deltage i festudvalget. Der er ikke etableret noget endnu, men han må meget gerne undersøge ”markedet” for flere deltagere.

5.6 NN – gulvisolering

5.6.1 **CH** skriver til beboeren at det vil være en forbedring, men det er bestyrelsens vurdering, at den vil være længe om at tjene sig ind i fht. besparelse på varmeregningen. Men der sikkert en ”komfortværdi”, som er svær at værdisætte. Det er ikke sikkert, at det at isolering i hulrummet i gulvet vil gøre gulvet varmere, da det kommer an på hvor kuldebroen kommer fra. Byggeansøgning til nyt gulv fås på ejendomskontoret.

NN – indkøb af grill til Anneberghus

5.7.1 **CH** skriver at der ikke er givet accept til køb, men forespørgsel om forslag til hvilke(n) slags grill, der kunne overvejes at købe. Derudover stiller vi også spørgsmålstegn ved vedligeholdelsen af de nye grill, som der ikke svaret på. Beboer(e) efterspørger i første omgang 2 store grill. Nu efterspørges 2 knap så store og 2 små grill. Vi havde en forståelse af, at man ønskede 2 store grill til fællesbrug. Bestyrelsen kan ud fra ovennævnte ikke efterkomme ønsket.

6 Oplæg fra Michael (kl. 20.30-21.30)

6.1 Orientering jf. liste

1) -

2) -

3) Haveudvalg har fået 3000 kr. pr. gård

4) Sebastian har forsøgt at få tilbud på at udbedre skaden. Overboen har brokket sig over røg lugt.

5) Følge op på besvarelser, lave handlingsplan sammen med brandvæsen

6) 1,6 mio.; 1 mio.; 954.000; stor forskel på tagterrasserne: 31.000; 18.000; 58.000. Vi vil gerne benytte vores normale maler, da han er ligeså dyr/billig som det næstbedste tilbud. **MO** spørger ind til prisen på tagterrasserne, der er meget dyr ift. de andre tilbud.

7) Sygdom personale

6.2 Målere på hhv. varmt vand og radiatorer

6.2.1 Dette er et lovkrav, der skal sættes i gang. **MO** kontakter Brunata omkring dette. Det overvejes at have en indkørings periode med måler og ”normalt” regnskab, så man kan se forbrugsændringen (der afregnes efter det ”normale” regnskab. Man kan online se ens forbrug løbende.

Beboerne skal varsles i god tid omkring måleropsætning, og det er vigtigt at beboerne sørger for at være hjemme eller kan give adgang til lejligheden.

6.3 Målere på koldt vand?

6.3.1 Der er ikke noget lovkrav om målere på det kolde vand, og vi har overvejet fordele og ulemper, f.eks. om udgiften til installation, drift og målerregnskab kan opvejes af besparelse på et mindre forbrug af koldt vand. Udover det kolde vand i lejligheder, er der også mange koldtvandshaner rundt om i gårdene og i vaskekældre. Det er bestyrelsens holdning, at da dette ikke er et lovkrav dropper vi i første omgang at sætte koldvandsmålere op.

6.4 Pergola i Torbenfeldthus

6.4.1 Tilbuddet fra Køge Bugt Anlægsgartner godkendes til pris på små 125.000 kr.

6.5 Personale

6.5.1 Der er blevet talt om generelle personaleforhold.

6.6 Spørgsmål til MO

7 Oplæg fra bestyrelsen (21.30-22.30)

7.1 Orientering

7.1.1 PH har modtaget referat fra GF og det sendes rundt en af dagene. Hvis der er kommentar skal det sendes til PH inden 15. maj.

7.1.2 PG orienterer om at alt data snart kan findes på et fællesdrev.

7.1.3 MO orienterer om at der er skiftet døre og vinduer på ejendomskontoret.

7.2 Budget 2016 og Økonomi 1. kvartal 2016 (PH)

7.2.1 Vi kører videre i 2016 uden låseprojekt og optagelse af lån indtil ekstraordinær generalforsamling. Budgettet ligger op til en husleje stigning på 2% i 2017 for at opretholde den almindelige drift.

7.3 Mangler på slutseddel (SV)

7.3.1 **SV** og **PG** arbejder med at slutsedlen optimeres, så specielt afregning af fejl/mangler fremgår mere klart for køber og sælger.

