

Offentligt referat nr. 10

Bestyrelsesmøde den 20. november 2012



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

Afbud: Charlotte Blunch (CB)

Kopi: Ole Fischer (OF)

1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

2. Referat

2.1 Godkendelse af referat nr. 7 m/underskriftsblad

Venter til næste møde.

2.2 Godkendelse af referat nr. 8 m/underskriftsblad

Venter til næste møde.

2.3 Godkendelse af referat nr. 9 m/underskriftsblad

Venter til næste møde.

2.4 Opfølgning på referat nr. 10

Overført fra referat nr. 3

4.3.2 Terrasser

UD og RK formulerer et udkast til brug af terrasseområder til håndbogen og til et nyhedsbrev, der vil blive omdelt i foråret 2013.

Overført fra referat nr. 5

4.1 Orientering

SA0212 – Tilladt farve på gårdtrapper

TØ skriver i håndbogen, under 'praktiske oplysninger', om den tilladte farve på gårdtrapperne.

Opfølgning på referat nr. 8

4.4 Pergola

MO spørger, hvor længe tilbuddet fra HRJ gælder, og om rafterne kan indeholdes i tilbuddet.

Opfølgning på referat nr. 9

3.1 NN – Vedtægtsændring

PH spørger OF, om noget taler imod at ændre vedtægterne for at opnå billigere lån for beboerne så som risici for AST og andelshavere.

3.7 NN – Opfølgning på ulovlig fremleje

OF vil opkræve fremlejeafgiften, beboeren var i restanse for.

4.1 Orientering

NN – Status på kælderrum

MO spørger, om lejeafgiften for kælderarealet er betalt.

Udluftning af værkstedet

MO spørger tømreren om prisen for en løsning.

5.1 Orientering

Udskiftning af nøglesystemet

MO sender prisen for udskiftning af den nuværende nøgleløsning til UD og TØ.

UD og **TØ** undersøger priser og løsninger for udskiftning af nøglesystemet.

5.4 Renovering af vaskekældre

MO og **TØ** undersøger priser for renovering.

5.5 Nøgleservice

Prisen for udlevering af nøgler og tidsrummet for gratis udlevering og betalt udlevering skal i nyhedsbrevet for december (**TM**).

5.7 Hjemmesiden

Forinden næste møde skal alle **bestyrelsesmedlemmer** have sat sig ind i siden og desuden givet feedback. Evt. kan der skrives en mail via systemet med feedback til PG, alternativt sendes en mail udenfor systemet. Kan man ikke logge på, kontaktes PG.

I december-nyhedsbrevet kan der evt. stå seneste nye om hjemmesiden (**TM**).

3 Beboerhenvendelser

Ingen.

4 Oplæg fra MO

4.1 Orientering

Aftrækskanaler

Aftrækskanalen i NN er rensed bortset fra NN på toilettet. Beboer har ikke fjernet nedsænket loft, så skorstensfejeren kunne komme til.

Det er ikke umiddelbart tilladt af tilslutte emhætter til aftrækskanalerne. **MO** undersøger, om det er et lovkrav, at aftrækskanalen skal være tilgængelig.

SV anbefaler, at vi i fremtiden laver et projekt, hvor aftrækskanaler føres ud i gården, hvor nødvendigt.

Kvittering for nøgleservice

Er godkendt af bestyrelsen.

MO skriver prisen på kvitteringen for nøgleservice.

Vagtordning

Medarbejderne afspadserer ifm. vagtordningen frem for at få løn for det.

MO betales et mindre beløb/afspadsering for at kalde medarbejderne ud til snerydning.

SV fører det nummer, der nu gælder til vagttelefonen, ind på hjemmesiden.

Vagtnummeret er: 2574 2409.

Forslaget om vagtordningen er godkendt.

Haveudvalget

OF orienterer om, at Danske bank har ændret gebyrer for kasseindbetaling, og der er kun få steder hvor det er muligt at indbetale penge til kassen. Advokatkontorer vil derfor ikke fremover modtage kontante betalinger på kontoret.

