



Offentligt referat nr. 6

Bestyrelsesmøde den 28. august 2012

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

Mødet blev afholdt hos administrator Ole Fischer med deltagelse af Søren Larsen fra A4 arkitekter fra kl. 17.00-18.30 med gennemgang af mulige og kommende projekter.

GODKENDT

1. Velkommen til Søren Larsen (SL)

1.1 Kloakprojekt

Baggrunden for kloakprojektet er oversvømmelse af kældre ifm. skybrud i 2011. Hårdest ramt var Aggersvoldvej 2-6, hvor vandspejlet var tæt på loftet i kælderen. Foreningen har modtaget et påbud fra forsikringen, at er muligheden for indtrængning af kloakvand ikke umuliggjort senest 31. december 2012, vil ejendomsforsikringen ikke længere dække skader som følge af skybrud i dette område.

Der er principielt to problemstillinger. Håndtering af kloakvand nedefra eller regnvand oppefra. Kloakvand nedefra er indeholdt i dette projekt; regnvand oppefra er indeholdt i eventuelt fremtidigt projekt om faskiner.

Forslaget fra SL er, at udskifte kloakrørene under kældergangene på Aggersvoldvej 2-6 plus et stykke op af Sandbygårdvej og et stykke op af Bellahøjvej, hvilket svarer til ca. 25 % af Sandbygård. Der udskiftes til nye kloakrør og nuværende brønddæksler sløjfes. Afløb i vaskekældre og i kælderhalse forsynes med højvandslukninger, således at (regn)vand kan komme ned men (kloak)vand ikke kan komme op. Med løsningsforslaget vil der i tilfælde af skybrud fortsat være risiko for oversvømmede kældre af regnvand men ikke længere af kloakvand. Det skal således stadigvæk være muligt at vand fra terræn og tagene kan afledes via kloakkerne i kælderen.

AST anmoder Københavns kommune om, for AST regning, at oprette rensebrønd på Bellahøjvej. Dette vil lette rensning af kloakrørene i kældergangene, efter at brøndene i kældrene er fjernet. Hvis kommunen ikke giver tilladelse, kan kloakkerne renses gennem renselemme i faldstammerne.

Projektet forventes at koste ca. 1,2 mio.kr. SL indhenter kontroltilbud.

Projektet forventes at vare to måneder og skal sættes i gang senest 1. oktober, hvis det skal blive færdig inden årsskiftet. Førinden skal kælderrum i området ryddes og kælderrum skal pilles ned. En mulighed for opbevaring af private effekter fra kælderen vil være aflåste containere. AST skal sørge for, at kælderrummene er ryddet inden 1. oktober. Der vil i byggeperioden periodevis være begrænset adgang til kælderen og til vaskekældre. Vi tilstræber, at der i videst mulige omfang, vil være adgang til vaskekældre. Toiletter vil antagelig i kortere perioder i løbet af dagtimerne ikke kunne anvendes, men vil altid kunne anvendes ved fyraften.

1.2 Faskiner

Såfremt yderligere sikring af kældre bliver nødvendigt, kan faskiner i gården være en mulighed. SL oplyser, at faskiner i Sandbygård vil kunne etableres til ca. 1,8 mio.kr. Der vil ikke umiddelbart være en besparelse, såfremt de to projekter slås sammen. SL anbefaler at vente med faskiner, da regeringen overvejer ny tilskudsordning i 2013. Rent praktisk kan det heller ikke nås, da kloakprojekt skal være tilendebragt ved årets udgang.

1.3 Pergola i Anneberghus

MO har indhentet tilbud på ny overdel af pergola i Anneberghus. Aftalt at Peter Tordgaard fra A4-arkitekter kontakter MO for besigtigelse af pergola mhb. på en vurdering af optimal løsningsmulighed.

