

Referat Til: SV, PK, TH, MO, PH, BW deltager fra pkt. 4.1 Kopi: OF Afbud: PG, MR	Bestyrelsesmøde 8 Tirsdag den 5-11-2019 kl. 17:00 - 23:15 På ejendomskontoret
Spisning kl. 18.30	Bestyrelsesmøder 2019 – 2020
Referat	Indkaldt den 29. oktober 2019

Kl. 17.00-17.30 Møde med Bent Bünning vedr. vurderinger

Vi gennemgår hvordan Bent Bünning forbereder sig inden mødet med sælger. Han sender et skema til sælger, hvori sælger udfylder hvilke forbedringer, der er foretaget hvornår, således at dette udgør et arbejdsredskab til selve den fysiske gennemgang. Eventuelle bilag til dokumentation af forbedringer skal kunne dokumenteres ved den fysiske gennemgang

Ift. Steens mail om "emner/spørgsmål til Bent Bünning"

1. *Hvorfor kan vi ikke få en kopi af beboernes regninger for forbedringer?* Hvis det opleves, at der er uregelmæssigheder med forbedringerne, aftales det at Bent Bünning skaffer dokumentation og bilag. Det er faktisk sådan han normalt gør.
2. *Vi kunne godt tænke os en tydelig markering på vurderingsrapporten der viser om der er foretaget både vvs-tjek og el-tjek* – Det aftales med Bent Bünning, som vi snakkede om ved sidste møde, at rubrikkerne med El- og VVS-tjek opdeles i 2 rubrikker, så der kan skelnes mellem de 2. Derudover vil MO ifm. vurderingen, være mere opmærksom på, om der er skjulte rør, og notere dette.
3. *Hvornår er hårde hvidevarer løsøre / forbedring?* – andre foreninger bruger ikke løsøre alene, men skelner mellem alm. løsøre og tilpasset løsøre, såsom en indbygget induktionsplade eller tilsluttet gaskomfur, sidstnævnte kræver i dag VVS'er til at gøre dette. I vores forening vil et "løstsiddende" køleskab være løsøre, mens et indbygget køleskab med frontlåde vil være tilpasset løsøre. Emhætter betragter vi som tilpasset løsøre.
4. *Hvornår er et gaskomfur løsøre / forbedring?* - Har det noget at gøre med om der er brugt lynkobling - Gaskomfur med lynkobling vil betragtes som løsøre og selvfølgelig en forbedring hvis der er fast tilkobling.
5. *Gulvtæpper* – vil ofte være tilpasset løsøre (over 5 år gammelt vil det være afskrevet), men gulvet nedenunder kan jo være i så dårlig stand, at det vil blive et fradrag til slibning/afhøvling af gulv

Generelt om manglende forbedringer anbefaler vi, at Bent Bünning lægger pres på sælger til at få det udbedret før fraflytning, altså at prisen ikke sættes for lavt.

DAGSORDEN:

- 1 **Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer**
- 2 **Referat (kl. 17.30-18.00)**
 - 2.1 Godkendelse af referat nr. 7
Referat nr. 7 godkendt med Steens kommentarer.

- 2.2 Opfølgning på tidligere referater
MO indhenter tilbud på diverse overvågningsmuligheder til portene. (Vi overvejer at opsætte overvågningsskilte, men dette skal beboerne informeres om inden).

