



Offentligt Referat nr. 3

Bestyrelsesmøde den 26. juni 2012

Tilstede: Peter Hallberg (**PH**), Uffe Duvaas (**UD**), Steen Vitoft (**SV**), Charlotte Blunch (**CB**), Rie Kornum (**RK**), Tune Øst-Jacobsen (**TØ**), Peter Grass (**PG**), Tina Milton (**TM**) og Michael Olsen (**MO**)

Afbud: Ingen

Kopi: Ole Fischer (**OF**)

GODKENDT

1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

1.1 Der er tilføjet et par ekstra punkter

2. Referat

2.1 Godkendelse af referat nr. 2

Der skal føjes underskriftsblad til de interne referater på kontoret.

RK formulerer et underskriftsblad til referatet.

2.2 Opfølgning på referat nr. 2

Overført fra referat nr. 2

3.1 Kælderleje

TØ sørger for, standardstørrelse på kælderrum skrives i håndbog jf. pkt. 3.1 i ref. 2.

4.10 Renholdelse af vaskekældre

Bestyrelsen tager det op på 4. bestyrelsesmøde.

4.13 Spørgsmål til **MO**

TØ ser efter alternativ til brandseddel før 4. bestyrelsesmøde.

5.6 Altaner

CB og **PG** tager kontakt til Solbjerg mhp. et samarbejde om at få mængderabat på altanerne. Det følges der op på ved 4. bestyrelsesmøde.

3. Beboerhenvendelser

3.1 NN klager over NN – Støj m.m.

Sagen har været oppe tidligere. Beboeren er gået til politiet. Støjklager er noget, vi i bestyrelsen kan tage hånd om, men vold er en sag for politiet. Beboeren beder os gemme klagen, og kommer der yderligere, har vi det liggende.

UD henvender sig til beboeren i NN og siger, at vi gemmer deres henvendelse til evt. fremtidige episoder. **UD** sender **OF** klagebreve og besvarelser, også fremadrettet.

3.2 NN klager over NN – Støj

Beboeren klager over høj musik til langt ud på natten i Pergolaen i Sandbygård. Beboeren ønsker, at reglerne indskræpes ifb.m. reservation. Støjende adfærd skal slutte kl. 22:00.

PH foreslår, at man ved reservation af gården skal udfylde en formular, hvor man skriver under på at overholde reglerne, der nævnes i samme formular, at hvis man bryder reglerne, kan man ikke låne pergolaen en anden gang. **TØ** og **CB** udarbejder formularen.

UD skriver til beboerne i NN at der formuleres en procedure om, at man ved reservation af pergolaen skal underskrive en formular.

CB foreslår, at det i næste nyhedsbrev står nævnt, at bestyrelsen modtager mange klager over støj. Det fører **TM** ind i nyhedsbrevet.

3.3 Gårdtrappe og revurdering af lejlighed

Eventuel køber af en lejlighed i TO er interesseret i mulighederne for at sætte en gårdtrappe op. Hvis der gives tilladelse hertil, vil evt. køber give et tilbud. Udfordringer er dels, at der er langt fra jordniveau til lejlighed, dels at trappen ikke må gå forbi naboens vindue. I nærheden af NN i samme gård er et eksempel, der kan følges. Trappen kan bygges fra køkkenet og til højre (Set fra gården). Som udgangspunkt er bestyrelsen positiv over for byggeriet, men da der er regler for af kældertrappedesign, ønsker bestyrelsen at se tegninger, før byggeriet godkendes.

UD henvender sig til beboeren og henviser vedkommende til MO for nærmere detaljer om de gældende regler.

Endnu et spørgsmål fra beboeren. Denne har fået vurderet lejligheden for næsten et år siden, men da vurderingen er gyldig i tre måneder (hvis lejligheden er beboet), skal der foretages en revurdering. Denne skal beboeren betale fuld pris for, men finder det urimeligt.

UD anbefaler, at vi ser på prisen for revurdering, at den ikke er for høj. Vi er en stor kunde og bør have en fordelagtig løsning. **Bestyrelsen** tager dette op ved et fremtidigt møde.

