

<b>Referat</b> <b>Tilstede:</b> PH, CH, SV (17-20.30), PK, TH, KO, MR <b>Online:</b> DD <b>Afbud:</b> JSP, DL og JM	<h2>Bestyrelsesmøde 9</h2> <p><b>Tirsdag den 6-12-2022 kl. 17:00 - 22:00</b>  <b>På ejendomskontoret</b></p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2022 – 2023
Mødeindkaldelse version 2	Indkaldt den 30. november 2022

### DAGSORDEN:

#### 1 Godkendelse / ændring til dagsorden

#### 2 Øens v/Dan (Kl. 17.00-18.00)

##### 2.1 NN – gebyr for vaskeplads

Andelshaver har tidligere været lejer (forældrekøb) i denne lejlighed og er nu blevet andelshaver. Forældre har den gang betalt installation- / startgebyr på 2x500 kr. Hvorfor skal hun nu betale det igen?

Bestyrelsen mener fortsat, at som ny andelshaver skal man betale installation- / startgebyr på samme vis som for alle nye andelshavere. Om det er familie, venner eller lejer som overtager boligen, gælder samme regler for alle. **KO** skriver til andelshaver.

##### 2.2 NN – støj fra vaskekælder

Andelshaver har indrettet et værelse til hjemmearbejdsplads, men er meget forstyrret i dagtimerne over støj fra vaskekælder, som ligger lige under værelset. Andelshaver mener at det er boligforeningen som skal betale udgiften til lydisolering af andelshavers gulv.

Vi har tidligere forsøgt lydisolering af både loft i vaskekælder samt taget gulvbrædder og indskudsler op samt isoleret og lagt nyt gulv. Den gang var der ikke nogen målbar forskel.

**MR** undersøger om der er nogen af maskinerne som ikke står korrekt. **KO** skriver til andelshaver, og hører om hun evt. er bekendt med om støjen kan komme fra en bestemt maskine. Evt. om der fast benyttes bolde i en af tørretumblerne?

##### 2.3 NN – støjklage over NN

Andelshaver klager over underbo som konstant larmer ud over husordenens regler. