



Referat nr. 2

Bestyrelsesmøde den 14. maj 2013

Tilstede: Peter Hallberg (PH), Peter Grass (PG), Steen Vitoft (SV), Charlotte Blunch (CB), Tune Øst-Jacobsen (TØ) og Berit Madsen (BM)
Afbud: Uffe Duvaa (UD), Michael Olsen (MO), Rie Kornum (RK)
Kopi: Ole Fischer (OF)

Godkendt

1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

Nyt pkt. 5.5 Aftrækskanaler.

2. Referat

2.1 Godkendelse af referat nr. 1

Referat nr. 1 er endnu ikke udkommet, da RK er nedkommet og derfor har hænderne fulde med andre gøremål. PH skriver referat i stedet for, da ingen andre har ønsket at være back-up for RK. SV gav udtryk for, at han synes, at det er for dårligt, at ingen andre i bestyrelsen vil være back-up, da PH i forvejen har mange andre opgaver for AST.

2.2 Opfølgning på referat nr. 15 m.fl.

Opfølgning på referat nr. 9

5.1 Udskiftning af nøglesystemet

UD og TØ undersøger priser og løsninger for udskiftning af nøglesystemet.

Opfølgning på referat nr. 15

6.4 Venteliste til ekstra kælderareal (SV)

SV lægger dokumentet om procedurer ved leje af ekstra kælderrum på hjemmesiden. I et nyhedsbrev kan dette fremgå.

Opfølgning på referat nr. 1

5.4 MO mener, at den information vi har, skal ud til de relevante beboere. CB og PG sender information ud til de relevante beboere om, at der afventes svar fra kommunen.

6 Beboerhenvendelser

6.4 NN – Kælderleje

Beboeren ønsker at leje hele eller dele af kælderarealet (det gl. ejendomskontor SA021 kælderen). Bestyrelsen ønsker, at foreningen beholder det gl. ejendomskontor dels til foreningsmateriale, dels som ad hoc kontor til fremtidige ejendomsprojekter f.eks. til rådgiver. Blev f.eks. anvendt af rådgiver ifm. tagprojektet. **UD svarer beboer.**

6.5 NN – Fremleje

Fremlejetager har henvendt sig til bestyrelsen, da NN ønsker at fortsætte sin fremlejeperiode udover de to år, som AST's regler giver lov til. Andelshaver er indforstået med at forlænge perioden. Imidlertid kan AST ikke forlænge fremlejeperioden, da lejelovens bestemmelser betyder, at såfremt fremlejeperioden overstiger en toårs periode, kan fremlejetager med lejeloven i hånden blive boende som alm. lejer for altid. Andelshaver kan således ikke længere selv disponere over eller sælge lejligheden. PH har svaret fremlejetager på mail den 7. maj.

7 Gårdvandring

7.4 Opfølgning på gårdvandring

Bestyrelsen har været på gårdvandring i de tre gårde. Følgende forhold gav anledning til bemærkninger.

Sandbygård

I hjørnet ved BE / AG stod mange krukker og blokerede for adgang til terrasseområde. Ifølge beboer er krukkerne opsat for at sikre småbørn mod at køre galt, når de kører ned ad den stejle bakke (oplyst af beboer på GF 2013). Bestyrelsen kunne godt se det farlige ved at børn på fuldt drøn kører ned ad bakken, men kunne ikke se, at krukker foran beboers gårdtrappe kan forhindre børn i at køre ned af kældertrappen – tværtimod kunne man forudse, at fartglade børns eneste alternativ til krukkerne er på hovedet ned ad kældertrappen.

Papirsorteringen foran lejligheder ved porten er ikke hensigtsmæssigt – kan de placeres bag pergola – hvad siger **MO**?

PH gjorde bestyrelsen opmærksom på, at der i haveskuret står køleskab, gasflasker m.v., så adgang og opbevaring af haveredskaber er stærkt begrænset. I øvrigt er køleskab sat til AST's strøm. **MO** bedes sørge for at få fjernet køleskab, gasflasker m.v. fra skuret.

Benyttelse af pergola til private fester. Kan det begrænses, så det ikke er hver weekend, den er booket? Hvor tit er den booket – **MO**? Hvad forstår man ved en booking, er det hele arealet, kun det overdækkede eller hvordan?

Cykelstativer og anhænger fylder meget, kan anhænger komme længere ind til muren **MO**.

Hos NN er adgang til terrasseområde lukket af krukker og højbed.

Hos NN ses bænksætning, fylder meget på fællesarealet, placeret så beboere kan se over bedet med sig ud på legepladsen. Også på samme terrasse "vindueskasse".

SA021, kælderen. **MO** bedes sørge for at få ryddet det gl. ejendomskontor for private møbler m.v., så det kan anvendes til mødelokale for f.eks. beboere, rådgiver eller andre relevante formål.

Torbenfeldthus.

Flot og velholdt værkstedkælder. Stor ros til dette.

Til højre for porten er der hos beboer placeret bildæk mv.

Til venstre for porten: grimt bed med synlige grene – bør oprensnes, så det kan gro normalt **MO**.