MO undersøger, hvad en revurdering koster. Efterfølgende kontakter **UD** beboeren med en pris. Iflg. ejendomsvurdering.dk koster en genbesigtigelse 2.500 kr. inkl. moms. PG nævner, at han kender til et sted, hvor man kan få vurderet for 1.500 kr..

SV anbefaler, at vi får ejendomsvurdering.dk ud at fortælle, hvad de egentlig gør, når de vurderer en lejlighed.

3.4 NN klage over NN - Støj

Klage over støj sent om aftenen gentagende gange. To beboere står bag henvendelsen. De håber, bestyrelsen kan få beboeren i NN til at forstå reglerne i foreningen.

I første omgang skriver **UD** et brev til beboeren der klager, at vi henvender os til beboeren i NN, og at vi evt. kan tage et beboer-/mæglingssmøde imellem parterne, og i sidste instans give sagen til OF. **UD** skriver ligeledes til beboeren, der støjer.

3.5 Grilning på tagterrasser

Beboeren spørger, hvorfor man ikke må grille på sin tagterrasse. **MO** svarer beboeren, at det må man gerne, iflg. håndbogens punkt 4.18.

4 Oplæg fra MO

4.1 Orientering Kælderleje

Kælderrummet er stort nok til, at det kan deles i to. Det koster 7.875 inkl. moms. Ved denne løsning bliver der to døre med en skillevæg. Beboeren i NN kan efterfølgende få et af rummene, og nr. 1 på listen kan få det andet. **MO** kontakter håndværkerne og sørger for, der bliver målt op.

Opslag om brand

MO har efter henvendelse fået et opslag om brandsikkerhed af brandvæsnet.

PH anbefaler, at vi tilføjer dette sidste side af et fremtidigt nyhedsbrev (**TM**), og meddeler, at dette kommer op i kældrene. **TØ** ser efter et opslag i et andet design, og vender tilbage til MO.

MO fortæller, at der iflg. brandmyndighederne ikke må sættes ting i kældergangene med afstand til kælderdørene, der forhindrer at åbne og lukke disse. Bestyrelsen overvejer at sætte streger flere steder i kældrene, så det er tydeligt, hvor cyklerne må stilles. **Bestyrelsen** bringer dette op ved et fremtidigt møde.

Tidsuret

Fungerer rigtig godt, efter man er kommet ind i systemet. Der registreres, hvor mange dage der er brugt på specifikke opgaver på et år eller på en måned. Løsningen bruges mest til afspadsering og sygdom. **MO** sender informationer fra anordningen til Dorte Bjelstrand hos OF for at høre, om hun kan bruge nogen af oplysningerne.

Efter d. 8. juli skal vi beslutte, om vi vil beholde løsningen.

Sommeropgaver

MO har en liste over opgaver, medarbejderne vil udføre i løbet af ferien. Den kan vi se nede på kontoret.

Varmecentralen

MO fortæller, at vi 1/7 2012 overtager alt arbejde med varmecentralen. Det vil give lidt ekstraarbejde for MO og Sebastian. Der skal bruges en adgangskode ved aflæsning.

Duer i gårdene

Folk er ret trætte af dem. I Aggersvoldhus har man en duefælde. Den fungerer således, at duerne først vænnes til fælden i en uge, og så fanges de i den. Fælderne kan stilles på tagene af pergolaerne, og de skal tømmes hver dag. Dette gøres over en periode på 14 dage. Et skadedyrsfirma skal ud at hente og aflive duerne. **MO** undersøger priserne.

4.2 Personaleforhold

4.2.1 Fastansættelse af Sebastian Søndberg (PH)

4.2.2 Influenza-vaccination (PH)

En måde at imødekomme NNs store sygefravær kan være, at medarbejderne tilbydes vaccinationer. NN henvender sig til lægen og spørger, om en vaccine er relevant. Er dette tilfældet anbefaler PH, at foreningen betaler for denne og lignende vacciner til øvrige medarbejdere.

MO kontakter statens seruminstitut, omkr. evt. vaccinationer ifb.m. fremtidige skybrud.