1.4 Styringsenhed for varmtvand i Sandbygård

MO forsøger at få energikonsulent Søren Pedersen fra Energi Focus, der har en samarbejdsaftale med A4) til at deltage på næste bestyrelsesmøde den 11. september for nærmere redegørelse for tilsendte tilbud på udskiftning af styringsenhed. SL vurderede at løsning med varmtvandsbeholder var bedre end løsning med varmeveksler i store foreninger som vores.

Efter at styringsenheden brød ned blev temperaturen reguleret manuelt og ved en fejl sat højere end normalt. Til gengæld har det bevirket, at 3. sals lejligheder nu får varmt vand, hvilket de tidligere ikke har haft alle steder. Andre lejligheder i f.eks. stuen har nu alt for varmt vand i hanerne. Økonomisk er det ikke hensigtsmæssigt at køre med en for høj temperatur. Legionella bakterier dør ved ca. 60 grader, hvorfor det anbefales at sætte varmen til 55-60 grader. Sættes temperaturen til 60 grader, vil der være ca. 5 % i varmetab ved taphanen. Den dårlige regulering af det varme vand kan muligvis også skyldes dårlige vandrør.

1.5 Vandrør

Vore vandrør er i dårlig stand. I gamle dage hold vandrør i ca. 50 år, mens rør i dag har kortere levetid på ca. 15-20 år pga. ændret vandkvalitet. I dag vil man derfor udelukkende anvende rustfri stålrør for længst holdbarhed. Vore vandrør er indvendigt belagt med kalk og rust, således at vandgennemstrømningen er forringet; nogle rør er gennemtæret og bliver kun holdt sammen af rust og kalk (mange af vore vandrør er fra 1991, hvor vi overgik til fjernvarme og fælles varmtvandsforsyning, *ref.*).

SL anbefaler at udskifte alle vandrør i foreningen undtagen vandrør på 3. sal, da disse er nye. Som udgangspunkt skal vandrør i lejligheder også skiftes, men det vil bero på en individuel vurdering ved besigtigelse i hver enkelt lejlighed. SL anbefaler at man tager en gård af gangen for at minimere risikoen for at sende gammelt skidt rundt i nye rør. Det vil desuden være mere økonomisk overkommeligt for foreningen med udgift fordelt over flere år.

Vi har aftalt følgende handlingsplan:

1. Udskifte styringsenhed i Sandbygård
2. Vente 1-2 måneder for evt. beboerreaktioner
3. Rundsende spørgeskema om vandtryk og varmtvand til alle beboere
4. Overveje udskiftning af rør fra 2013.

SL mente man kunne vente 1-2 år med at starte udskiftningen, men gjorde opmærksom på, at renten pt. er lav og at håndværkerpriser generelt er lave pga. krise.

(Bestyrelsen takkede herefter Søren Larsen for mødet, og fortsatte med dagsorden)

2. Godkendelse / ændringer til dagsorden

Dagsorden pkt. 3 udsættes til næste gang, når sekretær er tilbage fra ferie.

Nyt pkt. 4.3 Lånekonvertering

3. Referat (udsættes til næste møde)

4 OF

4.1 Spørgsmål til OF

I april 2012 – mellem den ordinære generalforsamling 2012 og den ekstraordinære generalforsamling 2012 – udsendte tidligere bestyrelse en skrivelse til alle andelshavere med overskriften ”Årsag til at bestyrelsen går af”. Med udgangspunkt i denne skrivelse fra tidligere bestyrelse, ønsker nuværende bestyrelse svar fra OF på de spørgsmål og de påstande, der fremgår af denne skrivelse.

OF har givet en skriftlig besvarelse, der er vedlagt som bilag nr. 1. Skrivelse fra tidligere bestyrelse er vedlagt som bilag nr. 2.

TM havde desuden andre spørgsmål til OF.

TM:

Hvad sker hvis OF bliver længerevarende syg?

OF:

Så træder kompagnon, advokat Henrik Ravnild til.

TM:

Er mundtlig, juridisk rådgivning indeholdt i honorar, herunder spørgsmål fra bestyrelse, beboere og ansatte. Og hvad med besvarelse af beboerbreve?