Anneberghus

Kælderrum med rod af fest og haveredskaber m.v. trænger til oprydning – spild af megen god kælderplads. Hvem har ansvar for dette kælderrum **MO**?

Motorcykel ud for Næsbyholmvej 13 i hjørnet af gården.

Beskæring af bunddække i A på langsiden af Torbenfeldtvej – er meget højere end foreskrevet af bestyrelsen, **MO**?

Træer der ser ud som om de er gået ud.

Sorte fliser med prikker i enden af gården plus på Sandbygårdsiden.

Turkise trappe ved NN.

Drivhus og legehuse på langsiden af Torbenfeldtvej.

TO småtræ/busukrudt, der vokser op af væggen skal fjernes også Torbenfeldtvej.

Samlet **konklusion** på gårdvandring er, at vi gentager gårdvandringen på næste møde, dog kun med besigtigelse af de forhold, der er nævnt ovenfor, for konkret vurdering af, om der skal gøres noget ved disse forhold. PH tilføjer pkt. i Indkaldelse til møde nr. 3.

8 Oplæg fra MO

8.4 Orientering MO

I MO's fravær orienterede PH/SV. MO har indhentet tilbud på ny indretning af ejendomskontor ifm. ønsket om at have et møde- og ventelokale i nederste del af lokalet og kontor i den øverste del af lokalet. Herved skulle det være muligt at føre lidt mere fortrolige samtaler med andelshavere i kontortiden, da man vil kunne lukke døren til ventelokalet. Udgift i alt ca. 83.500 kr. I beløbet indgår solfilm på vinduer, skrivebord, reoler, gulvbelægning, whiteboard m.v. Da budget for 2013 er lagt og godkendt af GF, bør MO overveje, om det kan holdes inden for eget budget, alternativt vente til næste budgetår.

MO har bestilt 2 borde/bænke til Anneberghus og Sandbygård af samme type som tidligere købt til Torbenfeldthus.

Der er indkøbt en fliseskærer og pladevibrator til 6.000 kr., så vi selv kan skære fliser og oprette fliser i gården.

Udskiftning af faldstammer i SA023 med opstart 21.5.2013 samt faldstamme SA032 med opstart 19.8.2013. NN har henvendt sig til PH, da de synes, at det var meget kort varsel at give til en så stor indgriben i dagligdagen, f.eks. at skulle undvære eget toilet og bad i tre uger. NN oplyste til PH at skulle på 14-dages ferie og kunne ikke være hjemme til opstarten. Bestyrelsen mener, at der skal gives mindst en måneds frist men gerne længere tid, da det er en stor indgriben i dagligdagen. MO må fremadrettet koordinere bedre med håndværkere/beboere, når der skal udføres større arbejder hos beboere. Der skal varsles i ordentlig tid og tages hensyn til beboere.

Der er bestilt film til trykning af tekst og logo på arbejdstøj, så beboere og andre bedre kan identificere personalet.

Garager isoleres midt i juni.

MO indhenter priser for diverse små asfaltarbejder.

Arbejdstilsynet har været på uanmeldt kontrolbesøg og vi fik ingen påtaler – altså godkendt. Flot arbejde – og glad smiley til hjemmesiden. Arbejdstilsynet kom med div. anbefalinger, f.eks. anbefaling til at opbevare farlige væsker i metalskab. APV har været under udarbejdelse, men ikke færdig ved kontrolbesøget. APV er nu færdig og MO har sendt den til tilsynet.

Priser for kælderdøre er indhentet, men MO vil også høre andre leverandører.

Indretning til affaldssortering er under overvejelse.

Indgangspartier er under overvejelser, herunder. trappestene og afskalning inde og ude.

Rensning af aftrækskanaler fortsættes i Sandbygård, og vi gør denne gård færdig.

Frekvensen af rensning er stadig uafklaret. **MO** undersøger med skorstensfejer.

8.5 Status varmtvandsrør

SV oplyste, at SV, PG og MO holder opstartsmøde den 16. maj, kl. 14 sammen med Søren Larsen fra A4 om vandrør og kloakprojekt i TO. Mødet skal bl.a. afklare, om det er muligt at opsætte midlertidige løsninger så berørte beboere kan få varmt vand.

8.6 Kloakprojekt Torbenfeldthus

Se pkt. 5.2.

8.7 Spørgsmål til MO

Ingen – se dog under pkt. 4.1 Opfølgning på gårdvandring.

8.8 Aftrækskanaler

Der er åbenbart divergerende opfattelser af, hvad vi har besluttet om aftrækskanaler. Da vi ikke kan henvise til klare lovregler på området, kan vi kun komme med anbefalinger ifm. aftrækskanaler. Aktuell sag med salgsforretning, NN med nedsænket loft med

aftrækskanal. Spørgsmål til **MO**: Hvorfor er aftrækskanal fra emhætte ud via oprindelig hul i mur ulovlig og kræves nedtaget af Vidar? Der skal udarbejdes helt klare og utvetydige AST-regler for aftrækskanaler og for udtræk fra emhætte på skrift. **Aktion TØ**.

