

Bestyrelsesmøde 2014.07.14 - Kl. 19.00-21:30

Deltog: Johnny (suppleant), Søren, James, Christian (adm.), Laura (adm.), Franz, Aysel (gik kl. 20), Morten, Mette (suppleant).

Afbud: Jørgen (suppleant), Maj, Per, Saeeda (suppleant), Aysel B (suppleant)

Referat: Morten

Bestyrelsen: Referat fra sidste måned blev underskrevet. Er lagt i mappe på bestyrelseskontoret.

Fuldmagt til bankforbindelse blev underskrevet.

Opfølgning:

CT – O.1: Kort info om tagsagen

Søren/Morten

- Søren orienterede kort om hvor langt sagen er nået. Tagudvalget har d. 10. juli afholdt møde med ingeniørrådgiver, administrator, gårdmænd og Hovedentreprenør Enemærke & Petersen. Der var særligt fokus på tidsplanen for byggesagen – så den endelige varsling til beboere kan udsendes. Dertil at alle parter fik mødt hinanden.
- Der er afholdt flere møder med administrator, hvor der bl.a. er blevet forhandlet administrationshonorar for byggesagen. Foreningen er kommet til enighed med Vores nuværende administrator Tellefsen om en aftale. Denne blev underskrevet af bestyrelsesmedlemmer på mødet.
- Opstart af byggesagen er pt. sat til onsdag d. 1. oktober 2014. Dette er hovedsageligt begrundet i bestyrelsens ønske om at der er en lang varslingsperiode til beboere om de områder som beboerne skal stille tilgængelige for entreprenøren.
- Pga. gentagende forvirring af om hvad byggesagen omhandler foreslås det at udvalget skifter navn fra Tagudvalget til Renoveringsudvalget, Byggeudvalget eller noget andet mere dækkende. Herved skal det gerne indikerer, at det ikke "kun" er taget, som skal renoveres. Søren tager kontakt til Jørgen om evt. at tilrette på hjemmesiden.
- Der vil blive opsat flere affaldscontainere – så beboere forsat kan smide affald ud inden byggesagen opstarter. Koordineres med gårdmænd
- Administrator mv. arbejder på at udsende varsel for tømning af beboerens pulterrum og hvornår der skal være adgang til beboerens lejligheder.
- I forbindelse med byggesagen skal entreprenøren ind og udfører arbejder i lejligheder af minimum to omgange. Dels når der skal isoleres under vinduer (af længere varighed), og når der skal renses naturlige ventilationskanaler (placeret i lofter i køkken og badeværelse). For alle gavllejligheder kan der komme yderligere arbejder, da der også skal rykkes vinduer placeret i gavle. Ydermere skal dels pulterrum på loft og i kælder være ryddet i en periode (ikke samtidig).
- Følgende renoveringsarbejder skal gennemføres i forbindelse med byggesagen:
 - **Udskiftning af eksisterende tagbelægning og nyt fast undertag inkl. udluftninger i taget. Nye pulterrum på loft, tagvinduer og belysning på loft.**
 - **Etablering af 1. stk. ny brandvæg på lofter i hver blokdel. Dvs. 6 stk. nye brandvægge på lofter i alt i hele ejendommen.**
 - **Efterisolering af alle gavle med ny isoleret skalmur. Vindues- og dørpartier skal rykkes ud i ny skalmur.**
 - **Isolering af etageadskillelsen mellem 4. sal og loftetagen. Isolering placeres fra loftrummet af.**
 - **Isolering af etageadskillelsen mod kælder med indblæsning af isolering nede fra kælderen af.**
 - **Efterisolering af varmesystem (rør) i kælder og på lofter.**
 - **Opsætning af solceller på nye sydvendte gavle (gavle der vender mod Aldi).**
 - **Efterisolering af brystninger i lejligheder. Det er arealer under vinduer.**
 - **Indregulering af varmesystem.**
 - **Udskiftning af varmepumpe i varmecentral.**

