



# Referat Nr. 3 - 2014

## Bestyrelsesmøde d. 17-06-2014

Offentligt

**Tilstede:** Berit Madsen (BM), Casper Rasch-Hansen (CH), Michael Olsen (MO), Peter Grass (PG), Peter Hallberg (PH), Steen Vitoft (SV), Tommy Johansen (TJ), Tune Øst-Jacobsen (TØ), Ole Fischer (OF)

**Afbud:** Uffe Duvaa (UD)

**Kopi:** Ole Fischer (OF)

### DAGSORDEN:

#### 1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer

1.1 PH valgt til ordstyrer

#### 2 Oplæg OF (OF deltager i første del af bestyrelsesmødet)

2.1 Status NN – ophævelse

2.1.1 OF orienterede om forhistorien for det nuværende sagsforløb. Vi har nu udtaget en stævning, men denne stævning skal forkyndes til begge andelshavere. Stævningen kan ende i en retssag, og i fald sagen falder ud til AST's fordel kan AST blive tilkendt erstatning for sagsomkostninger. Denne erstatning er ikke nødvendigvis stor nok til at dække alle omkostninger ved sagen.

Vi afventer svar fra andelshaverne, omkring deres stillingtagen til stævning.

2.2 Fornyelse af vedtægter

2.2.1 Vores vedtægter bærer præg af at være skrevet for lang tid siden, og er "knopskudt" gennem tiden. Tiden var måske moden til at opdatere vedtægterne til tidssvarende sprogbrug, samt at man kunne skele til standardvedtægterne fra ABF. Bestyrelsen bør kigge kritisk på de gamle vedtægter og se på hvilke afsnit der ikke længere er tidssvarende sprogmæssigt.

Der er flertal i bestyrelsen for at kigge på vedtægterne. Administrator ønsker gerne en ønskeseddel med afsnit/områder han skal kigge på, gerne inden august.

2.3 Vurdering af lejligheder – hvorfor det?

2.3.1 Der er stillet spørgsmål om hvorfor det er obligatorisk med en fast vurderingsmand. Ved at anvende den samme vurderingsmand til alle vurderinger, får man et ens vurderingsgrundlag for alle vurderinger, hvorimod at man kan få vidt forskellige vurderinger på den samme lejlighed, ved forskellige vurderingsmænd. Med faste vurderingsmænd vil der endvidere kunne aftales særlige forhold, som bestyrelsen finder vigtige at have med i en vurdering.

Det er bestyrelsens ansvar at lejligheden er vurderet ved salg, således at den maksimale salgspris kan fastsættes. Hvis ikke der er valgt en vurderingsmand til vurderingen, er det bestyrelsen selv, der skal stå



# Referat Nr. 3 - 2014

## Bestyrelsesmøde d. 17-06-2014

---

for vurderingen.

OF anbefaler at AST har en, to eller eventuelt tre faste vurderingsmænd, som foreningen stoler på, der foretager alle vurderinger.

### 2.4 Brian flytter – evt. tillæg til kontrakt

- 2.4.1 Bestyrelsen har accepteret at Brian flytter til Haslev og derved har længere transport end tidligere (1 times tid). Bestyrelsen kan se mulige problemer i forbindelse med vagtordning. Bestyrelsen ser tiden an og ser om eventuelle problemer reelt opstår.

### 2.5 Personaleforhold

#### 2.5.1 --- Udeladt ----.

Det kunne være en idé at informere alle beboerne via nyhedsbrevet, om ejendomsfunktionærernes job og forpligtelser over for foreningen.

### 2.6 Ny tagterrasse – bygherre?

NN - ønsker ny tagterrasse. Bestyrelsen har givet andelshaveren tilladelse og andelshaver er umiddelbart bygherre. Dvs. alt ansvaret er andelshaverens alene, og foreningen har ingen mulighed for at sikre, at terrassen bliver bygget i overensstemmelse med byggepraksis for de øvrige tagterrasser. Derfor er det en fordel at AST er bygherre, og styrer byggeriet, men alle udgifter afholdes stadig af andelshaveren. Det foreslås også at beholde Ib Stejlborg fra Strunge-Jensen A/S som rådgiver, da han har den største indsigt i tagkonstruktionen, og de problemer der er med den og tagterrasserne.

**OF** kontakter Ib Stejlborg.

### 2.7 Eventuelt

- 2.7.1 Ifm. vandrørsprojektet er det observeret, at nogle af de tilknyttede håndværkere "misbruger" adgangen til beboeres kælderrum, og uden varsling skaffer sig adgang til kælderrummene. I et tilfælde er det blevet brugt til opbevaring af værktøjer, materialer og lign. Bestyrelsen ser alvorligt på denne uberettigede adgang, og vil fremover have fokus på problemet.