9 Oplæg fra bestyrelsen

9.4 Orientering

BM oplyste, at BM og PG havde opsøgt NN, der er i restance, den 2. maj 2013. Andelshaver hævdede lige at have lave aftale med OF og har betalt. **PG** og **BM** dobbelttjekker med OF.

SV oplyste, at faktura fra OF for 2. kv. plus div. gebyrer er betalt. Vi har fået renteindtægter på kr. 3.000 for 1. kvartal på et indestående på ca. 6-8 mio.kr. AST har en leasingaftale på 12.350 kr. pr. kvartal på kopimaskinen; der er desuden betalt forbrugsaftale med 13.700 for ekstra kopier og forbrug. Bør tjekkes op om det er en fornuftig aftale (indgået af tidligere bestyrelse). **Aktion SV**.

SV anbefaler, at Håndbog trykkes ude i byen, da kvaliteten af kopimaskinen ikke er god nok til dette. SV oplyste videre, at MO har været på lederkursus i "Lederne" på samlet kr. 70.250, hvoraf vi får halvdelen refunderet.

WEB-adgangen fungerer rigtig godt, og vi har god brug for den. Der er nu startet op på ind-scanning af faktura, og det fungerer også godt, således at vi fremadrettet kan se disse. Der er desuden også lagt adresser på beboere ind, så det ikke kun er lejlighedsnr. man kan se. Det er nu lettere at identificere beboere i systemet. Der kan f.eks. trækkes stamdata ud i excel. Det er tilsvarende muligt for PH at trække økonomiske data ud fra systemet.

PG oplyste, at der er opstartsmøde med A4, Altan.dk, OF og CB i nærmeste fremtid. PG oplyste videre, at der er indkøbt en VPN access klient, så MO kan hente filer m.v. fra kontorets pc via sin egen private pc, så han kan arbejde hjemmefra ifm. sygdom eller lign. Vi har fået den på prøve i 30 dage, og herefter vil det koste ca. 100 kr. om måneden.

CB oplyste, at hun har været med på en del af 5-års gennemgang af tagprojektet. Ib Stejlborg og MO været igennem hele ejendommen. Der var mange forhold, der af Ib blev udlagt som AST's ansvar. CB var spændt på at se rapporten fra Ib. Flere beboere var ikke hjemme og havde heller ikke afleveret nøgle (ca. 10 %), hvilket undrer bestyrelsen. I særlige tilfælde kan vi gå ind om fornødent med låsesmed efter varsler ifølge gældende regler.

Eksempler på fejl der er konstateret: Brædder på tagterrasser bøjer op ad; lydproblemer visse steder. Manglende vandtryk.

SV oplyste, at PH, SV og Peter Krogh (PK) har holdt møde vedrørende ny hjemmeside. PK vil hjælpe os med at udarbejde en hjemmeside. SV sender krav spec. til PK.

PH oplyste, at der skal afholdes lønsamtale med MO, deltagelse SV og PH (møde afholdes den 28. maj). PH udarbejder oplæg. Der skal endvidere afholdes møde om personalerelaterede emner med MO; i dette møde deltager UD og PH (mødet afholdes den 27. maj).

9.5 Forsøgsperiode med gasgrill

Med baggrund i at forsøge at lempe de meget restriktive regler for benyttelse af grill i gården foreslår PH en forsøgsperiode med gasgrill. Bestyrelsen er enig heri men ønsker at forsøgsperioden også skal gælde med kulgrill. Forsøgsperioden skal løbe fra 1. juni til 30. august 2013. Erfaringer fra denne forsøgsperiode skal danne grundlag for forslag til ændring af Husordenen 4.10 på næste ordinære GF. OF har overfor PH tilkendegivet, at det er i orden at foreslå en forsøgsperiode med udvidet grilning i gården ift. ordlyd i Husordenen, forudsat, at vi med opslag (Nyhedsbrev) gør opmærksom på, at forsøgsperioden kan indstilles af bestyrelsen uden varsel, hvis der opstår for mange gener. PH har på denne baggrund og på bestyrelsen diskussion på mødet sammenfattet følgende skitse til forsøgsordningen:

Gasgrill må benyttes på fliseareal langs husmuren med mindst 2 meters afstand til muren.

Både gasgrill og kulgrill må benyttes på græsplæner.

Både gasgrill og kulgrill må benyttes på flisearealet midt i gården (som hidtil).

Gasgrill må benyttes på altaner.

Det anbefales, at der kun må benyttes gasgrill på tagterrasser.

Engangsgrill må ikke anvendes.

Grill skal være under konstant opsyn af en voksen, så længe grillen er varm.

Forsøgsperiode fra 1. juni til 30. august med henblik på at få erfaringer til forslag til ændring af husordenen på næste GF.

Bestyrelsen forbeholder sig ret til at stoppe forsøgsperioden, såfremt der opstår for store gener hermed.

9.6 Fordeling af opgaver

Mangler back-up på referat.

9.7 Nyhedsbrev maj

Nyhedsbrev, afventer UD.

10 Orientering / Eventuelt

Referent, PH, 14. maj 2013