- CT - O.2. xxx Udsat i 2012, skal gælden forfølges nu? Christian
- xx blev sat ud af sin lejlighed i 2012, men skylder ca. kr. xxx.xxx,- Han boede efterfølgende på gaden, hvorfor vi aftalte, at det ikke ville give mening at forfølge beløbet på det tidspunkt. Kravet forældes efter 10 år (i 2022), hvis det ikke forfølges inden. Spørgsmålet er, om det giver mening at forfølge kravet nu, eller om vi skal vente endnu fx 2 år. Det koster lidt hver gang, og hvis han ingen penge har, får vi intet ud af det. Jeg kommer nærmere ind på det på mandag. Beløbet er afskrevet i regnskabet, hvilket dog ikke har noget at gøre med om det skal forfølges på et tidspunkt – hvis han får arbejde eller kommer til penge.
 - Evt. yderligere krav/juridiske tiltag udsættes yderligere 2 år.
- O.3: Belysning over hoveddøre (4 prøver er sat op i Trægården) James, Søren
- Ejendommens egen elektriker har afgivet et tilbud på Kr. 18.000 ekskl. moms for opsætning af nye lamper ved opgange.
 - Det blev aftalt, at Franz tager kontakt til El-gruppen om evt. rabat på denne entreprise.
 - Det skal undersøges om opgangsnumre kan opsættes på nye lamper og hvad det koster (metoden numre skal opsættes på).
- O.4: Låseudvalg / Forsøg med nøgle chip til kondirum og evt. vaskeri. Per
- Problematikker ved eksisterende nøglesystem blev vendt. Emnet kom op fordi der har været flere hændelser i ejendommen, hvor adgang til ejendommen er foretaget af folk, som ikke bor i ejendommen. Dvs. nogen må have nøgler de ikke bør have.
 - Bestyrelsen har ved tidligere møde snakket om at lave et forsøg med at få nyt digitalt låsesystem til fx kondirum og vaskeri.
 - Emnet tages op på et møde, hvor Per deltager.
- O.5. Nyt legehuse til Trægården Franz
- Franz oplyste, at det legehuse som på nuværende tidspunkt er fundet med levering og opsætning koster Kr. 23.000 inkl. moms. Til næste møde fremlægges flere oplysninger for godkendelse af bestyrelsen.
- O.6: Fiberby, kort info om forløbet Søren, James
- Søren og James orienterede om at der er blevet gravet og lagt nyt kabel ind i foreningen fra Fiberby. Den 1. august skal det nye Fiberby net fungere.
 - Det skal undersøges med Fiberby om der skal opsættes endnu et opslag i opgange om hvad der skal ske i forbindelse med overdragelsesdagen. I denne information skal beboere også informeres om evt. periode med ingen nedværksforbindelse.
- O.7: Salg af A/B's lejligheder Franz
- Der kommer en lejlighed til salg i Bremensgade xxx Franz fik oplysninger om nuværende beboer, som evt. er interesseret i at købe denne lejlighed. Beboeren er lejer i en anden lejlighed i Nyrnberggården, ikke den der skal sælges.

Nye sager:

- CT - N.1: Beboere som lukker kattedamen ind i Græsvænget. Franz
- Franz redegjorde om hændelse med kattedamen. I den forbindelse kommer det bl.a. frem at beboeren, der lukker personen ind i gården er familien bestående af bl.a. xx, xx og xx. Franz oplevede dels at kattedamen agerede truende over for Franz (hun sagde bl.a. at hun ville gøre livet surt for Franz). Ved en efterfølgende lejlighed virkede xxx truende over for Franz (finger kørt over halsen).
 - Det blev besluttet, at foreningen ser situationen an, og det forventes at beboeren stopper med at lukke fremmede ind i foreningens lukkede gård.