## 3 Referat

### 3.1 Godkendelse af referat nr. 1 og 2

- 3.1.1 Godkendelse af referat 1 og 2 udsættes, og godkendes via e-mail.

### 3.2 Opfølgning på referat nr. 1 og 2 og underskriftsblad

- 3.2.1 Opfølgning på både referat 1 og 2 blev gennemgået.



# Referat Nr. 3 - 2014

## Bestyrelsesmøde d. 17-06-2014

---

### 4 Beboerhenvendelser

#### 4.1 BE1383 – tilskud til "Store legedag" i Sandbygård

4.1.1 Der er modtaget en forespørgsel om tilskud til gårdfest i Sandbygård. Ved gårdfest i Torbenfeldthus sidste år, blev der ydet tilskud på 20 kr. pr. tilmeldt deltager. Fra festudvalget forlyder det, at det var rigtigt besværligt at administrere, da det så skulle være bindende tilmeldinger og ikke gav mulighed for sene tilmeldinger. Det foreslås i stedet, at festudvalget kan få refunderet op til 1000 kr. mod aflevering af regninger.

**MO** svarer dette til beboerne.

#### 4.2 AN0097 – Tilskud til sommerfest i Torbenfeldthus

4.2.1 Der er modtaget en forespørgsels om tilskud til gårdfest i Torbenfeldthus.

Festudvalget kan få refunderet op til 1000 kr. mod aflevering af regninger.

**MO** svarer dette til beboerne

#### 4.3 NN – Festtelt i Torbenfeldthus

4.3.1 Bestyrelsen har modtaget en forespørgsel om tilskud (ca. kr. 3200) til indkøb af et stort festtelt til Torbenfeldthus, da denne gård, som den eneste, ikke har et overdækket areal.

Det har været et problem i flere år, at der ikke er nogen overdækning i Torbenfeldthus. Der har dog ikke været nogen henvendelse fra beboere om ændring af dette. Nogle beboere fra Torbenfeldthus påtænker at tegne et forslag til en permanent overdækning.

Bestyrelsen er ikke positivt indstillet overfor at indkøbe et festtelt til en enkelt sommerfest i en enkelt gård. Hvis der indkøbes et festtelt, ville det skulle stilles til rådighed for alle beboere i alle gårde, hvilket ville blive rigtigt besværligt at administrere. Desuden er det ikke klart, hvem der skal håndtere dette. Det er også uklart, hvordan det skal håndteres, hvis der sker skade eller mangler i forbindelse med udlån/udleje.

Emnet gav anledning til lang diskussion i bestyrelsen, og der var ikke umiddelbar enighed, hverken for eller imod indkøb af et festtelt.

Bestyrelsen blev enige om, undtagelsesvis, at låne AST's telt til denne ene gårdfest alene pga. den manglende mulighed for overdækning i tilfælde af regn.

Hvis der opstår en situation, hvor AST akut selv skal bruge teltet, kan vi fortsat det.

**PH** svarer beboerne

#### 4.4 NN - Anmodning om huslejenedsættelse



# Referat Nr. 3 - 2014

## Bestyrelsesmøde d. 17-06-2014

---

- 4.4.1 Bestyrelsen har modtaget en anmodning om huslejenedsættelse på grund af gener i forbindelse med toiletvogn. Ifm. med tagsagen har andre beboere også anmodet om huslejenedsættelse. Tagsagen stod på i op til fire år, og i den forbindelse, var der ingen som fik huslejenedsættelse. Da generne i forbindelse med dette projekt er væsentligt mindre, finder bestyrelsen ikke grundlag for nedsættelse.  
**PH** meddeler dette til beboerne

## 5 Status projekter

### 5.1 5-års gennemgang tag

Der er udsendt spørgeskemaer til alle beboere, der har haft mangelfhjælpning af Enemærke og Petersen. E&P gennemgår nu skemaerne, men er noget træge i tilbagemeldingen. E&P er blevet meget rigide i deres vurderinger, og vil kun tage stilling til ting der stod på det oprindelige spørgeskema fra et år siden.  
Vi afventer svar fra **E&P**.

### 5.2 Vandrørsprojekt

- 5.2.1 Anneberghus er færdig i næste uge, og arbejdspladsen og skurvognene bliver fjernet. Torbenfeldthus følger efter ugen efter. Tilbage er kun Sandbygård der færdiggøres i uge 42.

