

Tilstede: Peter Hallberg (PH), Peter Grass (PG), Steen Vitoft (SV), Tune Øst-Jacobsen (TØ), Uffe Duvaas (UD), Berit Madsen (BM), Casper Rasch Hansen (CH)

Afbud:

Kopi: Ole Fischer (OF)

DAGSORDEN:

1. Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer

1.1. UD er valgt til ordstyrer

2. Referat

2.1. Godkendelse af referat nr. 11, 12 og 13

2.1.1. Eventuelle rettelser til referat 11 skal sendes til CH inden søndag d. 15. kl. 22

Eventuelle rettelser til referat 12 sendes til PH inden søndag d. 15. kl. 22

2.2. Opfølgning på referat nr. 13 samt underskriftsblad

2.2.1. Bestyrelsen vil foreslå en mediering mellem parterne. **UD** svarer beboerne.

2.2.2. Der bliver udformet et brev til berørte beboere, hvor foreningen er i tvivl om vvs installationernes lovlighed efter tilslutning til egne bibeholdte installationer. Brevet udformes og udsendes fra **OF**.

2.2.3. AST vil tilbyde beboere med tagterrasser at foretage rensning af afløb på tagterrasser, for at sikre at dette bliver gjort, ansvaret for vedligeholdet herunder også rensning af afløb ligger dog stadig hos beboeren. Rensning vil foregå forår og efterår. Brev om tilbuddet og ansvaret udformes og udsendes af **OF**.

3. Beboerhenvendelser

3.1. NN– klage over kegler ved flytning

3.1.1. Der er indkommet en klage over manglende fjernelse af afspærringskegler efter endt indflytning. Det foreslås, at der indkøbes mobile ”Parkering Forbudt” skilte, hvor der kan angives et tidsrum hvor spærringen gælder. **MO** iværksætter dette. **UD** Svarer beboer.

3.2. NN – brev til Vej & Park

3.2.1. Der er indkommet et forslag om at kontakte vej og park med krav om pålægning af støjdæmpende asfalt ifm. etablering af cykelbaner. Bestyrelsen beder beboeren om et udkast til et brev. **UD** svarer dette til beboeren.

3.3. NN – klage over NN

3.3.1. Der er indkommet en klage over NN. **UD** skriver til beboer om overholdelse af husorden.

3.4. NN– klage over NN

3.4.1. Der er indkommet en henvendelse fra beboeren med en henstilling til bestyrelsen. Sagen er behandlet af bestyrelsen og tages til efterretning.

3.5. Dørudvalget

3.5.1. Bestyrelsen kan p.t. ikke indstille det fremsendte materiale til rundsending, da det ikke indeholder et forslag, der er egnet til ja/nej-afstemning, samt at de fremsendte grafer fremtræder mangelfulde, der ikke bidrager til at bringe overblik. Udvalget er blevet gjort opmærksomt på dette.

3.6. Korrespondance fra Gråzoneudvalg

3.6.1. Der har været en korrespondance med gråzoneudvalget, og udvalget bedes om at formulere de punkter de ønsker behandlet på generalforsamlingen. Forslagene skal formuleres således, at der kan stemmes ja/nej til dem. Udvalget er blevet gjort opmærksom på dette.

