



Referat Til: KO, SV, MH, PG, AK, PK, BW, MO Kopi: OF	Bestyrelsesmøde 3 Tirsdag den 29-5-2018 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret
Referent: MH	Bestyrelsesmøder 2018 – 2019
Version 1	Indkaldt den 22. maj 2018

Gårdvandring i Torbenfeldshus – 1 time

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer

Godkendt

Fælles ordstyrerpost

2 Referat (kl. 17.00-17.30)

2.1 Godkendelse af referat nr. 2

Godkendt

2.2 Opfølgning på referat nr. 2 samt underskriftsblad

Videreført fra referat nr. 1 – pkt. 6.5 – Hjertestartere

Videreført fra referat nr. 2 – pkt. 6.1 – trustpilot

Videreført fra referat nr. 2 – pkt. 6.3 - cashflow

3 Beboerhenvendelser (kl. 17.30-18.30)

3.1 NN – timer i vaskekælder

Den opsatte timer i beboers vaskekælder gør, at beboer ikke kan kode sin maskine til at gå i gang indenfor tilladte vasketid. Det vil sige, at beboer ikke kan nå at kode maskinen om morgenen, inden arbejde. Timer blev sat op, da andre beboere omkring vaskekælderens var tæt på/i konflikt omkring vasketider. **KO** hører beboer hvornår der er behov for at sætte timeren i gang.

3.2 NN – porte med nøglelås

Beboer udtrykker bekymring for at portene ikke virker optimalt og spørger efter en løsning. Bestyrelsen er enige og sætter tryk på en løsning. Om ikke andet så en midlertidig, mens der arbejdes med nye porte.

3.3 NN – skærm på altan

Der er sat en stor matteret-glasskærm op på den ene side af nabo-altanen, så beboer ikke længere kan se ned i gården. **MO** og **PG** undersøger nærmere og ser om der er muligheder for at hjælpe beboer.

3.4 NN – pris på hoveddøre

Beboere har henvendt sig omkring en bekendts andelsforening, hvis beboere fik tilbudt billigere Daloc hoveddøre fra Dansk Dørsikring. Vores døre er inkl. en front så udtrykket ligner det eksisterende, hvilket er en del af den højere pris, dertil almen stigende

efterspørgsel som også øger priser. Bestyrelsen har arbejdet med prisen, og den ligger fast nu. **KO** skriver til beboer.

4 Status på projekter (kl. 19.00-20.00)

4.1 Omfangsdræn og kloakker

ATZ får undtagelsesvis lov til at færdiggøre omfangsdræn efter 1. juni, da der kun mangler 10 meter i Torbenfeldthus, til gården er færdig. På stykket der mangler, er der en gårdtrappe som sjældent benyttes, og ellers kun cykelparkering. Gene for beboere er derfor minimal kontra fordelene ved at få hele gården færdig.

De genlagte fliser er mange steder ikke særlig pænt lagt.

Be 132, vand gennem gulv i vaskekælder skal laves uge 25-26. Varsling til beboere i den vaskekælder den 30-05-18.

MO taler med Dorte om muligheden at refundere beboerne en måneds vaskekælderleje.

4.2 Låseprojekt (ADK, dørtelefon, fibernet)

Afleveringsprotokol fra WI på ADK skal underskrives. Der er kommet en oversigt overbyggegenskab på låseprojektet. Der skal holdes et møde med AST, WI og OF hvor der aftales nærmere inden at bestyrelsen underskriver afleveringsprotokollen.

4.3 Altanprojekt, runde 3 (PG)

Altan.dk vil ikke erstatte de træer, som de har fældet uden godkendelse fra foreningen.

Sagen er sendt til WI og administrator. Der er tilbageholdt 5.000,- til dækning af træer, men det er næppe nok. **MO** følger fortsat op. Vi deler honoraret til WI forholdsvis med Solbjerg.

4.4 Gadedøre (SV)

MO og SV har afholdt møde med arkitekt og tømrer i sidste uge. Vi afventer hvornår tømreren kan gå i gang med renoveringen. Vi regner med at det bliver sidst i august.

Varighed ca. 3 arbejdsuger med forbehold for vejrlig og større mængder reparationer end de forventede.

4.5 Hoveddøre, herunder tilmelding (KO/PH)

Gennemgang af tilmeldingsseddel som sendes ud til beboere

Dørfremvisning på ejendomskontoret:

Torsdag 31. maj 2018 – PG og AK

Onsdag 6. juni 2018 – PK og KO

4.6 CTS

Intet nyt

4.7 Brunata, varmeregnskab

Gennemgang af spørgsmål fra Dorthe omkring varmeregnskab.

Tilbagehold ved salg af lejligheder indtil varmeregnskab foreligger foreslås til 2.500,- og dobbelt ved salg der sker op til 2 mdr. efter varmeregnskabsåret slutter.