7.4 Altan runde 3 (CH)

7.4.1 Der er kommet tre tilbud: 5-10 altaner: ca. 100.000 kr.; 10-15 altaner: ca. 95.000 kr.; 15+ altaner: ca. 90.000 kr. Tillæg på ca. 15.000 kr. for 2. sal lejligheder.

Der er udsendt ”åbent brev” fra altan.dk angående de verserende rygter omkring sikkerheden ved deres altaner, hvor de nedtoner problemerne. Dette kan læses på hjemmesiden og kommer i nyhedsbrevet.

7.5 Nyhedsbrev (CH)

7.5.1 Casper Hansen valgt som næstformand, Steen Vitoft valgt som kasserer og Lonnie Bergmann valgt som sekretær.

7.5.2 **CH** skriver til beboeren at han meget gerne må deltage i festudvalget. Der er ikke etableret noget endnu, men han må meget gerne undersøge ”markedet” for flere deltagere.

7.5.3 Altanprojekt

7.5.4 Link på hjemmesiden (**SV**) om altan.dk, hvor de dementerer deres problemer skal også i nyhedsbrev.

7.5.5 Procedure hvis håndværkere nægtes adgang til lejligheder: varsling i god tid (6 uger) kan låsesmed anvendes på andelshavers regning.

7.6 Sygefraværspolitik (LB)

7.6.1 Videreføres til næste gang

7.7 NN – nye vinduer, opmure facade, køb af andel (PH)

7.7.1 Der er åbenbart en misforståelse ml. andelshaver og bestyrelse. OF oplyser at andelshaver ønsker at sælge sin andel, men afventer bestyrelsens tilbagemelding ang. vinduesudskiftning i butiklokalet. – Omvendt afventer bestyrelsen andelshavers tilbagemelding ang. samme sag.

bestyrelsen så gerne at de store facadevinduer bliver erstattet med opmuret brystning og alm. vinduer. Hvis andelshaver ikke selv ønsker at foretage opmuring inden evt. salg, er det en mulighed at AST køber lejemålet, murer op og sælger videre. Alternativt er skifte vinduerne. Det vil koste ca. 40.000 kr. Hvis vi skifter facadevinduerne, overvejer bestyrelsen at fratage muligheden for rentefrit lån til andelshaver ved evt. senere ændring til brystning, da vi mener at de 40.000 kr. er spildt. Vi forsøger at kontakte beboeren, for at høre hvad han ønsker. OF kræver en beslutning af bestyrelsen da han ikke kan sælge pga. AST. **MO** kontakter beboeren.

7.8 Berits bærbare (PH)

7.8.1 Bestyrelsen beslutter ikke at sælge AST's bærbare til Berit, da vi skal bruge den til nye medlemmer, og vi ikke vil ud og købe en ny i den forbindelse. **PH** kontakter Berit om dette.

7.9 Procedure hvis håndværkere nægtes adgang til lejligheden af andelshaver

7.9.1 Ved større projekter som rensning af aftrækskanaler har vi haft svært ved at komme ind i lejlighederne. Dette er uheldigt da det er vigtig vedligeholdelse. I forbindelse med varmemåler projektet skal Brunata kunne komme ind i alle lejligheder på en gang. Derfor ser vi gerne at dette kan lade sig gøre så der ikke kommer ekstra omkostninger ved dette. Der blev diskuteret mulighed for låsesmed ved varsling i god tid fx 6 uger på andelshavers regning.

7.10 Nedsættelse af leje på ekstra kælderareal

7.10.1 Videreføres til næste møde

7.11 Hvad skal registreres i lejlighederne

7.11.1 Bestyrelsen ønsker kendskab til hvordan lejlighederne ser ud indvendigt fx blændede døre og andre bygningsmæssige ændringer, da det kan være vigtige informationer fx ifm. andre andelshavers ombygninger. Det blev diskuteret hvordan dette kan gøres billigs muligt:

- AST's personale kan gøre det evt. ifm. opsætning af varmemålere, hvor der alligevel skal adgang til alle lejligheder (beboere skal selvfølgelig orienteres herom)
- Rådgiver registrere. Antagelig dyreste løsning.
- Vurderingsmand registrere ved vurderinger
- Ad hoc når AST's personale kommer i en lejlighed.

7.12 Bordet rundt

8 Orientering / Eventuelt

Referent

Casper Rasch Hansen