

Referat fra Bestyrelsesmøde 4, afholdt tirsdag den 12-8-2014 kl. 17:00 - 22:00

Tilstede: SV, PH, CH, UD, MO

Møde med ny vurderingsmand kl. 17.00-17.30

Bestyrelsen havde en god og fornuftig snak med den nye vurderingsmand, Bent Bünning fra VeVu-byggeteknik, der samtidigt også fremlagde en meget mere udførlig vurderingsrapport end den vores nuværende vurderingsmand præsenterede. Bent Bünning er uddannet bygningsingeniør og har arbejdet med vurdering af vores type ejendom i mange år.

Bestyrelsen besluttede at vi ved fremtidige vurderinger vil benytte VeVu-byggeteknik

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer

PH oplyser at TJ holder orlov fra bestyrelsen på ubestemt tid. CH indtræder som fuldgyldigt medlem i stedet.

2 Referat (kl. 17.30-18.00)

2.1 Godkendelse af referat nr. 1, 2 og 3

Bestyrelsen er i tvivl om hvorvidt referaterne fra møde 1 og 2 er færdigbehandlede, men beslutter grundet den lange liggetid, at godkende dem således at de kan blive offentliggjort. Viser det sig efterfølgende at der optræder graverende fejl vil disse blive rettet på et senere bestyrelsesmøde.

SV påpeger at der er følgende rettelser til ref 1: UD & CH var ikke tilstede. TJ var tilstede

SV påpeger at der er følgende rettelser til ref 2: TJ

Bestyrelsen godkender referat fra møde nummer 3

2.2 Opfølgning på referat nr. 3 og underskriftsblad

6.1.2 opdateret håndbog på nettet – dette mangler fortsat (TØ)

6.1.4 UD skulle have svaret en beboer, men MO mener at OF er inde over kommunikationen med dette. Vi anser den derfor som afsluttet.

6.1.7 TØ er fortsat i gang med at udarbejde guidelines for tilskud til div. Beboerudvalg.

3 Beboerhenvendelser (kl. 18.00-19.00)

3.1 – klage over os fra grill

Klage er modtaget – bestyrelsen vil ikke længere påstå at der ikke er nogen der klager over os fra grill. Da der ikke er noget spørgsmål i henvendelsen vil bestyrelsen ikke svare beboeren.

3.2 – farve på vindafskærmning

UD svarer beboeren at vi giver dispensation og at hun ved fremtidigt skift af vindafskærmning skal komme forbi ejendomskontoret og låne en stofprøve hun kan bruge til at sammenligne.

3.3 – farve på gårdtrapper

UD svarer beboeren at bestyrelsen vil udarbejde et katalog over farver der må bruges til vedligehold af trapper fra lejligheder og ud til gården. Dette sker fordi vi giver hende ret i at den nuværende anvisning er uhensigtsmæssig.

3.4 - overnatning i telt

Det findes ingen regler om hvorvidt man må overnatte i telt i vores gård. Derfor behøves der heller ikke søges om tilladelse eller dispensation for dette

3.5 - Drone i gården

UD svarer beboeren at bestyrelsen ikke pt. har hørt om andre der har oplevet problemer med Drone flyvning, men at vi vil have skærpet opmærksomhed på dette. Derudover vil vi omtale ”Drone-flyvning” i næste nyhedsbrev.

4 Status projekter (19.00-19.30)

4.1 5-års gennemgang tag

E&P er ved at færdiggøre de sidste udeståender. **MO** aftaler med IB Stejlborg hvorledes vi skal forholde os til de resterende hængepartier vi har med E&P. **MO** anslår at det drejer sig om tre-fire – blandt andet en sag hvor en faldstamme er gået løs i forbindelse med at E&P har sat hætter på udluftningen over tag, samt en sag med manglende fald på et afløb.

4.2 Vandrørsprojekt

Der kommer spørgeskemaer ud i starten af september for Anneberghus og Torbenfeldthus. Det forventes at Sandbygård er afsluttet omkring efterårsferien. **SV** påpeger at vi skal have skrevet til de beboere der ikke har fået nye rør – for eksempel, hvis de har villet beholde, eksisterende, skjulte rør. Dels for at dokumentere at dette er tilfældet, dels for at gøre beboerne opmærksomme på at der i forbindelse med et fremtidigt salg skal foretages et VVS-tjek. Bestyrelsen mener der er **OF** der skal skrive til de respektive andelshavere.

4.3 Indgangspartier

Det indvendige arbejde er færdigt.

Med hensyn til det udvendige skal bemærkes at:

Foreningen mangler at godkende den epoxybelægning der skal påføres det pudsede trin foran gadedøren, og vi forventer ikke at asfalt-arbejdet vil blive udbedret førend denne belægning er godkendt og påført.

Der skal anvendes en ”mørkere” gul farve end den der på nuværende tidspunkt er blevet anvendt til at male indgangspartierne.

Vi har nogle bekymringer angående der valgte ”flise-riste” der er lagt, men vi har besluttet at se hvorledes de fungerer henover vinteren inden vi foretager os yderligere

4.4 Kloakprojekt i Anneberghus

Vi afventer byggetilladelse og kan starte op i uge 39. Vi har modtaget et tilbud fra Troax der er cirka dobbelt så dyrt som de øvrige gårde. Dette begrundes umiddelbart med at der er 38 kælderrum i stedet for ca. 26. Dette har vi ikke accepteret og afventer en uddybning af prisen fra Troax.

