

<b>Referat</b>	<b>Bestyrelsesmøde 8</b>
Til: KO, SV, MH, PG, AK, MO, PH Kopi: OF Fra: MH	<b>Tirsdag den 28-11-2017 kl. 17:00 - 22:00</b> <b>På ejendomskontoret</b>
Referent: MH	Bestyrelsesmøder 2017 – 2018
Referat version 1	Indkaldt den 21. november 2017

**Tilstede:****KO, MH, PG, AK, MO, PH fra kl. 18****Kl. 17-18 Gårdvandring i Torbenfeldthus – aflyst pga. dårligt vejr****DAGSORDEN:****1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer**

Dagsorden er godkendt efter tilføjelse af punkt 3.6  
Bestyrelsen er beslutningsdygtig ved 5 fremmødte medlemmer. PH fra kl. 18  
Ordstyrerposten er fælles.

**2 Referat (kl. 18.00-18.30)**

2.1 Godkendelse af referat nr. 7  
Referat nr. 7 er godkendt

2.2 Opfølgning på referat nr. 7 samt underskriftsblad

- Videreførelse fra referat 4, punkt 4.3 -Hvilken murer/maler vi skal bruge til at færdiggøre udvendige indgangspartier - **MO/SV**.
- Videreførelse fra referat 5, punkt 3.2 NN Ny hoveddør – Beboer skal renovere og vil gerne skifte hoveddør med det samme. De fungerer gerne som test lejlighed og afholder alle omk. selv. Fordel vil være at kunne skifte dør som del af renovering. Det er fortsat ikke afklaret hvilken dør AST skal bruge, samt om vi har brug for en test lejlighed **MO**.
- Videreførelse fra referat 7, punkt 5.1.1 Antal svartelefoner pr. lejlighed  
Bestyrelse er enige om, at der er som udgangspunkt 1 dørtelefon per lejlighed. Folk kan tilkøbe flere som de selv betaler fremtidig vedligeholdelse af. De lejligheder som allerede har ekstra dørtelefon (betalt af AST) kan beholde disse – men ved salg af lejlighed skal disse ekstra installationer overgå til ny beboers egen vedligehold. MO tager punktet med på AST's tjekliste ved lejlighedsvurdering. Se også punkt 5.1.2. PH tjekker op med OF.  
Status 28/11-17 Jf. mail fra OF 23/11 bekræfter 1 dørtelefon per 1 hoveddør – og der er en hoveddør per lejlighed.
- Videreførelse fra referat 7, punkt 5.1.2  
Antal hoveddøre pr. lejlighed  
Der er ændret i håndbog, så det er tydeliggjort at der er 1 hoveddør per lejlighed, idet dør nr. to er branddør/nødudgang.  
**PH** taler med OF om hvordan det stiller de lejligheder som allerede har to hoveddøre som de bruger aktivt. Se også punkt 5.1.1.  
Status 28/11-17 Jf. mail fra OF 23/11 så fremgår det allerede at der er en dør pr. lejlighed og øvrige døre er branddøre. Vurderingsmanden skal notere dette. Tilføj på tjekliste. MO følger op.
- Videreførelse fra referat 6, punkt 5.1.3  
Vi mangler priserne fra Daloc. **MH** spørger ind til de manglende priser fra Dansk Dørsikring.  
Status 28/11-17 Dansk Dørsikring har ikke besvaret sidste mail. **KO** følger op.

### 3 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.30)

- 3.1 NN – støjklage over YY  
Beboer oplever gentagne gener fra børn hos overboen, som løber meget henover gulvet, hvilket larmer meget hos underboen. KO beder administrator sende et brev til beboer. Det er ikke første klage over larmen. Bestyrelsen er enige om at alle må tage hensyn til hinanden, og man kan bede børn om at begrænse løb indendørs.
- 3.2 NN – alternativ til YouSee TV  
Beboer spørger om der bliver lavet ny aftale omkring fast tv-aftale. Det er ikke noget som bestyrelsen arbejder på pt. Beboere kan frit træffe aftaler med streamingtjenester. **KO** svarer beboer.
- 3.3 NN – hundehold  
Beboer har spurgt på hundehold – det er ikke tilladt jf. husordenen. **KO** skriver.
- 3.4 NN – håndvask i værelse (byggeansøgning)  
Usædvanligt med en håndvask når der ikke er vådrum. Beboer skal oplyses om, at de selv står for al vedligeholdelse fremover. **MO** skriver til beboer.
- 3.5 NN – ny tagterrasse (byggeansøgning)  
Det er tidligere besluttet at byggeansøgning om tagterrasse skal vendes på et bestyrelsesmøde. Bestyrelsen ser ikke noget problem i denne ansøgning men tidsplan skal godkendes af bestyrelsen af hensyn til medbeboere og af hensyn til planlægning af andre arbejder på fælles arealer i gården.
- 3.6 NN – bedsteforældrekøb  
Beboer spørger om man som bedsteforældre kan blive skrevet op til forældrekøb til barnebarn. **KO** taler med administrator og svarer beboer.