- 2.3 Underskriftsblad
Tilstedeværende underskrev underskriftsbladet

3 Beboerhenvendelser (kl. 18.00-18.30)

- 3.1 **NN** – compensation
Da vi ikke tidligere har betalt compensation for lignende sager, gør vi det heller ikke her. Da det er en forsikrings sag, henholder vi til, at det er forsikrings selskabet, som står for kommunikationen, dog videregives denne af **MO** til beboer, da beboer ikke har e-mailadresse. I tilfælde af lignende sager opfordrer vi til, at **AST's** personale vil være behjælpelige hurtigst muligt, for at minimere skaderne i det omfang det muligt med afdækninger eller lign. **PK** skriver til beboer via **MO**.
- 3.2 **NN** – handicaphund
PH har kommunikeret med beboer om en hund til en beboer med specielle behov, men da der ikke er tale om en servicehund, må vi beklage og afslå dette, da vi bliver nødt til at overholde vores regler. **PH** svarer beboeren.
- 3.3 **NN** – opfølgning på klage
Beboer, som har anmeldt støjen, har nedskrevet datoer og tidspunkter for, hvornår støjen foregik, og det er oftest i et tidsrum, hvor man kan forvente almindelig støj, dog er der tidspunkter om morgenen i weekenden, hvor støjen kunne reduceres. **PK** skriver igen til beboer og vi anser herefter sagen som afsluttet.
- 3.4 **NN** – adgang til storskralderum
Vi afslår dette, da vi ikke ønsker, at der bliver klunset i gårdene. **PK** skriver til beboer.
- 3.5 **NN** – skægkræ
Der er kommet mange beboerhenvendelser om dette, og vi tager det op under punkt 4.2 – der kommer en generel information ud til beboerne i form af et nyhedsbrev.
- 3.6 **NN** – opfølgning vandskade
Ad. Pkt. 1 i beboers henvendelse – i juni 2016 er det på et bestyrelsesmøde besluttet ikke at tegne rørskadeforsikring, da denne var skønnet for dyr (75.000kr/år) ift. de skader, der til dato havde været. Alle synlige vandør har været skiftet nyligt forinden. Vi aftaler, at **MO** kontakter PR (administrator) mhp. at indhente et nyt tilbud fra TopDanmark med policen, så vi ser hvad der er dækket (spørgsmålet er, om denne skade ville være dækket af forsikringen, da det er en siveskade). Derefter rådfører vi os med **OF** om dette.

Ad. pkt. 2 – **OF** har vurderet, at dette ikke er foreningen ansvar. Derudover har vi forespurgt vores blikkenslager, som forestår **VVS** tjek, og han vurderer ikke, at dette ville være opdaget ved **VVS** tjekket.

Ad. Pkt. 3 og 4 aftales det, at **MO** tjekker op på fakturaer fra de forskellige håndværkere, så der kun betales for det udførte arbejde. **MO** sørger for at fakturaen sendes til beboer, og ikke trækkes via huslejen. **PK** svarer beboer kort, at vi indhenter flere oplysninger før vi vender tilbage. **OF** svarer beboer i sidste ende, og **vi leverer** input til **OF** til svaret.

4 Beslutningspunkter (19.00-20.15)

- 4.1 Skybrudssikring af hjørnet Bellahøjvej / Aggersvoldvej (MO)
MO har indhentet tilbud, men beder dem om et nyt og mere gennemskueligt. Der er for mange ubekendte. Vi snakker om det igen på næste bestyrelsesmøde.
- 4.2 Skægkræ – AST's eller beboers ansvar (TH)
Vi har modtaget 11 e-mails, samt 4 personlige henvendelser på kontoret omkring tilstedeværelsen af disse skægkræ i beboernes lejligheder, og derudover hører vi, at der er adskillige der, via AST's Facebook hjemmeside, har skrevet at de har dem. Vi har haft kontakt til flere skadedyrsbekæmpelsesfirmaer, som hver især ikke har en klar plan for hvordan man bekæmper disse insekter på en måde, at de udryddes effektivt. Indtil videre har det været lappeløsninger, og disse er dyre. Vi har modtaget mundtlig pris på en screening fra Rentokil af foreningens arealer og lejligheder 57.000 kr. samt priser op til 2.600 kr. pr. behandling pr. lejlighed, hvilket giver en pris på ca. 1,2 millioner kroner, hvis alle lejligheder skal sprøjtes/behandles. Og dette kun med en forventning om, at kræene er væk i ca. 8 måneder, med en fortsat vedligeholdelse med regelmæssig sprøjtning.