5 Oplæg fra Michael (kl. 19.30-21.00)

5.1 Orientering jf. liste

Michael orienterer jf. listen uden yderligere kommentarer medmindre andet er påført herunder:

3. Der er i forbindelse med oprettelse af ny mail adresse til **MO** forsvundet nogle arkiverede e-mails modtaget i perioden oktober 2013 frem til juli 2014. **PG** arbejder pt. på at få rettet fejlen.

4. forslaget om opsætning af kompressor der kan leverer trykluft til cykler er umiddelbart en god ide, men der skal arbejdes på at finde en lav-støjende løsning inden bestyrelsen tager endeligt stilling.

6. vi skal have undersøgt om der findes maskineri der er særligt udviklet/velegnet til at slå græs på skråninger med den hældning vi har flere steder i gårdene.

9. Der har foregået fremleje igennem en længere årrække af andelen på **BExxxx**. Vi har bedt **OF** om at overtage kommunikationen med andelshaver angående tilbagebetalingen af den manglende fremleje afgift. Herudover vil Bestyrelsen bede **OF** påkræve dokumentation inden en kort frist, for at lejligheden er sat til salg.

10. vi skal sørge for at skorstensfejerbesøget ikke kommer i konflikt med andelshavere, der ikke har noget kælderrum at opbevare deres effekter i grundet kloakprojektet.

11. Michael vil i fremtiden kun lave fysiske kopier af de papirer der er til hvert bestyrelsesmøde såfremt han modtager en skriftlige henvendelse senest mandag morgen den uge mødet finder sted i.

12. **MO** oplyser at det fortsat er problematisk at der ikke er nok bestyrelsesmedlemmer der skriver sig på salgslisten, hvorfor det kan være svært at koordinere med køber/sælger hvornår der kan foregå salgsforretning.

5.2 MuS med BN/TJ/SS

MO vil fortælle om MuS samtaler på næste møde hvor en større del af bestyrelsen er tilstede.

5.3 Petanquebane

Der er modtaget tilbud på renovering af petanque bane. Vi vil gerne undersøge muligheden for at etablere en ny petanque bane der ikke ligger umiddelbart under træet – da dette medfører nedfaldsblade og fuglelort. Derfor bliver der ikke taget stilling til det modtagne tilbud på dette bestyrelsesmøde.

5.4 Aftrækskanaler

Der er en andelshaver der har fået afslag på at føre emfang ud gennem ydermuren. Bjarne Glashoff fra kommunen (Center for Bygninger) siger at den eneste grund til at andelshaver har fået afslag er at de kun søgte om den ene ting. Såfremt der havde været flere ting i ansøgningen havde de fået tilladelse. Derudover forudsætter Bjarne at der er tætte aftrækskanaler i byggeriet og at disse derfor kan bruges i stedet. Da dette ikke er tilfældet meddeler bestyrelsen at andelshaver godt kan etablere aftræk gennem muren.

5.5 Byggetilladelser

MO har modtaget en række forskellige tilbagemeldinger på byggeansøgninger om sammenlignelige projekter. Ud af tre henvendelser har to andelshavere fået at vide de ikke behøvede at søge om tilladelse og den tredje har modtaget en tilladelse.

5.6 Spørgsmål til MO Intet

6 Oplæg fra bestyrelsen (21.00-22.00)

6.1 Orientering

OF har forespurgt om han måtte indhente tilbud på lånekonvertering da den faldende obligationsrente har gjort det attraktivt at lånekonvertere til en lavere rente. OF vil forsøge at få et lån til 2.5% med en løbetid på 20 år. Det vil koste ca. 400.000 kr. nu, men vi vil spare cirka 2,5 mio. kr. over den samlede løbetid. PH har meddelt at OF skal indhente et lånetilbud.

6.2 Emner til Nyhedsbrev (TJ/PG/BM)

- Det er vedtaget at der nu skal være foretaget el-tjek inden en andel bliver vurderet, ligesom der skal foreligge kvittering på udbedring af eventuelle fejl/mangler der er påpeget under dette el-tjek.
- Beskrive processen med udvikling af det nye logo
- Droner og modelfly
- Cykelbaner
- Cykeloprydning i alle gårde
- Beskrive den proces der har været med byggeansøgninger
- Kloakprojekt går i gang i Anneberghus

6.3 MuS med MO (UD/PH)

PH og UD giver en kort gennemgang af MuS med MO – dette er i øvrigt også beskrevet i det referat der er rundsendt. Diskussion af fordele og ulemper ved at anskaffe en kontorhjelper – eventuelt i form af en studiemedhjælper.

6.4 Dørudvalg (CH)

CH er endnu ikke blevet kontaktet af ”dørudvalget”, men vil når dette sker deltage i deres møder. Dørudvalget her sendt en revideret udgave af deres foreslåede spørgeskema. Bestyrelsen har ikke flere kommentarer til skemaet og vil lade **MO** koordinere med udvalget hvorledes skemaet skal runddeles.

6.5 Nøgle- og låsesystem (TØ/UD)

Vi vil forsøge at få tre løsninger i tre forskellige prisklasser der kan fremvises på GF. I forbindelse med det indledende arbejde bør vi forsøge at indhente referencer fra andre foreninger der allerede har skiftet til de løsninger vi ser på.

6.6 Biogasanlæg (PG)

Udsættes til næste møde

6.7 Bordet rundt
Intet

7 Orientering / Eventuelt

Intet

Referent Uffe Duvaas