### 4 Status på projekter (kl. 19.30-20.00)

- 4.1 Omfangsdræn og kloakker  
*Omfangsdræn i Sandbygård afsluttes om 1 uges tid.  
Varsling er på vej til Annebergvej  
Belysning på containere skal justeres – lyser for meget ind i folks lejligheder.  
Afløbene er blevet udskiftet i vaskekældrene siden 2012, men er aldrig blevet godkendt af kommunen.  
Rådgiver (A4 Arkitekter) fra dengang skulle have sørget for dette. Thomas fra WI skriver at Kbh. kommune er bekymret hvis højvandslukkeren er lukket, og tændte maskiner udleder vand på gulvet og giver oversvømmelse. Men hvis der ikke er højvandslukker, så vil der alligevel komme oversvømmelse i kælderen og sikkert værre end det vand som evt. tændte maskiner ville aflede. Kbh. kommuner siger at man kan forestille sig, at folk tænder maskiner selvom der er oversvømmet så de kan ikke godkende ansøgningen... Det giver ikke mening. Rådgiver er på. **MO** taler med OF.*
- 4.2 Låseprojekt (ADK, dørtelefon, Internet)  
*Låseprojektet er godt i gang. Tomas fra Frandsen El har lettet samarbejdet. men der er stadig kommunikationsbrister.  
Folk klager over manglende rengøring i opgange.  
Dørautomatikken er blevet ødelagt i forbindelse med tyveriet af lamper i weekenden.  
Fiberby har mailet at de begynder at grave/skyde kabler ind 29-11-2017. se mail af 24/11 fra Fiberby.  
Vi savner informationer fra Fiberby.  
Der er åben dør møde for beboere på kontoret mandag den 4. december kl. 16-18 – brev sættes op i opgangene.*



*Der er bestilt prøve på udlusning af gadedøre. Mange døre lukker ikke ordentligt - og der snakkes om at skifte en del af gadedøren, så vi kun udskifter den del af døren som er dårlig.*

4.3 Skimmelsvamp AN0072 og altandæk

*Vægge og gulv er endelig tørre og der er nu ved at bliver gjort klar til gulv.*

*Der er fræset ud til 16 mm. rør i underlaget – og det skulle have været 20 mm. Dette bliver udbedret ved at installere 2 kredsløb i stedet for 1. Murer HUS garanterer, at løsningen fungerer med nuværende system. Silikatpladerne i det venstre vindue i stuen er monteret forkert helt ned til vinduesrammen og skal udbedres til korrekt højde.*

4.4 Maling af vinduer i Anneberghus

*Er afsluttet*

5 **Oplæg fra MO/SEB (kl. 20.00-20.30)**

5.1 Beslutningspunkter

5.1.1 *Air Bnb og lignende*

*Der skal sendes et brev til de beboere som har annoncer på Air Bnb og lignende, om at være opmærksom på at sådan udleje, næppe er foreneligt med vores regler for fremleje. En annonce på Air Bnb antyder at man har gentagne udlejninger, og ikke kun 1 hvert 2. år. Derudover har bestyrelsen ikke modtaget ansøgninger fra de som har annoncer om at de vil fremleje, eller heller er der betalt de ekstra 15 % som reglerne siger. Hvis man ud fra de manglende henvendelser skal konkludere at folk ikke har noget fremleje, bør man nemt kunne nedtage sine annoncer. Hvis folk har fremleje via Air Bnb, må de have 1 hvert andet år, som skal følge reglerne for fremleje i foreningen. **MO** beder administrator sende brev til relevante beboere.*

5.1.2 *Beskæring af træer*

*I runde tal vil det koste 20.000 kr. per gård at få beskåret alle træer og fræset træet. De 30.000 kr. ligger allerede i budgettet for beskæring af store træer. Men personalsituation taget i betragtning, betaler vi for at få de små træer og buske beskåret også. Bestyrelsen godkender denne merudgift på 30.000,- kr.*