Det betyder også, at haveudvalgene, som får 3.000 kr. i starten af året til at købe planter etc. ind for, fremover skal tilbagebetale evt. restbeløb elektronisk til foreningen konto i Danske Bank: 4180 3125 001378.

Faldstammeregistrering

Der skal renoveres fire faldstammer. Tom fra Fjelsted-Larsen Murere har tidligere sammen med HRJ stået for faldstammerne.

Tidligere, fortæller PH, undersøgte man, hvad det ville koste at få lavet standardløsningen og derudover f.eks. klinker eller fliser på væggen. Den gang betalte beboeren selv for evt. arbejde udover standardløsningen.

MO anbefaler, man får en fast pris for arbejdet.

MO udarbejder prisliste for sine ønsker til budgettet for 2013.

I et fremtidigt nyhedsbrev vil der stå, at faldstammerne vil blive eftersat (**TM**). Dette muligvis i februar.

Bestyrelsen ser på MOs skriv. Fremtidigt, skal der udformes breve til beboerne.

Når man efterser faldstammer, vil man, hvis det godkendes af OF, samtidig se efter, om emhætter er tilsluttet aftrækskanaler, og om der er drypbakke under vaskemaskinen, som en service til beboerne – Hvis der ikke er drypbakke, er det beboerne der hæfter, hvis der kommer vanskade hos underboen pga. en utæthed på vaskemaskinen. Et brev kan som opfølgning på besøget sendes til beboerne. Her oplyses gældende lovgivning, så beboerne kan undgå at skulle hæfte for skader i fremtiden.

Vaskekældre

Det vil formentligt koste omkr. 400.000 kr. for renovering af vaskekældre inkl. el og vvs, afløb og vand.

Indkommet tilbud om vurdering af lejligheder

MO har modtaget tilbud på priser for vurdering af lejligheder. UD overtager materialet.

NN – rigtig dårlig vedligehold

Beboeren er nu sat ud. Lejligheden er tømt. Badeværelset skal istandsættes, og ulovlige arbejder skal bringes i orden, før lejligheden kan videresælges. Ulovligheder står for beboerens egen regning. Tilbageholdt er nu 70.000, hvilket ikke vil være nok til at bringe lejligheden i en rimelig stand.

Da lejligheden skal sælges for bedste pris, kan der sættes køkken i og lignende. **MO** får priser fra blikkenslager og tømrer.

UD anbefaler, at man intet gør ved lejligheden og at køber selv får valget, om de vil udbedre ulovligheder, eller om vi skal gøre det og modregne salgpris.

MO spørger OF til råds om, hvad vi må i forbindelse med videresalg af lejligheden.

Hvis OF fortæller, at vi skal udbedre ulovligheder, gør vi det.

Vi tager på mail, hvordan vi gør, når vi når til selve salget, da dette gerne skulle ekspederes hurtigst muligt.

Udsugning på kontoret

Medarbejderne i foreningen ønsker aftræk over kopimaskinen på kontoret. MO har undersøgt løsningsmuligheder. Der er ikke plads i køkkenet til at føre udsugningen ud i væggen.

Man kunne evt. opdele vinduet, så øverste del af vinduet bliver en fast enhed med slangen i, således at den nederste del af vinduet fortsat kan åbnes.

Det vil koste omkr. 10.000 kr. at få lavet det hele. Løsningen vil sikre tilstrækkelig udluftning ifm. bl.a. store printopgaver.

MO indhenter tilbud fra flere.

Lys i opgangene

MO anbefaler, at man sætter lamper med følere i opgangene for at spare strøm. PH mener, at det i sin tid viste sig at være ulovligt, da det udgør en sikkerhedsrisiko, at man ikke kan se ud af kighullet, når der er mørkt i opgangen.

Pr. opgang ville føler-løsningen formentlig koste 2.120 kr. Løsningen ville være indtjent i løbet af fire år.

4.2 Status på styringsenheden i Sandbygård

Styringsenheden er nu udskiftet. Systemet er nemt at have med at gøre, og MO anbefaler, at TRENT-anlæggene udskiftes i øvrige gårde i fremtiden.