Lofterne i kældrene bliver pudset op i det omfang at skaderne er sket i forbindelse med vandrørsprojektet.

Der er stadig problemer med ordentlig oprydning og rengøring fra håndværkerne. F.eks. fejles kælderene i stedet for støvsuges, hvilket ikke er tilfredsstillende.

Alle lejligheder har nu en lovlig vandinstallation. Dog er der lejligheder hvor rør ikke er blevet skiftet, primært de steder hvor beboerne havde skjulte rør, som de fortsat ønsker at benytte. Ved salg skal der ligge en note om dette i salgssagen, og der kræves VVS-check af disse ved salg.

### 5.3 Indgangspartier

- 5.3.1 Vi er i gang med forsøgsvis at renovere tre indgangspartier. Be. 136, Sa. 23 og Ag. 4B  
Trinet hvor ristene er støbt ned i, er relativt tyndt og ligger direkte oven på jord. Trinet understøttes bedre, risten fjernes (giver anledning til vandgennemtrængning til armeringsjernene, som hermed ruste. Trinet afsluttes med en epoxy overflade.  
Indvendigt i opgangen, på ydervæggene, falder pudsen af. Det



# Referat Nr. 3 - 2014

## Bestyrelsesmøde d. 17-06-2014

---

skyldes antagelig salpeterudfældning forårsaget af optrængende vand. Pudsen bliver banket af, og væggene pudses op igen med en mere egnet puds og males.

Indgangsportalen renoveres efter behov og males med samme gulorange farve som tidligere.

### 5.4 Kloakprojekt

5.4.1 I Anneberghus udskiftes kloakken, langs hele Annebergvej, samt et stykke op ad Sandbygårdvej og Torbenfeldtvej. Alle brønddæksler i kælderen bliver sløjfet, og der bliver installeret højvandsslukkere hvor der er gulvafløb.

Der bliver strømpeforet i de stikledninger der går fra hovedledningen ude i vejen, hvor man ikke kan grave disse op.

Det er den samme entreprenør (ATZ) som udføre arbejdet, som ved de ved de tidligere arbejder, da vi har været meget tilfredse med samarbejdet.

Prisen er opgivet til 1.005.000 kr.

## 6 Oplæg fra Michael

### 6.1 Orientering

#### 6.1.1 YouSee priser

Vi er blevet oplyst, at priserne i Aggersvoldhus er lavere end det vi betaler i AST. Vi beder **PR/OF** undersøge hvad det skyldes. Har det noget med afgifter el. lign. at gøre?

#### 6.1.2 Fejl i Håndbogen.

Der er småfejl og mangler i håndbogen, f.eks. i afsnittet om elinstallationer. Det skal også nævnes, at der er venteliste til vaskemaskineplads, og at køber ikke kan overtage en vaskeplads uden om ventelisten.

Der lægges en revideret version på nettet, og der vedhæftes en errata til den trykte håndbog (**TØ**).

6.1.3 SV og MO har afholdt "forventningsafstemningsmøde" med A4, det var et godt møde og stemningen var god. Vores forslag og kommentarer blev godt modtaget og taget til efterretning. Der var en mindre kurre omkring en regning i forbindelse med pergolaen i Anneberghus, men dette blev løst i mindelighed.

Status altaner: der er enkelte altaner med niveauforskel mellem lejlighedens gulv og altanens. Altan.dk har søgt dispensation, og vi afventer denne. **A4** vender tilbage.

