

Referat Tilstede: PG, SV, CH, LB, JS, TS, MO Referent: LB	Bestyrelsesmøde 3 Tirsdag den 14-6-2016 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret
	Bestyrelsesmøder 2016 – 2017
	Indkaldt den 7. juni 2016

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer

2 Referat (kl. 17.00-17.30)

2.1 Godkendelse af referat nr. 2

2.1.1: Endeligt referat udsendt meget sent så vi har ikke haft mulighed for at gennemlæse det til bestyrelsesmøde nr. 3. Vi godkender hurtigst muligt pr. mail.

Opfølgning på referat nr. 2 samt underskriftsblad

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.

Videreføres fra referat nr. 2:

- En udregning af hvad det vil koste at få udskiftet alle låse og cylindere i alle døre (**MO**).
- **MO** undersøger om postkasserne kan flyttes udenfor.
- Der skal eventuelt laves et særligt nyhedsbrev med mulighed for løbende feedback fra beboende i forhold til ovenstående punkter. **PH** sætter dette i gang.
- Status på Berits bærbar.
- 4.1.11: Berit spørger om kan købe en anden pc til AST, og så beholde den pc hun har lånt af AST ifm. hendes bestyrelsesarbejde. **PG** finder ud af hvad der skal ske i denne sag, da det kan medføre at større arbejde at klargøre en ny pc ifh. til at klargøre den Berit har nu.

3 Beboerhenvendelser (kl. 17.30-18.00)

3.1 NN – altanafskærmning mod nabo

3.1.1: **CH** skriver at det er tillad med afskærmning, men at bestyrelsen i første omgang skal undersøge hvilken model det eventuelt skal være.

3.1.2: **CH** undersøger om der er andre modeller eventuelt i matteret gals.

3.2.3: **CH** laver et generelt skriv til de beboer som har/skal have altaner, om mulighed for afskærmning.

3.2 NN– info om altaner

3.2.1: **CH** skriver til beboeren og informerer om at der fremadrettet vil være et opslag i opgangen når der skal laves altaner.

3.2.2: **CH** kontakter altan.dk og spørg hvilke regler der er i forhold til opsætning af altaner.

3.3 NN – Hulmursisolering

Det er ikke muligt at få hulmursisolering, dette er undersøgt af MO. CH kontakter beboeren og informere om en alternativ løsning hvor man isolerer sin ydervæg i lejligheden med gipsplader.

4 Oplæg fra Michael (kl. 18.30-20.00)

4.1 Orientering jf. liste

4.1.1 AMO udvalgsmøde

4.1.1.1: Der har været afholdt et møde og referatet kommer snarest ud. Der er aftalt et nyt møde med henblik på nye handlingsplaner ang. den nye APV.

4.1.1.2: Der arbejdes på et nyt MUS-skema til personalet.

4.1.2 MUS med personalet 14-15-16. juni

4.1.2.1: MUS-samtalerne er nu påbegyndt.

4.1.3 Gul knallert i S – opfølgning

4.1.3.1: Det er en knallert og den må derfor godt holde der. MO har forsøgt at kontakte ejeren, så vi kan finde ud af om han ønsker at bruge den, men det har ikke været muligt at få ham i tale endnu.

4.1.3.2: Det er spørgsmålet, om man må bruge en parkeringsplads som opbevaring, eller om det er forbeholdt dem, som bruger deres køretøj jævnligt. **Bestyrelsen** arbejder på et oplæg om dette til foreningen.

4.1.4 Registrering af lejligheder

4.1.4.1: Der er nu udarbejdet et registreringsskema, som skal bruges når registreringerne påbegyndes. MO vil bestræbe sig på, at få lavet registreringerne samtidig med at Brunata skal have adgang til lejlighederne.

4.1.5 Status indgangspartier

4.1.5.1: Status er, at det ikke går specielt godt med reoveringen. Generelt er væggene mange steder pudset og spartlet ujævnt, så listerne som tømreren opsætter, ikke kommer til at sidde pænt, og det giver ekstraudgift til tømrer for tilpasning. Derudover har murerne spildt puds på terrazzogulvene, som endnu ikke er fjernet.

Der er lige nu udfordringer med kommunikationen ml. murerfirmaet (Karl Poulsen), og arbejdet er pt. sat i bero, indtil der er styr på hvad der skal ske fremadrettet. Der afholdes et byggemøde i morgen d.15/6-16. TS deltager i dette møde.