OF:

OF/advokatkontoret får dagligt henvendelser fra beboere, MO og bestyrelse, som besvares inden for normalt honorar. Alm. beboerbreve, herunder 1. gangs restanceskrivelser og svar på støjklager, mv. er indeholdt.

TM:

Hvordan kan det være, at klientkonto er kommet på tale nu og ikke for 4-5 år siden jf. de problemer Danske Bank havde den gang?

Svar fra OF:

Oprindeligt var hele foreningens likvide beholdning på administrators klientkonto, men der er den begrænsning, at det ikke er muligt at indgå aftalekonto på en klientkonto. På et tidspunkt, da renten var relativ høj, var der god økonomi i at indgå aftalekonti for boligforeningen, hvorfor det var nødvendigt at flytte beholdningen over på alm. bankkonti. EU indførte for et par år siden ifm. Bankkrisen et loft for bankers dækning af indestående på 750.000 kr. For nærværende har vi i alt et indestående på godt 7 mio. kr., hvorfor AST risikerer at miste en stor del, såfremt Danske Bank går konkurs. Derfor har OF foreslået at sikre beholdningen ved at flytte dem (tilbage) til klientkontoen, hvor de er 100 % sikret mod konkurs. Det er usædvanligt, at vi har så stort et indestående; normalt vil vi have ca. 2-3 mio.kr. stående. Det store indestående skyldes primært, at ingen projekter er igangsat de sidste 1-2 år.

TM spurgte desuden OF, om han var villig til at forhandle sin pris, nu da CEJ kunne tilbyde samme administrationspakke til 416.500 kr. incl. moms. Han var ikke villigt til at reducere sin pris, da han mente, at CEJ normalt lå på samme prisniveau som han, men at

tidligere bestyrelse havde fået et knaldtilbud fra CEJ. Iflg. den endelige administrationsaftale fra CEJ, som ville være trådt i kraft d. 1. juli 2012, hvis Generalforsamlingen havde valgt ny administrator, lød tilbudet dog på 416.250 kr. inkl. moms.

Der var også spørgsmål fra UD

UD:

Hvorfor findes der ikke en skriftlig administrationsaftale mellem AST og OF?

OF:

Skriftlig administratoraftale er ikke indgået. Aftalen omkring administration er mundtlig indgået med først min gamle chef Karoli Hansen og siden undertegnede, således at administrationen kom i værk og løbende er fornyet siden via valg af administrator på Jeres generalforsamling, jfr. § 17 herom i AST's vedtægter. Administrator skal ifølge § 17 forestå *"ejendommens almindelige økonomi og juridiske forvaltning. Valget sker for 2 år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel til en periodes udløb"*.

UD:

Jeg finder det ikke betryggende, at der ikke er en skriftlig samarbejdsaftale at forholde sig til, hvilket især med tanke på forløb af ordinær og ekstraordinær generalforsamling havde været godt at kunne henvise til, om hvilke pligter administrator har i en sådan situation.

OF:

Der vil ikke i en administrationskontrakt indeholde særlig afsnit om en sådan situation, da en kontrakt normalt fylder ca. 10 sider og er holdt i generelle vendinger. Det vil ikke være en "amerikaner kontrakt" hvor alt mellem himmel og jord er beskrevet. Der vil desuden være risiko for at administrator bliver handlingslammet, hvis en situation skulle opstå, der ikke eksplicit står beskrevet i en administrationskontrakt. Men såfremt bestyrelsen ønsker indgået egentlig administratorkontrakt med undertegnede, kan sådan selvfølgelig udfærdiges. Bestyrelsen vil gerne se et udkast til en administrationskontrakt.

OF udarbejder et udkast.

4.2 Klientkonto

OF oplyser, at p.t. indestående på klientkonto er 6,6 mio. kr.

4.3 Lånekonvertering

OF har opnået en kursikring på kursen 99,713 på 3 % obligationslån i stedet for eksisterende 5 % lån. Lånekonverteringen træder i kraft pr. 31-12-2012.