Efterfølgende har der været klager over manglende varme på radiatorerne. Ved selvsyn var vandet ti grader for koldt. MO kontaktede leverandørerne. Søren fra EnergiFokus kommer ud i morgen og ser på pumpen. Det kan være den, der ikke fungerer. For at styre den, skal man have en fjernbetjening. En ny pumpe koster 20.000 kr. MO mener, varmeveksleren kan være tilstoppet. Det koster et sted imellem 15.000 kr. og 25.000 kr. at reovere den.

MO vender tilbage, når han ved mere.

Varmtvandsbeholderen i Sandbygård

I dag er de begyndt at sætte varmtvandsbeholderen op i kælderen. Arbejdet bør være færdigt i næste uge, hvor beboerne bliver varslet om en dag, hvor vandet slukkes indenfor et givent tidsrum. Det føres i nyhedsbrevet, at varmtvandsbeholderen er sat op (**TM**).

4.3 Status på kloakprojektet

Projektet er gået i gang. MO roser beboerne for generelt at have tømt deres kælderrum til tiden. MO har indtil videre haft en positiv oplevelse.

Det skal i nyhedsbrevet, at tømning af kælderrum gik godt, og at byggeplanen følges (**TM**).

For at mindske evt. regnvand i kælderen nævnte MO muligheden for vandtætte døre. Han har nu undersøgt løsningen og fortæller, at det koster 160.000 kr. for fire døre. Det er mange penge, så den løsning tager vi ikke. I stedet sættes formentlig nyere døre op med lister.

RK spørger i den forbindelse, om man kan justere pumpen i kælderdørene ud til gården, så de lukker mere støjsvagt.

MO justerer pumpen.

4.4 Status på altanprojektet

Der har været kontakt til Solbjerg. Fire beboere vil gerne være med, og Solbjerg har taget kontakt til Altan.dk. En medarbejder fra virksomheden sender et samlet tilbud til CB.

4.5 Spørgsmål til MO

Man er gået i gang med asfaltarbejdet, men da man ikke har kunnet komme til for et antal biler, sker sidste del af arbejdet på en fremtidig dato.

5 Oplæg fra bestyrelsen

5.1 Orientering

SV fortæller, at vi nu har fået webadgang til administrationssystemet hos administrator. Han sender mail rundt til os om, hvordan vi logger ind. I systemet kan vi bl.a. se beboerdata og fakturaer, der er skannet ind. Bilag med indskannede fakturaer er markeret med blå.

Bestyrelsen har modtaget et forslag til en vedtægtsændring, der gør, at beboere kan få et billigere lån i Handelsbanken. Handelsbanken fortæller, at følger vi Andelsbankens forskrifter, kan vi få et billigere lån via Handelsbanken. OF og kolleger var enige om, at formuleringen ikke var juridisk helt i skabet. Han har henvendt sig til fem af de større banker i København om deres regler i forhold til vedtægtsændringerne. Kan andelshavere ikke betale afdragene, får pengeinstitutterne råderet over lejlighederne og kan sælge dem. Til gengæld kan man låne til en billigere rente. PH frygter, at AST hæfter, når risikoen bliver mindre for beboeren. Spørgsmålet er, om risikoen overgår til AST. OF vender tilbage med svar fra de andre banker om, hvordan de forholder sig til det. Det er interessant at vide, hvad der er fordelene for Handelsbanken.

UD mener, at hvis banker giver billigere lån, og der ikke er nogen hage, og Andelsbanken anbefaler det, så bør vedtægtsændringen foretages.

Venteliste til kælderrum

TØ og SV arbejder på ventelisten til leje af ekstra kælderrum. Det skal bl.a. sikre, at alle er noteret korrekt på listen, og at det er gennemsigtigt hvem der tilbydes / får ekstra kælderrum.

MO undersøger, om adresserne er korrekte, og sender breve ud, om personerne fortsat er interesseret i et kælderrum.

