

Referat Nr. 9

Bestyrelsesmøde d. 16-12-2014

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

Afbud: Steen Vitoft (SV), Tommy Jørgensen (TJO)

Referent: Dorte Bjelstrand (DBJ)

Kopi: Ole Fischer (OF)

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

UD valgt som ordstyrer.

2. Referat (kl. 17.00 - 17.30):

2.1 Godkendelse af referat nr. 5, 6, 7 og 8.

2.1.1. Da alle referater nu foreligger i en udgave, der kan godkendes, og da ingen opfølgning på referat nr. 8, blev disse herefter godkendt og underskrevet. CH bemærkede dog i forhold til referat nr. 8, at han var til stede og ikke fraværende.

2.2 Opfølgning på referat nr. 8 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.

3. Beboerhenvendelser (kl. 17.30-18.30)

3.1 NN – refusion ved opmuring. OF har på forespørgsel oplyst, at andre andelshavere også kun har fået 60 % da andelshaver selv skal betaler vinduer m.v. PH oplyste, at andre andelshavere kun har modtaget 100 % af udgift til opmuring. Andelshaver har opfattelsen af, at andre har modtaget 100 % af hele udgiften, hvilket iflg. PH ikke er korrekt. Andelshaver tilbydes det samme som andre andelshavere og kan ikke blive behandlet anderledes. Andelshaver har afleveret 2 fakturaer på i alt ca. kr. 29.000 – alt som arbejds løn! Bestyrelsen ser gerne en korrekt udformet faktura med både materialer og arbejds løn. **UD kontakter andelshaver med bestyrelsens holdning/beslutning.**

3.2 NN – klage over NN

Der foreligger nu fælles klage fra st. + 2.th. over 1.th. PH finder god grund til at holde opgangsmøde. Iflg. MO forventer klager formentlig snart et svar. Klager har tidligere klaget over klavermusik. **UD meddeler klager, at bestyrelsen foreslår afholdelse af opgangsmøde med de involverede parter.** (Såfremt klager er positivt indstillet, foregår indkaldelse via OF).

Referat Nr. 9

Bestyrelsesmøde d. 16-12-2014

- 3.3** NN – klage over NN
PH mener det er svært at tage hensyn til klagers forskudte arbejdstider. **UD kontakter klager med oplysning om, at bestyrelsen retter henvendelse til indklagede om at udvise gensidigt hensyn!** Klager må gerne føre log over støjsituationen.
- 3.4** NN – klage over NN
En andelshaver har ikke pligt til at informere om renovering over for øvrige andelshavere. **UD kontakter indklagede med orientering om tidsfrister for, hvornår der må larmes/arbejdes m.v. i.h.t. foreningens husorden:** Kl. 7.00 - 20.00 ved håndværksarbejde dog søn- og helligdage først fra kl. 10.00. Kl. 7.00 - 21.00 vaskemaskiner, opvaskemaskiner o.l. Indklagede er blevet orienteret om husorden ved overtagelse.
- 3.5** Gråzoneudvalg WA – fravalg af TDC.
Forslaget går på om YouSee kan fravælges. Iflg. PG kan dette godt lade sig gøre, men der kan ikke vælges andre TV-udbydere. Uenighed om, hvorvidt kabling tilhører TDC eller foreningen. Iflg. PH det er en generalforsamlingsbeslutning, at foreningen har valgt youSee. Der har Tidligere været mange henvendelser vedrørende manglende signal, da foreningen havde parabol. Derfor er det også en generalforsamlingsbeslutning hvorvidt der skal en anden udbyder på banen. Det skal ligeledes undersøges, om kablingen tilhører foreningen. Der har tidligere været nedsat en arbejdsgruppe, med henblik på at finde en fælles antenneløsning for alle 4 foreninger omkring AST. **UD svarer Willy Adolfsen**, at det er en generalforsamlingsbeslutning, hvorfor ændring af dette skal ske på en generalforsamling. Herudover ønsker bestyrelsen en præcisering af, hvad indholdet af henvendelsen helt præcis drejer sig om. Hvis TV-pakker er svaret ja. Hvis valg af TV-udbyder er svaret umiddelbart nej, da dette kræver generalforsamlingsbeslutning. Hvis internetudbyder er svaret ja, da der er fuldstændig valgfrihed for de enkelte andelshavere.
- 3.6** NN – klage over NN
UD mener, at der tidligere har været en henvendelse fra klager, om at situationen var blevet meget bedre. PH havde opfattelsen af, at der var kommet ro på, og at parterne var kommet til en gensidig forståelse. UD synes klagen er objektivt formuleret. PH foreslår mæglingssmøde afholdt hos OF. **UD tilskriver klager, og foreslår, at der indkaldes til dialogmøde med overboen via administrator.** Bestyrelsen foretager ikke yderligere umiddelbart.
- 3.7** NN – klage over NN
Hvis klagen vedrører husspektakler skal klager kontakte politiet. **UD kontakter klager og oplyser, at såfremt klager er bekymret for evt. børn, skal klager kontakte politiet.** Bestyrelsen har ikke selv oplevet/observeret denne larm/uro.
- 3.8** NN - tilbagehold af kr. 13.000.
Der er ikke umiddelbart noget krav om 3 mdrs. frist for udbedring. Efter en vis periode indgår beløbet i AST's regnskab. Iflg. OF er forældelsesfristen 3 år men beslutning er i øvrigt op til bestyrelsen. Iflg. Husorden § 14 skal lejligheden sættes i lovlig forsvarlig stand. I.h.t. § 14.3 skal beløbet udbetales, når lejligheden er istandsat. I den konkrete sag er bl.a. sænkede lofter, og klager har således boet i en lejlighed, der ikke har været bragt i forsvarlig, lovlig stand. Tilbageholdelsen er sket under forudsætning af, at køber udbedrer mangler, hvorefter beløbet kan udbetales. Det er dog ikke normalt, at der går 6 år.