4. Oplæg fra Michael (kl. 18.30-20.00)

4.1. Orientering jf. liste

- 4.1.1. Der renoveres vaskældre i år og det bliver: Sa. 24, Sa. 30, An. 3, Sa. 23, An. 14
- 4.1.2. Priser på vej fra mureren om indgangspartierne. Der bliver holdt møde med mureren, og der oplyses priser på de enkelte dele, så der kan tages stilling til hvilke dele der skal medtages og evt. kan udskydes, indenfor budgettet.
- 4.1.3. Der vil blive udskiftet knækkede fortovsfliser i år. 25 stk.
- 4.1.4. Der ryddes op i cykler igen i år den 8-10. juni 2015. Der er indkøbt nye mærker til dette.
- 4.1.5. Oplysningsseddel om maling af vinduer/døre Sandbygård er på vej ud til beboerne.
- 4.1.6. Skorstensfejeren kommer i Torbenfeldthus og renser aftrækskanaler i ugerne 39, 40 og 41. Oplysningsseddel er på vej ud til beboerne.
- 4.1.7. Hvad gør vi med de høje bede i år, hvor der ikke renoveres noget i gårdene? Bedene klippes ned på vanlig vis, og renovering af bedene vil blive indtaget i fremtidige budgetter.
- 4.1.8. Skimmelsvamp NN. Foreningen kontakter et laboratorie, der kan konstatere om det er skimmelsvamp.
- 4.1.9. Priser fra tømrer på renovering af gadedøre og hoveddøre. 175.000 kr. for renovering af 72 gadedøre og 500.000 kr. for renovering af 450 lejlighedsdøre. PH bemærkede, at vi ikke har 450 lejlighedsdøre, da mange lejligheder er sammenlagt. Oprindeligt var der 431 lejligheder.
- 4.1.10. AST skal stå for rensning af afløb på tagterrasser? Rensning forår og efterår ved brev fra kontoret? OF udformer brev herom.
- 4.1.11. Farver på trapper fra lejlighed til gård. **UD** Beder MO om at rundsende guideline til de relevante lejligheder.
- 4.1.12. Guideline for tilskud til arrangementer. **TØ** opdaterer guidelinen og rundsender med revisionsdato.
- 4.1.13. Hvem betaler hvad. Det præciseres at badeværelse gulve lavet af AST skal betales af AST, er gulvet lavet af beboer, er beboeren også økonomisk ansvarlig. Gulve generelt gav anledning til diskussion, og det aftales at det undersøges nærmere i hvilke situationer det er at betragte som forbedring.
- 4.1.14. Græsklipning på skråninger. Skrænterne vil fremover stå vildt, da det er for farligt for personalet at klippe græs på skråningerne og slås eventuelt af et eksternt firma ved behov.
- 4.1.15. Mobildækning i gårdene. Solbjerg har et spørgeskema om dækning af mobildækning. **CH** kontakter Solbjerg om udlevering af spørgeskema.

4.2. Hjertestarter

- 4.2.1. Udover den oprindelige startomkostning er der nogle omstændigheder der gør det mindre ønskværdigt.

4.3. Skimmelsvamp

- 4.3.1. Se 4.1.8

4.4. Personale

- 4.4.1. Fravær/optjent afspadsring:
- 4.4.2. Ferie NN uge 10
- 4.4.3. NN: en op lukning

4.5. Forberedelse GF

4.5.1. Stemmesedler kan ikke trykkes før fristen d. 16. **TØ** tager computer med til PowerPoint. **TØ** har styr på A/V-udstyr. **MO** har styr på alt det andet.

4.6. Spørgsmål til **MO**

4.6.1. **PG**: hvad er status på sagen om støj i vandrør?

4.6.1.1. Blikkenslageren dukkede ikke op som aftalt, og helt uforberedt. En beboer nægtede adgang til de relevante installationer. Der aftales en ny aftale.

4.6.2. **SV**: under et salg, var der et ulovligt loft der var nedtaget, men efter nedtagningen var den efterfølgende udbedring fortsat mangelfuld, hvorfor tilbageholdet blev opretholdt. **MO** havde godkendt udbedringen da ulovligheden var blevet fjernet. Hvordan forholder vi os fremover, hvis udbedring er godkendt på grund af fjernelse af ulovlighed men fortsat mangelfuld udbedring? Skal **MO** godkende efter udbedringen af ulovligheden, eller skal den først godkendes når udbedringen

4.6.3. **PH**: Hvad er status på muligheden for at installere cykelpumper? Der er ikke umiddelbart nogen ideel løsning, men der undersøges yderligere.

4.6.4. Spørgsmål til **SV**: Hvad er status på salget til en udenlandsk statsborger? **OF** kigger nærmere på sagen.

5. Oplæg fra bestyrelsen

5.1. Orientering

5.1.1. **PH** oplyste, at **OF**, Michael og jeg var i retten fredag den 6. marts vedrørende **AST's** påstand om groft misligholdelse af **NN** andelslejlighed på **NN**.

NN forsvarede sig hovedsagligt med, at han havde overgivet alt til byggeentreprenøren **EF BYG** – også at søge byggetilladelse – hos **AST**. Alle tegninger m.v. lå hos **EF BYG**, så han havde udleveret alt det han selv havde til **AST**. **NN** havde ingen aftalekontrakt og havde heller ikke betalt noget til **EF BYG**. Det kom frem i retten, at Byggeankenævnet fra starten havde afvist sagen, da **NN** ikke havde betalt noget til **EF BYG**. Dette kom også bag på **NN's** forsvarer, der ikke havde hørt om det før. Det har jo ellers været en af advokatens argumenter i korrespondancen med **OF**, at **NN** ikke måtte foretage sig noget, før der lå en afgørelse herfra.

Dommeren afsagde en meget klar dom, at lejligheden var groft misligholdt. At **NN** stadigvæk selv havde hovedansvaret for at søge om tilladelser overfor **AST**, selvom han havde overladt det til **EF BYG**. **NN** skal derfor betale alle sagsomkostninger.

