

## Referat bestyrelsesmøde d 8/2-2012

Til stede: Sine, Helene, Ilan, Lars Jensen. Lars Graversen var til stede under diskussion af pkt. 10. Greta, Anne Houmann og Martin var til stede under dele af mødet.

- 1)
  - a. Dirigent: Ilan
  - b. Referent: Helene
  - c. Næste indkalder: Snorre
- 2) Godkendelse af sidste referat: Pkt. 4: Lars J har talt med Maxbank af 2011, som har sagt nej til at yde garanti i stedet for lån. Banken vil dog gerne medvirke til, foreningens engagement nedskrives delvis, såfremt vi kan få finansiering andetsteds.
- 3) Dengang ejendommene i Taastrup og Hedehusene blev købt, var der i købsdokumenterne en klausul omkring krav om renovering og istandsættelse af ejendommene. Dengang anså foreningen og kommunen ikke klausulen som et problem, idet det var hensigten lejerne skulle blive andelshavere. Lars vil nu prøve at overtale kommunen til at få klausulen slettet. Nybolig har vurderet ejendomme uden at tage hensyn til klausulen. Det er baggrunden for, at Nybolig og Lokalbolig vurderer ejendommenes værdi forskelligt.  
Konklusion: vi afventer Høje-Taastrup kommunes svar, førend noget kan besluttes.
- 4) Det er kutyme i mange andelsforeninger med en VVS rapport ved salg. Ligeledes efterlyser køberes advokater og ejendomsmæglere VVS rapporter. Ved at indføre VVS rapporter kan man forebygge triste vandskader i fremtiden, idet man tager stilling til VVS arbejdets stand ved salg af andel. Konklusion: Forslaget vedtages.
- 5) Støjklage: Sagen har tidligere været behandlet og besluttet.
- 6) Det blev besluttet at sende den støjende andelshaver et brev, med krav om at denne fremover overholder foreningens husorden omkring støjende adfærd. Såfremt det ikke hjælper, vil Helene og Fie tage et møde med andelshaveren, jævnfør husordenen.
- 7) Information om aktuelt status omkring § 5.1.1. omkring stemmefordeling. Det blev besluttet, at Martin og Helene fortsætter som foreningens repræsentanter i gårdlaugets bestyrelse. Lars deltager sammen med Martin og Helene på de førstkommende generalforsamlinger.
- 8) Vaskerisamarbejde med andre foreninger. Vores revisor har oplyst, at det regnskabsteknisk er meget komplekst, hvis andre boligforeninger mv. skal have adgang til vores vaskeri, derfor må emnet udskydes indtil videre. Det blev besluttet, at Lars sender revisorsvaret til bestyrelsen til info.
- 9) Vinduesrenovering. Lars Gravesen deltog på punkt 9 og 10. Han redegjorde kort for vinduernes tilstand. Konklusion: Alle de øverste vinduer, som er sydvendte, bør males i 2012. Det blev besluttet, at der skal laves en vedligeholdelsesplan, som skal præsenteres på bestyrelsesmøde, senest den 7.3.2012.
- 10) tagstrukturens sundhedstilstand: De udtagne prøver har vist skimmelsvamp, men ikke en alarmerende hastighed af nedbrydningen. Fx er der ingen bløde punkter, men undersøgelsen har dokumenteret, at der ikke er sufficient luftskifte. Men dette er ikke farligt for beboerne i lejlighederne, hvis der er et intakt gipsloft og/eller dampspærre, da dette forhindrer svampesporer og bakterier i at trænge ind i boligerne. Naturligvis indebærer dette at brydes

gipslofter og dampspærre (fx hvis det rives ned ifm istandsættelsesprojekter) vil der skabes passage for skimmelsporer og bakterier.

Det er særlig ved indhakkene/hvor bygningerne drejer, at der er målt nedsat luftpassage og højere luftfugtighed og derfor er det også her, man finder højeste koncentrationer af skimmelsvampe.

For at skaffe viden om den videre fugt- og skimmeludvikling mv., bør der indbygges fugtmålere, som når de er indbygget, kan sende data løbende, så vi kan så få data og dermed også monitorere udviklingen over tid, herved opnår vi at vi kan få dokumentation af tagenes tilstand, herunder hvor der skal gøres noget.

Som tommelfingerregel koster det ca. 2.000 kr. pr m2 at løfte taget, dvs. ca. 23 mio. i alt. (Dette bør naturligvis opdeles i etaper)

Etablering af fugtsamlere koster ca. 5.000 kr. pr . stk. i købspris (holdbarhed 1 år) og i alt 10.000 kr. til laboratorieudgifter pr år plus håndværkerudgifter til at åbne og lukke taget. Dvs. godt 60.000 for 10 målepunkter – til sammenligning kan ca. 30 m2 tag ordnes for det beløb.

Konklusion:

Bestyrelsen kan ikke tage endelig stilling til forslaget om fugtmålere, idet at Lars Graversen afventer tilbud.

Der skal laves en handleplan omkring vores tage, som skal præsenteres på bestyrelsesmøde, gerne allerede den 7.3.2012.

Ølgod rapporten skal sendes til bestyrelsen til info.

- 11) Vand- og varmeregnskab for 2009 er klar til omfordeling. De fleste beboere har brugt lidt mere på vand end a'conto og mindre på varme eller vice versa, så alt i alt går det for de fleste ud ca i 0. Er der enkelte som får store enkeltregninger er kontoret opmærksomme på at der jo kan udarbejdes afdragsordninger så betalingen deles op i rater. 2010 regnskabet er stadig under udarbejdning.
- 12) Ilan: Der er søgt 10.000 kr. hos Nørrebro's Lokalnævn til etablering af udstillingsmontrer i vores ledige vinduer/lokaler på gadeplan. "Vores Gade, Vores Kunst" lanceres under Nørrebro 48 timer åben d 20-22 april.
- 13) Vedr. administrationen. Ilan og Helene arbejder på sagen fra hver sin vinkel. Ilan fokuserer bl.a. på MUS samtaler, Helene angriber emnet af bagvejen, bl.a. ved at studere regnskaber osv. for at finde ud af, hvilke projekter der udføres mv.