Referat Nr. 9

Bestyrelsesmøde d. 16-12-2014

Tilbageholdelse er alene sket for at sikre, at lejligheden bliver lovliggjort. Det er dog sædvanligvis sælger, der skal lovliggøre lejlighederne. Bestyrelsen har dog ikke sikret/kontrolleret, at køber/sælger har udbedret skaderne. Hvis klager får lovliggjort de ulovlige ting i lejligheden i.h.t. købsaftale (ulovlige træløfter + ulovlig el), kan det accepteres, at det tilbageholdte beløb efter besigtigelse af MO kan udbetales. Frist herfor er 3 mdr. fra dags dato. Det blev bemærket, at proceduren er ændret, således at ulovligheder/mangler skal udbedres ved salg.

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

4.1 5-års gennemgang af tag.

Iflg. MO sker ikke så meget. Alle rykker. PH oplyser at have talt med OF. Det beløb, som bestyrelsen overvejede at få refunderet fra EP (primært timeudgifter) ville iflg. beregning fra OF udgøre ca. kr. 50.000. OF mener ikke, at dette er besværet værd, idet meget usikkert om foreningen ville få noget ud af en sådan retssag. Skulle foreningen være heldig, ville beløbet formentlig "ædes" op af udgifter. Foreningen har fået udbedret alle fejl og mangler og foreningen kan ikke forvente at få afholdt 5 års gennemgang uden udgifter. Bestyrelsen beslutter således ikke at gøre yderligere over for E&P, da der ikke er økonomi hertil. Vi fastholder dog krav om forlængelse af garanti for utætheder på tagterrasser.

4.2 Vandrørsprojekt

MO oplyste, at der er kommet entreprisregnskab, som er udsendt til alle bestyrelsesmedlemmer. Overskud på vandrørsprojekt ca. kr. 1,1 mio. og på kloakprojekt ca. kr. 115.000 i forhold til budgetteret. Regnskaberne er dog ikke gennemgået yderligere. Herefter er både kloak- og vandrørsprojektet stort set færdigt. Beboermangelsskema er udsendt.

4.3 Kloakprojekt i Anneberghus

Se under pkt. 4.2.

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

5.1 Orientering jf. liste

5.1.1. MO har holdt møde med NN. Iflg. MO er der ikke noget at komme efter. De ting, MO har aftalt med Bjarne Pedersen, indarbejdes i referatet, som **MO udfærdiger**. NN virker tilfreds efter afholdelse af møde.

5.1.2. Kommer senere under andet punkt.

5.1.3. Stiger og riste er kommet hjem og bliver opsat (af Sebastian). Der kan ikke blive rettet hætter på taget med stige - dette kræver lift.

5.1.4. MO har holdt møde med de 2 beboere, der har haft kommentarer til det nye prøvebed og vil fremadrettet forsøge at indarbejde disse i kommende bede.

5.1.5. Der har den 05.12.14 været 3 indbrud i SA16. Politiet var til stede 2 gange. Karmene var fuldstændigt smadrede, men døren og låsen holdt. En mulig

Referat Nr. 9

Bestyrelsesmøde d. 16-12-2014

fremgangsmåde er måske, at tyvene ringer på og siger, at der er reklamer. Tyvene ødelægger herefter slutblikket og så har de fri adgang til opgangen på et senere tidspunkt. PG har informeret om dette i seneste nyhedsbrev. BM har for nylig konstateret mistænkelige personer på Sandbygårdvej. Det blev nævnt, at gadedørene lukker dårligt og det gør portene også. Enten bliver pumpen strammet for meget og så kan døren/porten ikke lukke, eller også for lidt og så smækker dørene i. Så længe nogle andelshavere lukker "reklameomdelere" ind, er stramning af pumper ligegyldigt. UD ønsker elektronisk adgangskontrol med videoovervågning på dørtelefonlægget. Alle bestyrelsesmedlemmer bør i øvrigt være udstyret med foreningens police nr. Iflg. MO er police nr. anført på tavlen. PG efterlyser en kort procedure ved indbrud. **MO udfærdiger sådan procedure.** Alle skader er udbedret.

