

Bestyrelsesmøde torsdag d. 10. Januar.

Kl. 18:30

Referent: Anders

Alle var fremmødt inkl. suppleanter.

Referat:

1) Opfølgning på punkter fra sidste møde:

1.2) Status på loft/ kælder rums fordeling.

Intet nyt. Der bliver fulgt op med Lars Bøjen på næste møde d. 7/2, i forhold til de dokumenter han skulle give viceværten hvor Lars Bang også deltager.

1.3) Brandøvelse efter renoveringen.

Punkt er med som fælles hukommelse til bestyrelsen.

1.4) Hvem ligger ny husorden op?

Bliver fremlagt til afstemning på næste general forsamling.

1.5) Hvem ligger referater op på hjemmesiden, fra møderne?

Jens ligger dem op på hjemmesiden.

Repetition af punkter fra sidste møde i december:

1.6) Ista målere hos andelshaver. 0 forbrug i varmt vand. Hvad svare bestyrelsen på Administration Danmark mail? Se bilag 1.

Adm. Danmark skriver til andelshaver, at bestyrelse ønsker Ista skal tjekke op på om vandmåleren virker.

Jens skriver i forhold til en anden andelshaver der ikke er opmærksom på, at åbne op for håndværkere under renovering. Håndværkerne skal kunne komme ind i lejlighederne i forhold til renoveringen.

1.7) Asbestfund i lejlighed, objektiv second opinion" ? Se bilag 2.

Bestyrelsen har ikke hørt yderligere og sagen betragtes som løst.

1.8) Spørgsmål fra administrator. Hvad svarer bestyrelsen?

Mail fra Käthe Vestergaard Adm. Danmark: "*Jeres eksterne venteliste er jo lukket for nye opskrivninger, men er det også gældende for dem, der er noteret på børneventelisten, der nu er flyttet hjemmefra, og derfor bør rykkes over på en eksterne venteliste i stedet?*"

Bestyrelsen mener ikke der skal gøres noget ved den henviste liste.

2) Fremleje af andel. Hvad er bestyrelsens holdning og svar til dette? Bilag 3.

Bestyrelsen bakker Adm. Danmark op i deres svar til pågældende andelshaver.

3) Vedtægter skal konkretiseres vedrørende ulovlige installationer i forbindelse med vurdering. Se bilag 4.

Bilag 5 skal renskrives og sendes til orientering til andelshavere og skrives ind i vedtægter og til afstemning ved næste generalforsamling i oktober.

4) Hvad gør vi med lys på loft. Er det en løsning fra byrådgivning?

Bestyrelsen mener nye lys/elinstallationer var med i det oprindelige renoveringstilbud fra HB. Der bliver fulgt op på dette punkt ved næste bestyrelses møde i februar, hvor Lars Bøjen deltager.

5) Mail fra andelshaver vedrørende støj fra nabo.

Bestyrelsen informere andelshaver om at bestyrelsen vil sende et brev til begge andelshaver, hvori der opfordres til samtale om løsning på problemet mellem de 2 beboere.

6) Opdateret opslagstavle i gården.

Var kort forbi i dag, og kan se der hænger papir til dateret tilbage i september - hvilken Stefan (HB)/vicevært bør sikre er opdateret/fjernet.

Jens opdatere opslagstavle i gården.

7) Til overvejelse hvis tid og overskud:

Bestyrelsen kan overveje at lave en kampagne (med opslag i opgange o.l) for at dæmme op for at folk for ordnet deres ulovlige forhold i andelene FØR de skal sælge.

Især ulovlige trælofter og gamle el ledninger der kan kortslutte og starte en brand (i de gamle trælofter og bræddevægge).

Og en kampagne for at sikre ordentlige arbejdsforhold for brandvæsnet på for/bag trapper hvis der skulle opstå en brand- altså der må IKKE stå private sager her.

Dette punkt nåede ikke, at komme op.

Bilag 1

Mail fra adm. Danmark 5/11

Til bestyrelsen,

Jeg har modtaget nedenstående meddelelse fra Ista, som oplyser at [REDACTED] måler ikke viser noget forbrug, hvorfor de ville lave et servicebesøg.

Andelshaver oplyser dog i mellemtiden at vedkommende aldrig bruger varmt vand. Dette er normalt ikke noget vi ser.

Ønsker I at [REDACTED] skal have udført et servicebesøg, så Ista kan tjekke op på målerne, eller skal de blot fjerne forbruget fra andelshaver fremadrettet?

En sidste løsning er, at der skønnes et forbrug hos [REDACTED] hvis vedkommende ikke vil lukke op for Ista. Jeg hører gerne fra jer, på forhånd tak.

Bianca Sørensen

Controller

Til rette vedkommende.