4.2.3 Vagttelefoner (MO)

Da det kan være svært at vurdere, hvor vidt en beboerhenvendelse er akut eller ej, har MO for en periode overtaget vagttelefonen. Medarbejderne har fået vagttillæg selvom MO har kunnet klare langt det meste pr. telefon. UD foreslår

at lave en liste over akutte scenarier, der kan forekomme ved en vagt, således at det er let at se, hvad der skal reageres på.

MO formulerer et oplæg om, hvordan vagtsystemet kan foregå.

4.3 Opfølgning på gårdvandring

4.3.1 MC- og cykelparkering

Fra sidste møde er det noteret, at der ved porten til AN ikke var nok plads til både cykler, motorcykler og knallerter. Der er nu to cykelstativer og desuden plads til motorcykler og knallerter. Det forbliver som det er, med mindre bestyrelsen modtager nye henvendelser.

4.3.2 Terrasser (jf. pkt. 3.9 i 2. ref.)

I nyhedsbrevet (**TM**) nævner vi, at alle har brugsret til møbler og legetøj i gårdene. Vi anbefaler, at man taler sammen i opgangene, og at man undgår at indhegne og privatisere terrasserne. Synes nogen, at der mangler møbler, er man velkommen til at købe selv og sætte det op.

UD, SV og RK laver et udkast til brug af terrasseområder til håndbog og nyhedsbrev.

4.4 Status: Handlingsplan ved skybrud

Bestyrelsen talte om selve teksten.

Det vendes i bestyrelsen, hvor det skal annonceres, at der har været skybrud, og at alle skal se efter i kældrene.

En løsning kan være, at man får et alarmsystem, med rotorblink ude ved skralderummene, når der er fare for kloakkerne løber over. Når lyset blinker skal man afholde sig fra at bruge vand (i op til 20 min. som skybrud i reglen varer).

MO sender alle tekster vedr. skybrud ud til bestyrelsen. På kontoret ligger desuden et skriv til medarbejderne over arbejdsopgaver ifm. skybrud.

4.5 Status: Kloak- og faskineprojekt

D. 28. august afholdes bestyrelsesmødet hos OF. Fra kl. 17-19 deltager Søren Larsen fra A4 arkitekter med orientering om to projekter vedr. Faskiner, kloak og vandrør.

De to muligheder, der bl.a. vil blive gennemgået er, 1. at man kan lukke alle eller nogle kloakker i kældrene. Udfordringen er, at man ikke kan rense kloakkerne ud, hvis de lukkes af. 2. at man laver en kloak ude foran ejendomskontoret, hvilket vil give mulighed for rensning af kloakkerne. Begge løsninger kommer der tilbud på.

I første omgang arbejdes der kun på Sandbygård, der var hårdest ramt 2. juli 2011, og så ser man på, hvilke tiltag der er mulighed for i de andre gårde.

A4-arkitekter og kloakfirmaet AZT anbefaler rensningsløsningen på hjørnet af BE og AG.

4.6 Status: Pergola i AN

Der er fire tilbud fra tre tilbudsgivere. Alle priser nedenfor er inkl. moms, og desuden inklusiv nedtagning af eksisterende overliggere og bortkørsel af eget affald.

Gorm Larsen og Søn a/s har givet to tilbud på en pergola med fuld overdækning af jombolitplader, der kan tåle en del. Ved den ene løsning er skelettet i trykimprægneret træ

og koster 92.846 kr., hvor den anden er i lærketræ, der skulle være stærkere, og koster 105.294 kr.

H&J VVS har givet et tilbud med termotag og skelet i limtræ, hvilket skulle være det stærkeste. Det koster 149.250 kr.

Køge Bugt anlægsgartnere, som satte den oprindelige pergola op, har givet et tilbud med Douglasremme, egerafter med bark og Rias sekslags-termotag. Det koster 160.738.

MO sender tilbud til bestyrelsen.

Beslutningen tages på et fremtidigt møde.