- 5.1.6. Omfangsdræn. Der er kommet priser og tegninger m.v. kr. 1,7 inkl. moms – kun på stykket fra BE 138 – rundt til SA 33. Pris på en hel gård kr. 5 mio. både ude og inde. (kun 1 ejendom). Pris for alle 3 gårde ca. 15 mio. PH oplyste, at i den gamle tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan fra 1992 anbefaler man at etablere omfangsdræn. Dengang var prisen ca. kr. 850.000,00 pr. ejendom. Arbejdet er i øvrigt meget godt beskrevet i den gamle rapport. Det er nødvendigt at etablere omfangsdræn over det hele, da alle 3 ejendomme har problemer med vand i kælderen. **MO sender mailen rundt til hele bestyrelsen.** Prisen skal overvejes, når bestyrelsen efterfølgende drøfter, om udgiften til arbejdet skal godkendes på en generalforsamling eller blot lægges ind i budgettet. Kr. 1,7 mio. kan indlægges i budget – kr. 15 mio. skal godkendes. PH har anmodet OF om at kontakte forsikringen for at høre, om der kunne opnås refusion i præmien – det kan der ikke. PH ønsker en liste over, hvad der er mest påkrævet. Indgangspartier har måske mindre prioritet end omfangsdræn. Derfor behov for en ny vedligeholdelsesplan. **PH sætter vedligeholdelsesplan på næste bestyrelsesmøde.**
- 5.1.7. Arbejdsbeskrivelser er udsendt til bestyrelsen. MO er i gang med at udarbejde et opgavestyringsskema. Der bliver udarbejdet en oversigt over, hvad alle opgaver indeholder af elementer. I det store og hele er skemaet færdigt. Numre henviser til den serviceaftale som opgaven vedrører.
- 5.1.8. MO udarbejder 1 gang årligt registrering af alle vaskekældre. Nyeste registrering har vist, at der er 24 adresser, som der ikke bliver opkrævet månedlig afgift for. Vaskepladser kan ikke gå i "arv", og ved salg bliver der gjort opmærksom på dette. Såfremt vaskemaskinen bliver stående efter salget, vil denne blive opdaget ved MO's årlige gennemgang. Det blev fastslået, at hvis 2 lejligheder deler en vaskemaskine skal begge betale månedlig afgift.

5.2 Restbudget 2014

Intet at bemærke. Foreningen har haft stort vandrørprojekt, og det har været svært at sætte meget andet i gang. Derfor et restbudget, som ikke bliver anvendt. SV og MO har holdt møder om, hvad et evt. restbudget kan anvendes til.