5.2 Status personalsituationen

*Rundbordsaftale med Torben Jensen og Kbh. kommune*

*Pr. 1. december 2017 forventes ugentlig arbejdstid på 25 timer (5 timer hver dag)*

*- pr. 15. december 2017 forventes ugentlig arbejdstid på 30 timer (ma: 7 timer, Ti, on, og Tor: 6 timer dagligt, fr: 5 timer – alle timeangivelser excl. selvbetalt frokostpause på 30 min.*

*- Pr. 2. januar 2018 forventes fuld tid.*

5.3 Orientering

*1/ Ledoc til registrering af værktøjer, maskiner med mere.*

*Alle beboeres nøgler et lagt i systemet så man tydeligt kan se hvad der er udlånt og til hvem. Så kan man rykke på udlånte nøgler som ikke er returneret som aftalt.*

*Der skal indkøbes en ipad til systemet, da nuværende telefoner er for små at sidde med.*

*Næste trin er at få lagt al udstyr ind også samt brugsvejledninger.*

*2/ Lukkedage 2018 – 30/3, 2/4, 30/4, 15/5, 4/6, 24/12, 31/12*

*3/ Der er blevet lavet koldt/varmt vand fra vaskekælder Sa.12 og over til garagen i Anneberghus*

*4/ Der beskæres store træer – se punkt 5.1.2*

*5/ Udfordring med de nye vaskedøre som larmer når de lukker. MO er i gang med at tale med tømrer om det. Der kommer bånd mellem dør og karm, for at tage "larmen" og vi smører alle låse og ser om dette hjælper og så tager vi den derfra.*



*6/Besøg fra Kuben Management – energikonsulent. Vi vil gerne opdatere vores strengereguleringsventiler i kældrene. Hvad vil det koste, og kan vi få en bedre afkøling. Vi kan evt. sætte radiator i opgange for at komme af med det sidste overskudsvarme.*

*7/ Der er ødelagt/stjålet 38 lamper ved indgangsdøre fra Torbenfeldthus og Anneberghus. Tyvene har klippet ledningerne og dermed er lyset i opgangene også gået. Men der er ikke nogen beboere der har reageret på mgl. lys over weekenden. Bjørn fra Frandsen El var hurtigt ude og der er allerede lys i alle opgange igen. Det er anmeldt til forsikring. Og nye lamper kunne få præget AB AST så de ikke har interesse for tyve. **MO** kigger på nye lamper med det samme så beboere hurtigst muligt kan få lys ved gadedørene.*

5.4 Spørgsmål til MO

*MH spørger om vi kan oplyse beboere om at bruge containere til alm. dagrenovation, når der ikke er plads i de andre. Man ser regelmæssigt at der vælter plastic ud på gulvet fordi beboere så gerne vil genbruge. MO svarer at vi får ekstra containere til plastic.*

**6 Oplæg fra bestyrelsen (20.30-22.00)**

6.1 Orientering

*KO går videre med at kigge på hoveddørsprojektet i stedet for MH*

6.2 Status altan runde 3 (PG)

*Flyttes til punktet "projekter" på næste møde*

*PG og MO har måtte rette varslinger og tidsplaner 3 gange for Altan DK.*

*Peter Kohler: Bliver færdig med de 3 første altaner og starter på den 4. i morgen.*

*Er en dag bagud jf. tidsplan pga. vejrlig.*

*Er startet op i anneberghus.*

*Peter Kohler har pt. ført to tilsyn – mgl. at skriver notaterne*

6.3 Status indgangspartier (SV)

*Dorte Bjelstrand og Peter Kohler korresponderer omkring udestående til Karl Poulsen Muremester A/S.*

*Foreningen er ikke enige med Karl Poulsen om udestående da de har faktureret dobbelt for flere ting.*

6.4 Andelsboligaftale 2018 (PH)

*Gennemgang af forslag til ny andelsboligaftale*

6.5 Nyhedsbrev december (AK)

*Udsendes inden jul*

6.6 Bordet rundt

**7 Orientering / Eventuelt**

Forslag til om vi skal have kigget på belysning af mørke hjørner i gårdene og beskæring af krat. Nogle steder er krattet så højt, at det skærmer for lyset.

Mødet afsluttet kl. 22.00