5 Beboerhenvendelser

5.1 NN – ulovligt fremlejet – opfølgning

Bestyrelsen har fået kendskab til, at lejligheden siden 2008 har været ulovligt fremlejet. Lejeren, som bor der i dag, har boet der siden 1/8 2008. Der bor nu tre lejere, uden at der er indgået en fremlejekontrakt med boligforeningen. Andelshaver har fået påkrav fra OF dels om misligholdelse som følge af, at andelshaver ikke har beboet lejligheden i fire år og dels om ulovlig fremleje, således at han enten skal flytte tilbage til lejligheden eller sælge den. Desuden skal fremlejeafgift betales for hele fremlejeperioden.

Andelshaver har skrevet til bestyrelsen og bedt os se på sagen med "formildende omstændigheder". Bestyrelsen kan dog ikke se nogen formildende omstændigheder i denne sag, der med OFs anbefalinger skal køres efter normal procedure. **OF** tilskrives andelshaver og sørger for det videre forløb.

6 Opfølgning på møde med A4

6.1 Generelt indtryk af A4

SL gav et godt indtryk af A4, og vi vælger derfor at fortsætte samarbejdet.

6.2 All Risk, administration mv. af projekter (OF)

OF oplyste, at hans byggeadministration for et kloakprojekt kan forventes at udgøre ca. 12.500 (inkl. moms).

6.3 Hvilke projekter skal igangsættes

6.3.1 Kloakprojekt

Kloakprojekt sættes i gang.

PH meddeler SL, at vi er klar til at gå i gang, når vi kender kontrolpris for VVS-arbejdet. Vi forventer herefter at få tilsendt en rådgiverkontrakt på kloakprojektet. Samtidigt vil vi se projektet som en prøve på samarbejdet med A4.

Den første (og største) udfordring bliver at få tømt beboernes effekter i kælderen og opbevaringen af disse. AST skal selv stå for den praktiske del af dette. Vi vil forhøre os, om tømning og opbevaring kan ske i etaper, så ikke alt skal være ryddet i hele perioden.

6.3.2 Faskineprojekt

Vi vælger at følge SLs anbefalinger at udsætte dette projekt. Dels begrundet med, at kloakprojektet måske kan løse problemet med oversvømmede kældre, og dels vil vi gerne afvente, at der måske kommer en ny tilskudspulje i 2013, som vi kan få en andel i.

6.3.3 Pergola i Anneberghus

Peter Tordgaard fra A4 kontakter MO for besigtigelse af pergolaen og kommer derefter med anbefaling om fornyelse / hvilket tilbud vi skal vælge.

6.3.4 Styringsenhed i Sandbygård

Vi indkalder Søren Pedersen fra Energi Focus til at deltage på næste bestyrelsesmøde den 11. september, således at bestyrelsen kan få en orientering om løsningsmuligheder.

6.3.5 Vandrør

Vi vælger at følge SLs anbefalinger og udsætter dette projekt jf. aftalte handlingsplan:

1. Udskifte styringsenhed i Sandbygård
2. Vente 1-2 måneder for evt. beboerreaktioner
3. Rundsende spørgeskema om vandtryk og varmtvand til alle beboere
4. Overveje udskiftning af rør fra 2013.

MO har fra håndværkere hørt, at der var delte meninger, om vandrør til 3. sal var underdimensionerede. PH stiller sig undrende, da det var indeholdt i tagprojektet. Aftalt at **PH, MO og OF** hver for sig forsøger at finde aftalegrundlag vedr. vandrør til 3. sal. MO har kontaktet Strunge Jensen og afventer svar fra Martin.

7 Oplæg fra MO

7.1 Orientering

Ekstra kælderareal

NN, vil blive tilbudt at bytte nuværende ekstra kælderareal i NN, til nyt ekstra kælderareal i NN, som er blevet ledigt, efter at to lejligheder er slået sammen. Grunden til det nye tilbud er en uheldig sagsbehandling ifm. oprindeligt tilbud om leje af NN, hvor andelshaver kun fik under et døgn i betænkningstid.