- CT – N.2: Fælleslejlighed – Ikke forladt kl. 11 som lejeaftale foreskriver Søren, Mette
- Mette og Søren redegjorde for hvordan Torsten har oplevet episoden. De personer, som beboede lejligheden blev oplevet som meget provokerende. Dertil er der tvivl om den andelsbeboer, som udlejede fælleslejligheden, kender de mennesker som beboede lejligheden. Det virkede til at være festivalgæster på Roskildefestivalen.
 - Det skal pointeres at det er andelshaveren, som lejer lejligheden, der er fuldt ansvarlig for personer som er i lejligheden.
 - Det er ikke tilladt at udleje lejligheden med yderligere gevinst end det gebyr på Kr. 250 kr. pr. nat, som foreningen kræver for rengøring.
 - Det blev besluttet at administrator får den komplette historie af Torsten og efterfølgende skriver et brev med den strengest mulige sanktionsmulighed for AB Nyrnberggården til den andelshaver, som har lejet lejligheden. Dertil skal den skyldige beboer minimum betale en ekstra dagslejer på kr. 250 kr.
 - Efter mødet har administrator fremsendt følgende tekst: *....."Jeg har gennemgået kontrakten og tilrettet meget lidt, idet der allerede stod, at man skal betale ekstra hvis den ikke afleveres til tiden, og at såfremt lejekontrakt/husorden ikke overholdes, kan man fremover nægtes at leje fælleslejligheden. Jeg har derudover talt med Torsten om situationen, og han oplyste, at det var én af "beboerne" i lejligheden der var lidt flabet, idet de andre var mere lydøre for det han sagde, og en satte straks sin kuffert ud i opgangen. Vi talte derudover om hvad de skal gøre hvis det sker igen, og at de jo fremover bliver nød til at tjekke lejligheden hver gang, hvilket ikke kan ske i weekenden (hvor nøglen blot afleveres i deres postkasse) (I kan i den forbindelse overveje om det kun skal være muligt at skifte på hverdage). Konklusionen er, at kontrakten indeholder det den skal, så hvis den eller husordenen overtrædes, kan andelshaveren nægtes at leje den igen, evt. i en periode, og de skal betale for evt. påbegyndte døgn efter kl. 11.00. Torsten ærgrede sig derudover, at han ikke tog kontakt til andelshaveren, som jo har ansvaret, hvilket han vil gøre en anden gang"..... "Andelshaveren (lejer af fælleslejligheden) har fået et brev, med besked om at fælleslejligheden ikke var afleveret som aftalt, hvorfor der opkræves kr. 250,- ekstra, for det påbegyndte døgn. Vedkommende har derudover fået besked om, at andelshaveren altid har ansvaret for, at dem der låner lejligheden, følger husorden og lejekontrakt, samt at man kan nægtes at leje fælleslejligheden, hvis aftalen ikke overholdes".*

Klager:

- CT - K.1: Klage over xx, xx. Søren /Maj
- Maj har fremsendt alt klagematerialet til Tellefsen til videre behandling. Søren følger op på dette og sikre at Tellefsen har det materiale (klage og video), så påbud kan sendes.

Eventuelt:

- E.1: Vingave til Frede Tellefsens fødselsdag fra foreningen. Morten

- Frede Tellefsen fyldte 70 år d. 9. juli. I denne forbindelse har foreningen fremsendt en vingave. Gaven er begrundet i et godt og langt samarbejde med Tellefsen Ejendomsadministration.
- Christian Tellefsen hilste fra Frede Tellefsen og overbagede et takkekort fra Frede til foreningen.

Stående Udvalg

Kondirum – Per (+beboer Kim Diget)

Parabler – Maj/Per

Beboerblad – Maj/Jørgen

Tagudvalg/Energirenoveringer – Søren, James og Mette

Fælleslejlighed – Søren, Jeanet og Aysel

Vaskeri – James/Per (udvalget opstartes igen ca. 6 mdr. før aftale med Saniva ophører)

Bredbånd – James/Per/Søren

Kontortider:

Kontortid d. 28. juli 2014 kl. 18-19: Morten og James