4.7 Status: Vandrør

Bestyrelsen venter på tilbud. I uge 29-30 kommer et spørgeskema om varme og tryk på vandet. Dette kan sendes ud til alle beboerne. Ud fra besvarelser kan vi se, hvad hovedproblemerne er, og hvor de er. En mulighed er, at vi opretter et gratis spørgeskema på nettet, som beboere der har mulighed for det kan udfylde, hvorimod øvrige beboere må udfylde samme skema på papir og aflevere det på kontoret. Det vil spare bestyrelsen en del tid.

4.8 Nøglesystem Com-X

Nyheder afventes.

4.9 Status: Garderobeskabe på 3.-sale

Kommunen vil have en byggeansøgning og tegning af hver eneste løsning. **MO** har fået tegninger fra Solbjerg. Beboerne kan få tilsendt et tilbud, og er der et stort nok antal beboere, som ønsker et garderobeskab, kan der måske trækkes 10% af prisen fra. **MO** sender tilbud ud til de relevante beboere.

4.10 Salgsdatoer

Hvis advokatkontoret skal kunne ordne alle papirer og hvis bankerne skal kunne overføre pengene i rette tid, skal salgsoverdragelser ske senest d. 8. i måneden. Skal der være salg fx 1/9 skal salgsforretningen være foretaget før 8/8. Salg vil således primært foregå de sidste fjorten dage i hver måned.

PH ændrer afsnittet om salgsdatoer i håndbogen.

Der er p.t. ingen salg, men i tilfælde af salg, har bestyrelsen fastsat en salgsdato d. 31. juli, hvor **PH**, **TM** og **RK** udfører evt. salg fra kl. 19:00. 10. juli afholder **bestyrelsen** salgskursus.

PH har skrevet i håndbogen, og det skal skrives på slutsedlen (**bestyrelsen**), at man har seks dages fortrydelsesret på køb, hvilket gælder fra første skriftlige aftale mellem køber og sælger, enten hos ejendomsmægler eller hos **AST**.

4.11 Spørgsmål til MO

5 Oplæg fra bestyrelsen

5.1 Orientering

D. 19. og 20/6 blev der afholdt økonomimøder imellem **SV**, **PH** og Dorte Bjeldstrand fra administrator (**OF**). Bl.a. handlede det om at få udarbejdet en ny kontoplan med formålet at gøre det lettere at trække data ud.

De talte desuden fjernadgang til regnskaberne. Oprindelig oplyst pris var 7.500 kr. som engangsbeløb, men dette blev forhandlet ned til 2.500, da det samtidigt vil lette Dorte Bjeldstrands arbejde. Foreningens månedlige udgift er 325 kr.

Såfremt vi ønsker adgang til at se faktura on-line (scannet) vil det komme oveni (pris kendes ikke p.t.). Men den vil **bestyrelsen** fremskaffe.

Følgende punkter venter til næste møde, hvor bestyrelsen desuden vil arbejde på metoder til at begrænse tidsforbruget på bestyrelsesmøderne.

5.2 Økonomisk oversigt maj-12 (PH)

5.3 Spørgsmål vedr. administrator (CB/TM)

5.4 Altaner (CB/PG)

5.5 Fordeling af Opgaver (vedlagt)

5.6 Status Håndbog 2012 (TØ)

5.7 Emner til Nyhedsbrev (TM)

5.8 Spørgsmål til bestyrelsen

6 Orientering/Eventuelt

UD henstiller til, at **bestyrelsen** etablerer et sted i skyen (Fx Google Docs), hvor vi kan samle dokumenter. Dette har været oppe før, og drøftes på et fremtidigt møde.

UD anbefaler, at MO indkøber et arkivskab til bestyrelsespapirer bl.a. personalemappen. Dette tager **bestyrelsen** beslutning om ved et fremtidigt møde.

UD mener, NNs advarsel bør tages op. Formuleringerne er problematiske idet, der ikke er nævnt nogen udløbsdato for advarslen. PH siger, advarsler altid udløber efter et år. NN skal vide, at dette er tilfældet. Dette tages til efterretning af **bestyrelsen**, og NN underrettes af **MO**.

Referent, Rie Kornum, 26. juni 2012