6.1.4 Status sætningsskade SAXXXX: Sagen er ved at være afsluttet. **UD** svarer beboeren.



# Referat Nr. 3 - 2014

## Bestyrelsesmøde d. 17-06-2014

---

- 6.1.5 Klage over hundegøen. Er afsluttet med henvisning til husorden.
  - 6.1.6 Oprydning af cykler og lign i kældre og andre fællesarealer. **MO** rundsender oplæg til beboerorientering. Bestyrelsen bedes kommentere.
  - 6.1.7 Guideline for tilskud og andre beboer- / udvalgsaftaler. **TØ** er fortsat i gang. (Pt haveudvalg og festudvalg)
  - 6.1.8 MUS med Brian mangler at blive afholdt. Der bliver skrevet rundt når alle er MUS-samtaler er afholdt.
  - 6.1.9 Støjklage. Det er klaret af beboerne selv.
  - 6.1.10 Pergola i Anneberghus. Skadede tagplader udskiftes af samme entreprenør som har renoveret den. De er tillige 4000 kr. billigere end vores hus-tømrer.
  - 6.1.11 Portstyring. Prisen er 72.000 kr. for styring til alle tre porte.
  - 6.1.12 Salgsdatoer skal udfyldes med min. to personer på hvert salg. Der er pt. to salg d. 26. og der er et mere, der lige er kommet. Det forventes at der kommer 2 -3 salg mere, der skal klares inden den 1. juli.
- 6.2 Badeværelsegulve i Anneberghus
- 6.2.1 Gulvene er i gang med at blive udbedret og er færdige på torsdag i næste uge.  
Vi skal have et overblik over tilstanden af badeværelsesgulvene i Anneberghus. Der har desværre været nødvendigt at renovere nogle stykker, pga. nedtrængende vand har fået jernet i gulvet til at ruste. Det drejer sig om de gulve som for 20-25 år siden fik monteret gulvafløb. På det tidspunkt var der ikke krav om vådrumsmembran eller opkant ved døren.  
**MO** og Eric Prescott går rundt i 10 udvalgte lejligheder og besigtiger tilstanden.
- 6.3 Vurderingsmand - Mads Munch
- 6.3.1 **MO** har afholdt møde med evt. ny vurderingsmand. Vi ønsker input fra flere. **MO** indhenter priser fra nogle andre vurderingsmænd.
- 6.4 Spørgsmål til **MO**
- 6.4.1 Hvad gør man hvis man ser grilning med kulgrill på tagterrassen? – Det er tilladt at grille med kulgrill på tagterrasser.
  - 6.4.2 Findes der en venteliste til vaskemaskinepladser. – Ja der findes en venteliste og der står pt. 6-7 personer på den. Derfor kan der ikke garanteres overtagelse af vaskeplads ved salg, eller at man kan få en med det samme.



# Referat Nr. 3 - 2014

## Bestyrelsesmøde d. 17-06-2014

---

- 6.4.3 Hvad er reglerne om camping/teltovernatning i gårdene. Der skal altid ansøges ved overnatning i gården, da det er at sidestille med arrangement i gården.

## 7 Oplæg fra bestyrelsen

### 7.1 Orientering

- 7.1.1 Der er indkøbt tre bærbare PC'er til udlån. MO og TØ har lånt en hver. Den sidste udlånes til TJ

### 7.2 Nyt Logo AST (PG)

- 7.2.1 Vi vælger den øverste udgave med adskilte bogstaver. Vi vil gerne have tilsendt en udgave af brevhovedet, hvor logoet sidder i den anden side (som vi har i dag). **MO** skriver tilbage til grafiker, Susanne Hegelund, om dette. Til vinduesfolie vælger vi den første løsning med hvid folie. Desuden skal vi have vores åbningstider på døren. **SV** afklarer selv sine spørgsmål med grafikeren omkring hjemmesiden.

### 7.3 El- og VVS tjek (SV)

- 7.3.1 Der er ingen ændring i forhold til El-check, dette kræves fortsat ved alle salg. Med hensyn til VVS-check vil det blive krævet for de lejligheder, der i forbindelse med vandrørs projektet, ikke kunne få erstattet alle deres vandrør, og derved stadig har "rester" af gamle installationer (primært skjulte). Disse lejligheder vil få en note i deres sagsmappe om dette. Det kan lette salgsforretningen, hvis el-tjek / VVS-tjek og udbedring af evt. fejl er foretaget inden lejlighedssynet. MO har være vant til denne fremgangsmåde fra Solberg, og har gode erfaringer med dette.

Emnet behøver yderligere diskussion (**Bestyrelse**).

### 7.4 Dørudvalg (BM)

- 7.4.1 Det medsendte spørgeskema fra Dørudvalget synes vi ikke svarer til det mandat udvalget fik af GF, da spørgeskemaet har en overvægt af spørgsmål om udskiftning til ny dør.

Dørudvalgets mandat er som følger: "*beboerudvalg der undersøger om døre skal udskiftes/renoveres i hvilket omfang og efter hvilke regler*".

**MO** skriver dette til Dørudvalget.

**CH** deltager i dørudvalget.

### 7.5 Nøgle- og låsesystem (TØ/UD) – udskydes til næste møde



# Referat Nr. 3 - 2014

## Bestyrelsesmøde d. 17-06-2014

---

7.6 Biogasanlæg (PG) – udskydes til næste møde

7.7 Bordet rundt

7.8 Spørgsmål til bestyrelsen

### **8 Orientering / Eventuelt**

Referent

Tune Øst-Jacobsen