Vi indhenter et skriftligt tilbud fra Rentokil på screening med limfælder i samtlige lejligheder. I Nyhedsbrevet vil vi opfordre til, at de beboere, som er ramt af disse dyr, selv går i gang med bekæmpelsen med at sprøjte i lejlighederne, hvis Rentokil anbefaler dette. Derudover anbefaler vi, at de 6 råd følges for at forebygge. Denne information indgår i næste nyhedsbrev, som sendes ud indenfor 14 dage.

MO indhenter tilbud fra Rentokil

TH laver et udkast til en tekst til nyhedsbrevet.

- 4.3 Ændret procedure ved salg (SV)
Dette punkt skydes til næste bestyrelsesmøde.
- 4.4 Nyhedsbrev, udkast, fordeling af emner (MR)
Vi mangler et udkast til nyhedsbrevet og BW vil gerne kaste sig over dette. Heri skal der bl.a. stå noget om TV-kanalerne som udgår.
Vi skal 1/12 oplyse Verdens tv / Copydan hvilke kanaler den enkelte beboer har; dette er bindende for 1 år. Beboere som vil ændre / opsigte deres abonnement skal kontakte Pia Reckeweg senest d. 30/11. Derudover skal der stå noget om skægkræ. **BW** kontakter MR mht. hvilke andre punkter, der skulle med.

5 Status på projekter (kl. 20.15-20.30) – udsættes til næste møde.

- 5.1 Omfangsdræn og kloakker
- 5.2 Låseprojekt
- 5.3 Porte
- 5.4 Gadedøre, vedligeholdelse

6 Oplæg fra MO (kl. 20.30-21.30)

- 6.1 Rapportering på energi og afkøling
Udsættes til næste møde
- 6.2 Orientering

Brandvæsenet har været tilkaldt pga. brand i en opvaskemaskine i lejligheden på **NN**. Skaden ved selve branden og følgeskader pga. vandet er anmeldt til forsikringen. Der er sat affugter op.

OF har spurgt til rottespærre i faldstammer efter problemer i andre foreninger. Dette er ikke et problem hos os pga. vores faldstammers design.

Mangler lys i flere lamper i gården i Anneberghus, elektriker kontaktet og MO arbejder videre med dette.

6.3 Spørgsmål til MO

PH-forslag: for at uvedkommende ikke kommer i vores gård, skal vores el-container sættes i storskrallrummet, så man skal have brik for at komme ind. Dette vil sandsynligvis fjerne et vist antal uønskede besøg.

7 Bestyrelsen (21.30-22.00)

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

Husk at kigge referatet igennem og følg op på de opgaver hvor ens initialer står.

Den offentlige vurdering er igen udsat, denne gang til 2024. Vi vil holde et møde om evt. at få en jævn ejendomsstigning over tid. Dette vil vi diskutere med vores revisor Torben Madsen fra TT-revision og OF mhp., at vi på næste generalforsamling kan komme med et oplæg. **PH** snakker med TM og OF omk. dato.

7.2 Økonomisk oversigt september (PH)

Er udleveret men der er ingen spørgsmål til dette punkt.

7.3 Salgsforretning **NN** - opfølgning (PH)

Da andelshaver har forsøgt at sælge lejligheden til overpris, ønsker vi ikke at andelshaver selv bestemmer en køber til lejligheden, da vi frygter, at andelshaver i stedet vil forsøge at få penge under bordet. Hvis sælger ikke accepterer, at AST sælger lejligheden via ventelisten, vil vi ekskludere andelshaver (og dermed fratage andelshaver muligheden for selv at bestemme en køber). Alle de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer er enige i dette. **PH** kontakter OF om det videre forløb.

7.4 Datalog af nøglebrikker (PG)

Udsat til næste gang

7.5 Personalsituationen (PH/PK)

Punktet gennemgået.

7.6 Bordet rundt

PH kommer med forslag om at få 2 suppleanter ind i bestyrelsen ved næste generalforsamling. Vi tænker over det; der er for og imod. Tages op ved næste møde.

8 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Thomas Haugaard

Bestyrelsesmedlem