4.1.6 Status maling af vinduer i T og stilladser

4.1.6.1: Denne gang et det et andet firma som står for stilladserne, og dem er der ingen problemer med. De er nu i gang med den fjerde opgang.

4.1.7 Energimærkning (gl. udløber sep-16)

4.1.7.1: AST's energimærkninger skal fornyes, da de udløber i september.

1) Energi fokus koster 38.000,- inkl. moms.

2) EKJ koster 60.000,- inkl. moms.

3) Wissenberg har et firma som hedder JDM rådgivningsingeniør og de skal have 70.000,- inkl. moms.

4.1.8 Rørskadedækning fra TopDanmark (kloakrør)

4.1.8.1: Skaden (hul i asfalt AG008/SA034) er udbedret og kostede kr. 15-20.000,-. Regningen er endnu ikke modtaget. Vi har ikke rørskadedækning og MO har undersøgt hvad det vil koste at få dette. Samlet set vil det koste 70.000,- om året. Dette beløb er så højt, at det på nuværende tidspunkt ikke kan betale sig. Vi skal snart i gang med at udskifte kloakkerne og derfor vurderes det at denne forsikring ikke vil være relevant.

4.1.9 Reduktion ved varmemåling mv.

4.1.9.1: Vi vælger at bruge standart løsningen, som Brunata foreslår, det første år. Vi vil efterfølgende prøve at vurdere / beregne, om det er den rigtigt model, som vi lægger til grund for reduktionen eller om vi skal finde på noget andet.

4.1.9.2: Brunata kan påbegynde montering af varmemålere i slut september, en endelig dato er endnu ikke meldt ud. Lige så snart alle datoer er kendte, vil de blive omdelt til alle beboere samt lagt på hjemmesiden og i et nyhedsbrev, så beboerne ved hvornår der skal laves noget i deres lejligheder.

4.1.10 Kursusdag med personalet

4.1.10.1: Der skal snakkes om den nye APV. Derudover skal der afholdes en gårdvandring, hvor der skal tales om ændringer mm. i gårdene. Varmecentralen skal gennemgås, så personalet ved hvad de må og ikke må foretage af indstillinger m.m.

4.1.10.2: Der skal afholdes et brandkursus og MO er ved at undersøge hvordan og hvor dette skal afholdes.

4.1.11 Status NN Opmuring

4.1.11.1: Status er at JS og MO har bedt Karl Poulsen og vores egen murer (Gorm Larsen & søn), om at komme med et tilbud. Vores egen murer har lavet et tilbud på 220.000,-. JS gennemlæser dette tilbud og undersøger hvorfor dette beløb er så højt. Der skal indhentes et tilbud fra et mindre murerfirma, dette undersøger JS.

4.1.11.2: Overboen er interesseret i at købe lejligheden. Vi kan tilbyde Zabel at mure op inden han sælger, hvis køber accepterer dette og betaler for dette (se referat #2 pkt. 4.2). Hvis ikke dette accepteres vil vi sætte vinduer op, og hvis køber senere hen vil have muret op vil der ikke være tilskud fra AST til dette. **OF** undersøger hvad vi rent juridisk kan gøre.

4.1.12 Alarmer i pumpebrønde

4.1.12.1: Det undersøges fortsat hvilke muligheder der er omkring dette. **MO** undersøger om et pumpefirma kan lave et tilbud på dette.

4.1.13 Affaldsguide

4.1.13.1: Personalet oplever ofte at skraldet ikke er sorteret. Personalet bruger lang tid på dette. Der opfordres derfor til, at beboerne husker at sortere deres skrald.

4.1.14 Ferieplan personalet

4.1.14.1: Ferieplanen for personalet er lavet og vil blive sendt ud til bestyrelsen.

4.2 Nyhedsbrev (PH)

4.2.1: (Beslutning) Fremadrettet vil det være MO som står for at lave nyhedsbrevet, så det hurtigere vil blive sendt ud til beboerne.

4.3 Personale

4.3.1: Brian har været på kursus i Sommerbeskæring.