Anbefalinger fra øvrige bestyrelsesmedlemmer:

PG anbefaler for gennemskuellighedens skyld, at lejlighedsnumre føres på listen. TM foreslår, at man sender ud til de første f.eks. fem på listen. ”Du er nummer fire på listen

til et kælderrum. Vil du være interesseret i rum X, hvis personerne før dig afslår?” UD foreslår, at man aktivt skal afslå for at beholde sin anciennitet på listen. Dette overvejes.

5.2 Budget 2013

Bestyrelsesmedlemmer skulle komme med bud på ønsker til budgettet fremover. PH gennemgik budgettet i light-udgave.

5.3 Økonomisk oversigt

PH gennemgik økonomisk oversigt i light-udgave.

5.4 Udkast datoplan GF 2013

I februar skal vi skrive et nyhedsbrev, der kun omhandler GF.

Vi bruger i år vandrehjemmet, da Bellahøj skole ikke kan huse os i april.

5.5 Ventelistesystemet (PH)

En beboer køber lejligheder i AST og synes, det er fjollet at købe igennem mægler og betale denne for arbejdet. Brugtes hjemmesiden til at have boligannoncer, kunne salg foregå uden mægleromkostninger.

Hvis boligannoncer skulle på hjemmesiden, var der behov for, at nogen vedligeholdte løsningen. Undertiden er der listen på ruden til kontoret. Denne kunne lægges online, og der kunne skrives om det i nyhedsbrevet.

OF har ventelisten. PH spørger ham, hvor mange der står på ventelisterne, og hvor mange salg der sker via ventelister.

5.6 Administrationsaftale OF

Udkastet til administrationsaftalen ligger tæt op ad anbefalinger fra Ejendomsforening Danmark. UD mener, det ser meget fornuftigt ud. Han har dog et par ændringsforslag.

PH spørger, om OF ser noget problem i at tage de to punkter ud af kontrakten.

5.7 Nyt nøglesystem

Den elektroniske løsning er kostbar uanset leverandør. Priserne hos Bravida svarer i grove træk til priserne hos ComX, såfremt vi får bolignet med.

Der er hos Bravida en online og en offline løsning. Der er mere kontrol med online-udgaven – med offline-udgaven skal man ud til hver enkelt dør.

Får vi almindelige nøgler, koster det omkr. 400.000. MO anbefaler, at vi spørger Binau, der kender vores systemer, til et mere præcist overslag.

Forslaget, UD og TØ har, er, at vi skal have nogen ud, at fortælle os om, hvordan vi får opfyldt vores behov.

TØ og UD talte om en trådløs løsning. Manden fra Bravida fortalte om en sådan løsning. Han anbefalede, at vi fik ham ud at fortælle, hvordan vi kunne få stillet vores behov.

UD foreslår, at vi får fornuftige forslag til, om vi skulle have den kortsigtede, billige løsning eller den fremtidssikre løsning, der koster det tredobbelte.

Oplægget er, at de arbejder sig frem mod tilbud på et standardsystem, et online-system og et offline-system.

UD og **TØ** undersøger og taler med nogen, der kan give gode, solide bud, og aftaler at få dem ud til et bestyrelsesmøde.

Mødet skal forestå før 8. januar, hvis løsningen skal iværksættes før GF.

Nøgleprojektet skal ind i budgettet.

5.8 Vurderinger

SV foreslår, at vi forsøger at tale os til rette med Vidar fra lejlighedsvurdering.dk på et møde mhp. at få bedre priser. Der vil blive afholdt et møde, og SV anbefaler, at OF deltager.

5.9 Status på hjemmeside (PG)

5.10 Status Håndbog 2013 (TØ)

Fortsat under udarbejdelse. TØ arbejder på et oplæg til arbejdsgruppen om Håndbogen.

5.11 Emner til nyhedsbrev december

Nøgleservice og priser
Status på 'varmt vand'

5.12 Spørgsmål til bestyrelsen

Ingen spørgsmål.

6 Orientering/Eventuelt

Referent, Rie Kornum, 20. november 2012