Vi tilbød undervejs i forløbet **NN** at få en sidste frist på tre måneder mod at han stillede en garanti på 300.000 kr. **NN** var ikke i stand til at stille en garanti.

NN's advokat kørte meget på, at **NN** var den lille mand mod store **AST** og man kan sige, at det måske gjorde lidt indtryk på dommeren. I hvert fald spurgte dommeren mig, i min egenskab af formand, om jeg ville gå med til, at **NN** fik en sidste frist til at gøre lejligheden beboelig/istandsætte lejligheden til den 1. august 2015 (og dermed evt. ophævelse/ud af lejligheden den 14. august). Dette accepterede jeg i samråd med **OF**. Dette regner jeg med, er i tråd med, hvad vi som bestyrelse ville have accepteret, såfremt bestyrelsen var blevet spurgt.

Man kan sige, at som lejligheden står i dag, skulle den alligevel gennemgå en større reovering for at blive beboelig/kunne sælges – og hvis NN, som han hævdede ikke ønskede sig andet end at kunne flytte ind igen – så har vi (AST) vist os fra den menneskelige side ved at give ham endnu en frist. Fristen er den sidste og vi skal ikke i retten igen, hvis han misligholder aftalen. OF oplyste, at lejlighedens andelspris er 680.000 kr. men at der skyldes 720.000 kr. i den og at der i hvert fald skulle lægges 250-300.00 kr. for at istandsætte den. NN havde ikke penge selv, men han sagde, at hans far ville betale. NN flyttede ud i 2007 og siden har kæresten haft sin bopæl i lejligheden.

Vi har aftalt, at MO skal følge reoveringen meget tæt, at vi skal have adgang til at besigtige lejligheden, herunder adgang til at nedtage evt. ulovlig bygge-el. Vi skal kunne komme i kontakt med NN undervejs og NN skal møde på kontoret, så de fornødne tilladelser kan indhentes.

- 5.1.2. PH: OF påpegede at der bør kigges nærmere på afsnittene om ombygning og renovering i håndbogen.
- 5.1.3. PH: OF har oplyst at advokatsamfundet har ændret retningslinjerne for indestående på klientkonti.
- 5.1.4. PH: Hvad skal vi evt. gøre med pengene i mellemtiden, hvis vi vælger at optage lån til større renoveringsprojekter. Der kan være flere muligheder: Optage flere mindre lån ad hoc, eller optage et større lån, der kan dække flere projekter.
- 5.1.5. SV har kreeret et lille sorteringsprogram, til at sortere data fra vores webadgang.
- 5.1.6. PG: der har været afholdt et møde med Fiberby, og de vil kunne tilbyde kabling til lysleder net for ca. 2500 kr. pr lejlighed, hvilket svarer til en samlet installationspris på 1,4 mil. Kr. Fiberby vil herigennem kunne tilbyde 100/100 Mbit for 100 kr./mdr. til beboerne. Der arbejdes videre med et samlet projekt, der inkluderer bedre internet, kabling til nye dørtelefoner samt nye låse.

5.2. Kandidater til bestyrelsen (alle)

- 5.2.1. Bestyrelsen bedes kontakte mulige kandidater.

5.3. Oplæg boligafgift (PH)

- 5.3.1. PH vil informere om afgiftsforhøjelsen bl.a. via enkelte prognosegrafer.

5.4. Oplæg Rygepolitik (CH)

- 5.4.1. CH forestår fremlæggelsen af forslaget om rygeforbud indenfor.

5.5. Oplæg Grillning (UD)

- 5.5.1. UD forestår fremlæggelsen af forslaget om grillning.

5.6. Oplæg Dørudvalg (CH)

- 5.6.1. Vi afventer fortsat forslaget fra dørudvalget.

5.7. Oplæg evt. andre beboerforslag

- 5.7.1. Vi afventer hvad der indkommer af andre forslag. P.t. er der indkommet 1 forslag.

5.8. Oplæg evt. Gråzoneudvalg

- 5.8.1. Vi afventer forslaget fra gråzoneudvalget.

5.9. Formandens beretning og præsentation

- 5.9.1. PH er ved at udarbejde formandens beretning og rundsender udkast til gennemsyn snarest.

5.10. Forslag til nye vedtægter (TU)

- 5.10.1. TØ Fremlægger ved et senere møde

5.11. Sikring ved indbrud (SV)

- 1.1.1. SV havde, med inspiration i TV programmet Kontant overvejet om foreningen skulle tage kontakt til en sikkerhedskonsulent til at vurdere om der er tiltag foreningen evt. nemt kan implementere. Dette gøres efter GF.

5.12. Bordet rundt

- 1.1.1.

6. Orientering / Eventuelt

- 6.1. Ingen punkter.

Referent

Tune Øst-Jacobsen