Referat Nr. 9

Bestyrelsesmøde d. 16-12-2014

- 5.3 Tilstandsrapport – 10 års vedligeholdelsesplan
Punktet udsættes til næste bestyrelsesmøde, på hvilket tidspunkt, der formentlig er indhentet priser på omkostninger/udgifter i forbindelse hermed. MO er anmodet om at kontakte det firma, der har udfærdiget den seneste tilstandsrapport, idet dette firma tidligere har foretaget al opmåling af ejendommen, og selvom der efterfølgende er lagt nyt tag, burde de være i besiddelse af grunddata. **MO indhenter priser på vedligeholdelsesplan fra 3 firmaer**. I bestyrelsen er i øvrigt delte meninger om anvendelse af større rådgivningsfirmaer eller ej. UD har kontakt til bl.a. Cowi, såfremt dette skulle blive aktuelt. Proceduren vil være først at udfærdige tilstandsrapport og derefter vedligeholdelsesplan. PH opfordrede i øvrigt til, at man ser den tidligere rapport igennem – denne ligger hos MO.
- 5.4 Ej rensede aftrækskanaler
MO ønsker dette pkt. udsat indtil SV er tilbage. Info er medtaget i nyhedsbrev.
- 5.5 Spørgsmål til MO
CH: Vil du tjekke op på porten SA010, der ikke lukker.
PG: Ligger ventelisterne på kontoret – nej de ligger hos administrator. Ventelisterne kan godt komme i spil igen. **BM udfærdiger notat herom til nyhedsbrev**.
PH: Hængeparti fra sidste referat vedrørende forældrekøb – Næ 11 – forlængelse af kontrakt. Lidt usikre på, hvorfor det var 5 år og ikke 30 år. OF har oplyst, at denne specielle regel om forældrekøb er en lovlig omgåelse af fremlejeloven om max. fremleje i 2 år. PH henstiller, at UD kontakter OF for at få en forklaring på hvilken tidsbegrænsning, der kan tillades (5-7 år svarer til en normal studieperiode). **UD kontakter OF for en nærmere uddybning**.
6. Oplæg fra bestyrelsen (20.30-22.00)
- 6.1 Orientering
PH foreslår installation af en projektor + lærred. Kan måske betyde, at alle er en anelse mere fokuseret i stedet for at lede efter bilag m.v. Har været aktuelt i lang tid – lige siden indkaldelser m.v. blev elektroniske. Enig bestyrelse. **MO indkøber/indhenter tilbud**.
- 6.2 Godkendelse af (jule) Nyhedsbrev (PG/BM)
PG nødvendigt at gøre dette via e-mail. Frist herfor er den 21.12.2014 kl. 20.00. Nyhedsbrev skal blot på hjemmesiden – alene opslag i opgangene. Dette vil blive gjort af de ejendomsfunktionærer, der er på arbejde mandag den 22.12.2014.
- 6.3 NN – ophævelse (PH)
MO har forsøgt at kontakte NN, men kan ikke få fat i ham. Kommunen har også været forbi, men kan ikke gøre noget, før de får kontakt til andelshaver. Iflg. orientering fra administrator skal foreningen tage beslutning om, hvad der skal ske. Kan bestyrelsen få fat i hans søster? PH synes, at AST har gjort mere end normalt. **BM + PG forsøger at kontakte andelshaver i juleperioden og beslutning udskydes til næste møde den 6. januar**.
- 6.4 SmartTid app (PG)
PG orienterede om, at programmet fra start ikke været opsat på den rigtige måde til AST's brug. Der er ikke noget galt med systemet – men derimod systemopsætningen. Denne opsætning er bestyrelsen selv ansvarlig for ved anmodning om opsætning hos Smart tid.

Referat Nr. 9

Bestyrelsesmøde d. 16-12-2014

Der har været meget overarbejde, fordi systemet har registreret overarbejde fra 1. minut - både før arbejdstids begyndelse og efter arbejdstids ophør. PG har gennemgået den private mønsteroverenskomst, for at finde de korrekte overtidsregler. PG foreslår derfor, at der indføres en form for flex-tid, således at der kan flexes for at få timerne til at passe. Denne løsning testes i uge 51, og **opfølgning sker på næste møde**. Aftale med de ansatte om, at der hver godskrives 16 timers overarbejde + planlagt afspadsering mellem jul og nytår. Fremover er der 4 koder til brug for tidsregistrering, hvilket formentlig vil være tilstrækkeligt til at give et nuanceret billede af de ansattes tidsregistrering.

6.5 Rygeforbud (CH)

Som udgangspunkt burde der være rygeforbud på alle fælles toiletter samt i opgangene. PH mener, det skal op på en generalforsamling. CH mener, at en rygepolitik er et reelt og nutidigt emne at have med i foreningens husorden. **CH udarbejder bestyrelsesforslag til generalforsamling.**

6.6 Status nøgle- og låsesystem (UD/TØ)

Det nedsatte udvalg har endnu ikke foretaget sig så meget. Der er indhentet erfaringer fra Solbjerg, men disse er ikke nødvendigvis så gode (skulle være nemt at kopiere) og det er derfor ikke nødvendigvis det samme system AST ønsker at have. Måske skal nøgle/låsesystem også indeholde andre aspekter af adgangskontrol – f.eks. video på dørtelefonerne. Dette er så både et større og dyrere projekt, men det bliver mere og mere relevant at have kontrol over, hvem der kommer ind i opgangen. UD/TØ udfærdiger oplæg med økonomi til drøftelse på et kommende bestyrelsesmøde.

6.7 Økonomisk oversigt 11 (PH)

Regnskabet følger budgettet. Noget af kassebeholdningen er anvendt til vandrørprojektet. Regnskabsmæssigt et pænt overskud som det ser ud nu (ca. kr. 3 mio.), hvilket bl.a. skyldes, at foreningen ikke har fået igangsat alle de ønskede projekter.

6.8 Status hjemmeside (PH)

Foreningens nye hjemmeside er faktisk færdig og ser rigtig godt ud. **PH orienterer herom på næste møde**, når SV er tilbage. SV har efterspurgt en søgefunktion – det er bedre at lægge den på, når den ligger på vores egen server så den ikke skal flyttes senere. For at kunne se billeder på hjemmesiden, skal man have flash installeret. Mulighed for at ændre dette. UD efterlyste et link til bestyrelsen, for smuglig, test m.v.

7. Orientering / Eventuelt

Referent: Dorte Bjelstrand