Vi har haft udskrevet et servicebesøg til [REDACTED] der bor [REDACTED]
Pga. vedkommendes varmtvandmåler ikke viser noget forbrug, andelshaver ringer og siger at vedkommende aldrig bruger varmt vand. Vi tilbagekaldt servicebesøget.
Dette er blot en info til jer.

Med venlig hilsen

Pia Thornholm

Team Ejendom & Registrering.

Bilag 2

Mail fra andelshaver d. 26/11-'18:

Hej i bestyrelsen, Vi ved ikke om I er informerede om fundet af asbest inde i vores lejlighed men vi er lidt i vildrede over situationen og tænker vi prøver at finde en instans som kan have en objektiv second opinion om situationen.

Har I forslag? Mvh.

Bilag 3

Mail fra Käthe Vestergaard d. 20/12-18:

Hej

Tak for din ansøgning om fremleje.

Desværre betragtes din årsag til fremleje ikke som gyldig midlertidig fravær, som det, jf. vedtægterne, kræver for, at man kan fremleje. Se evt. udklip fra vedtægterne herunder.

Vi må derfor på den baggrund afvise din ansøgning om fremleje.

- 11.2 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Mail fra Käthe Vestergaard d. 21/12-18:

Hej Lars

Jeg har hørt din telefonsvarebesked om en redegørelse for, hvorfor vi har afslået andelshavers ansøgning om fremleje.

Nedenfor fremgår mit afslag til andelshaver.

Andelshaver har ønsket at fremleje for at afprøve at bo sammen med sin kæreste, inden hun tager beslutning om at sælge, og desværre betragtes det ikke som midlertidig fravær med gyldig grund, jf. vedtægterne.

Ønsker du en nærmere uddybning i sagen, er du velkommen til at kontakte Lars Bang på tlf. 61 51 94 84, da jeg går på ferie lige om lidt.

Rigtig glædelige jul og godt nytår.

Venlig hilsen

Käthe Vestergaard
Administrator

Mail fra andelshaver d. 21/12-18::

Hej

Jeg har i dag talt med hr. formand Lars Christensen og aftalt med ham at videresende min afvisning fra Administration Danmark videre til hele bestyrelsen.

Jeg har ansøgt om at fremleje min lejlighed ud til et familiemedlem i 6 måneder, da jeg og min kæreste, som bor i [REDACTED] gerne vil forene vores liv efter 1,5 år med pendleri frem og tilbage hver weekend.

Jeg synes selv jeg var inde for vedtægterne da jeg ansøgte da der i vedtægterne står "...fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste midlertidig forflyttelse eller ligende for en begrænset periode." Jeg troede at min ansøgning hørte inden under "eller ligende inden for en begrænset periode", da min kæreste og jeg gerne vil forsøge at bo sammen i et halvt år inden jeg solgte lejligheden, for at se om det fungerede.

Min kæreste og jeg ville blot gøre det hele efter bogen, som man skal. [REDACTED]
[REDACTED] Jeg har opsagt mit arbejde for at flytte til [REDACTED]
[REDACTED] for at finde et arbejde. I bund og grund forsøger jeg blot at forklare jer, at jeg er afhængig af at få dækket mine udgifter ind i lejligheden, så jeg kan betale bare lidt husleje hos min kæreste, [REDACTED]
[REDACTED]

Jeg snakkede tidligere i dag med Administration Danmark, som sagde, at jeg kunne forsøge at få dispensation hos jer, jeg håber, at I vil overveje at give mig dette så jeg kan leje min lejlighed herfra januar af.

Jeg krydser fingre og ser frem til at høre fra jer. God jul til jer alle.

De aller venligste
hilsner

Baggrunds dokumenter til drøftelse af sagen:

Stk 11 i AB Syvens vedtægter

- 11.2 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- 11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- 11.4 Andelshaveren, som ønsker at fremleje eller låne sin lejlighed efter stk. 2, skal betale gebyr til administrator for behandling af fremlejemålet.

Bilag 4.

Udkast til principbeslutning, bestyrelsesmødet den 10. januar 2019:

Bestyrelsen tillægger stor vægt i at få lovliggjort en lejlighed inden den kan overdrages i et salg.

Bestyrelsen tillægger endvidere stor vægt på, at de brand- og sikkerhedsmæssige påtaler, som det uvildige vurderingsselskab måtte komme med, ligeledes skal være bragt i orden inden overdragelse af lejligheden i et salg.

Bestyrelsen følger således en kutyme der har være gældende i ejendommen gennem tiden.

Bestyrelsen konkretiserer dette for størst muligt omfang at varetage alle andelshaveres sikkerhed.

Bestyrelsen opfordrer med denne principbeslutning alle andelshavere om at gennemgå deres lejligheder og sikre, at der ikke optræder installationer eller bygningsmæssige forhold der ville kunne betragtes farlige for ejendommen.

Bestyrelsen ønsker at drøfte denne principbeslutning på først kommende generalforsamling 8. oktober 2019.

/Jens