Aconto betalinger tilrettes når tilbage- eller ekstrabetaling er over 2.500,-

Omkostning til Brunata for udfærdigelse af varmeregnskab indlægges i den samlede varmeomkostning.

Varmearealer/reduktioner – SV og MO har gennemgået lejligheder. **SV** laver et skema og sender rundt. Herefter mødes bestyrelsen og træffer nogle principbeslutninger. Og så skal der arrangeres et møde med Brunata.

5 Oplæg fra MO/SEB (kl. 20.00-21.00)

- 5.1 Beslutningspunkter
- 5.2 Nye porte
Intet nyt fra WI vedr. porte. MO har rykket gentagende gange.
- 5.3 Vedligeholdelsesplan
MO har lavet skema til at følge op på vedligeholdelsesplanen der blev udarbejdet sammen med rådgivende ingeniørfirma for 3-4 år siden.
- 5.4 Personalesituationen
Går godt med personalet.
- 5.5 Orientering
Der sendes sedler ud med cykeloprydning og generel oprydning.
MO har været på kursus i skimmelsvamp. Der vil blive lavet et indlæg til nyhedsbrevet med gode råd til hvordan man undgår skimmelsvamp.
Der har været en fra Danfoss ude og give gode råd og vejledning til overvågnings-/styreprogram til varmecentralerne.
Kontrol tilbud på bedre afkøling og sikring af bedre varmefordeling fra Ole Bonde fra Dominia.
Opfølgning på opgang hvor der har været lugtproblemer på en 2. salslejlighed siden indflytning. Det blev udbedret, men nu er det 1. sal som har problemerne. Der er købt nyt kamera ind til at tjekke aftrækskanalerne, og det har Nana og Vivian fra WI været oppe i lejligheden og gøre. Strømpeforing af 3 aftrækskanaler så opgangen kan få tætte aftrækskanaler.
Der mangler nogle følere i varmecentralen for at få fuldt udbytte ud af varmestyringen. Vi afventer pris for montering.
- 5.6 Spørgsmål til MO
Spørgsmål til MO omkring udskiftning af ruder til 3-lags for at tage mere støj fra vejene. **PK** følger op.

6 Oplæg fra bestyrelsen (21.00-22.00)

- 6.1 Orientering
Beboer har lavet en Facebook gruppe for beboere, som ikke har noget med bestyrelsen eller kontoret at gøre. **SV** ser på hvor på hjemmesiden, vi kan gøre opmærksom på Facebook gruppen.
Server til Ledoc virker ikke ordentligt, så **PG** anmoder dem om at flytte serveren til noget mere pålideligt.
- 6.2 Opfølgning på møde om ventelister
SV har talt med Dorte omkring ventelisterne for at få de sidste ting afklaret. Systemet kan nu håndtere flere lister.
- 6.3 Cykel/motorcykel parkering (AK)
KO undersøger om vi kan have motorcykelparkering på hjørner. Der holder mange cykler mange steder – måske vi skal have et nyt cykeludvalg.



6.4 Huslejestigning (PK)

Diskussion om hvordan lejeniveauet for vores 2 lejelejligheder bliver justeret, da de ikke har været hævet i 8-10 år. Men uden at stigning bliver horribel stor på en gang, men samtidig at huslejen over de næste 4 år, kommer til at afspejle huslejen for lejelejligheder i området. Det er rimeligt at husleje på lejelejligheder stiger selvom andelsleje måske ikke gør, da andelshavere har penge bundet i lejlighederne, hvilket lejere ikke har, og dermed kan investere deres penge andet sted. Huslejestigning vedtages til 15% i 2018. Huslejen kan som udgangspunkt reguleres hvert andet år, dog kan eventuelle større forbedringer i lejligheden også udløse en regulering af huslejen, som fx en ny sikkershedsdør.

6.5 GDPR – persondataloven (PH)

Vi har allerede foretaget tiltag, i samråd med administrator, (bl.a. i form af aflåste skabe), så vi overholder lovgivningen. Alt med personnummer skal slettes.

ABF forventes at komme med oplæg til hvordan andelsforeninger skal håndtere persondataloven. Vi afventer om der er yderligere info, vi kan gøre brug af.

Vi bør tilføje ”regelsæt” for bestyrelsen i ”Bestyrelsens forretningsorden”.

Bestyrelsen laver opslag med hvilke oplysninger vi har registeret på folk og hvilke vi har brug for samt hvilke der skal slettes hvor. Opgaven ikke lagt ud endnu – **PH** følger op.

6.6 Bordet rundt

Der er observeret børn der skyder med bue og pil med hård spids ude i Sandbygård. Det tages med i nyhedsbrev, at man ikke må skyde med pile med hård spids i gårdene, da man dels risikerer at ramme vinduer og ting, der går i stykker, og dels og især da risiko for legemsbeskadigelse på andre beboere er stor.

7 Orientering / Eventuelt

Mødet slut kl. 23