Ekstra kælderarealer til udlejning bliver herefter NN (dog vil dette areal vente med udlejning til efter kloakprojekt er færdigt). Andre ekstra kælderarealer til udlejning er NN og efter snarlig forventet fraflytning (og dermed opsigelse af nuværende ekstra kælderareal) beliggende NN.

Tilbud på rensning af udluftningskanaler

Der er indhentet to tilbud på hhv. 5.903 kr. og 12.500 kr. (begge inkl. moms) pr. opgang (der er to udluftningskanaler per lejlighed, en fra bad og en fra køkken). Vi i gang på adressen NN.

NN, overnatning i pergola

MO har fået en forespørgsel fra NN, om hans datter og nogle veninder må overnatte i pergolaen efter en fest. Bestyrelsen accepterer under forudsætning af, at NN sørger for, at pigerne overholder foreningens regler for ophold i gården jf. Husorden. NN skal underskrive formular for ”private gårdarrangementer”.

NN - Ansøgning om etablering af ovenlysvindue

UD skriver til andelshaver, at vi kan give fuldmagt til ansøgning under forudsætning af, at etablering bliver godkendt af rådgivende ingeniør, da andelshaver bærer ansvar for evt. følgeskader som følge af etableringen. Bestyrelsen anbefaler rådgivende ingeniør Jesper Strunge Jensen, da denne stod for tagprojektet og derfor har forhåndskendskab til tagkonstruktionen.

NN – Forkert fald på gulvafløb

MO har talt med tidl. ejendomsinspektør, der oplyser, at gulvafløb er etableret af AST i forbindelse med udskiftning af faldstammen. Efter ønske fra andelshaver er brusekabinen flyttet fra den ene ende til den anden (hen ved vinduet, der vender ud mod gården). Det nye afløb fra brusekabine har for lille hældning, hvorfor vandet ikke kan løbe væk fra afløbet, hvilket giver vand på gulvet. Billigste løsning vil være at flytte afløbet til faldstamme i kælderen, da vi ellers er nødt til at hugge hele gulvet op. MO tjekker med kommunen, om der ligger en byggetilladelse fra ca. 2008 på flytning af afløb.

Status på Altaner, 2. runde

Der er 10 beboere, som ønsker altan.
PG og CB er koordinator på Altaner.

Status på garderobeskabe på repos på 3. sal

Der er 6 beboere, der ønsker garderobeskab.
Beboere skal følge særlig byggevejledning og sørge for byggetilladelse hos kommunen.
Der er valgfrihed med hensyn til udførende håndværker (dog ikke selvbyg).

Salgsdatoer

Der er fem salg. Aftalt salg af to lejligheder den 3. september kl. 19 (PH, SV, TM) og tre lejligheder den 10. september kl. 19 (PH, SV, TØ).

7.2 Spørgsmål til MO

TØ vil gerne vide, om det er muligt at trække beboerdata ud af OF's IT-system og overføre dette til AST's IT-system, da MO vil have fordel ved dette. OF oplyser, at dette er muligt.

PH spørger MO, om denne har haft MUS (medarbejderudviklingssamtale), mens han har været ansat i AST. MO oplyser, at han har været ansat i ca. 1½ år og ikke har været til nogen MUS i denne tid. PH oplyser, at det er lovpligtigt at afholde MUS med ansatte mindst en gang om året, så **PH** vil snarest sørge for at afholde MUS med MO.

8 Oplæg fra bestyrelsen

8.1 Orientering

SV oplyser, at personalet bliver overenskomstsmæssigt lønreguleret med tilbagevirkende kraft fra 1. marts 2011.

8.2 Salgsdatoer

Udskydes til næste møde; se dog under pkt. 7.

8.3 Godkendelse af Nyhedsbrev

Nyhedsbrev August godkendt til runddeling.

9 Orientering / Eventuelt

Intet til dette punkt.

Referent, PH, 9-9-2012