4.3.2: Der var to udkald i lørdags. Det ene var løbende vand på gårdtoiletet i Torbenfeldthus, hvor der nu er udskiftet til en vandhane, som selv lukker for vandet efter brug. Det er en prøve, inden det besluttet om de andre gårdstoiletter også skal have denne installation. Det andet udkald var låsen i porten i TO, som ikke kunne låses op.

4.4 Spørgsmål til MO

5 Oplæg fra bestyrelsen (20.00-22.00)

5.1 Orientering

5.1.1: Sygefraværspolitikken er godkendt af administrator og er nu klar til at blive præsenteret for personalet. **LB** og **MO** finder ud af hvordan dette kan lade sig gøre.

5.2 Samarbejdspartnere (SV)

5.2.1: Der skal afholdes et statusmøde med Wissenberg, om de sidste 6 mdr. hvor de har været vores rådgivere. Hvornår dette møde bliver, er endnu ikke fastlagt, men det vil formentlig blive efter sommerferien.

5.3 Slutseddel overtages af OF (SV)

5.3.1: MO og bestyrelsen bruger utrolig lang tid på udarbejdelse af slutsedler ifm. salg af lejligheder, og vi har meget korrespondance men administrator undervejs. Vi har derfor forespurgt administrator, om de vil overtage udarbejdelse af slutseddel. – Det vil de gerne. Dette koster kr. 1250,- som sælger fremover skal betale, således at *Salær ved overdragelse (administrator)* stiger til 5000,-.

(Beslutning) Fremadrettet vil det være administrator som står for at lave slutsedler i forbindelse med salg af lejligheder, så MO ikke længere skal bruge tid på dette. Dette skal afprøves ved de næste 5-6 salg, hvor foreningen vil betale administrator for arbejdet, i stedet of sælger, for at finde ud af om det fungerer.

Husk at offentliggøre i **nyhedsbrev** og på **hjemmeside**.

5.4 Status Altan runde 3 (CH)

5.4.1: Den 24. juni er der frist for at få altan i denne runde. På nuværende tidspunkt er der 15 andele som ønsker at få dette lavet.

5.5 Konflikt mellem lejekontrakt og Husorden (PH)

5.5.1: *Udskydes til næste bestyrelsesmøde*

5.6 Forslag til EXGF (PH)

5.6.1: Der er lavet 7 scenarier som eventuelt skal stemmes om til den ekstraordinære generalforsamling. Disse 7 scenarier vil blive sendt rundt til bestyrelsen til gennemlæsning.

5.6.2: **JS** kontakter YouSee og beder om et tilbud, som skal bruges til scenarie 3.

5.7 Status Målsamtale MO (PH/CH)

5.7.1: MO's ansættelsesforhold skal ændres og han kan fremadrettet ikke optjene afspadsering, men i stedet får han en lønkomensation for den øget arbejdstid. **PH/OF** er ved at udarbejde en ny ansættelseskontakt til MO.

5.8 Bordet rundt

6 Orientering / Eventuelt

Nyhedsbrevet:

- 1) **Brug af parkeringsområderne i gården:** Det er spørgsmålet om man må bruge en parkeringsplads som opbevaring, eller om det er forbeholdt dem som bruger deres køretøj jævnlige. Der arbejdes på et oplæg om dette til foreningen.
- 2) **Montering af varmemålere:** Brunata kan påbegynde montering af varmemålere i slut september, en endelig dato er endnu ikke meldt ud. Lige så snart alle datoer er kendte vil de blive lagt på hjemmesiden og i et nyhedsbrev, så beboerne ved hvornår der skal laves noget i deres lejligheder. "
- 3) **Affaldsguide.** Personalet oplever ofte at skraldet ikke er sorteret. Personalet bruger lang tid på dette og det tager meget tid. Der opfordres derfor til at beboerne husker at sortere deres skrald. Skraldemændene vil ikke tage vores skrald med hvis ikke vi sortere det.

Bellahøjvej 142, kontor | 2720 Vanløse | Tlf. 3860 0404 | www.abast.dk | ast@abast.dk

Kontortid: Man- ons- og fredag kl. 8-9 og 1. mandag hver måned kl. 17-18

Administrator: Advokat Ole Fischer | Frederikssundsvej 159 | 2700 Brønshøj | Tlf: 3828 4312 | pr@brh-advokater.dk



Venlig hilsen

Lonnie Bergmann,
Sekretær.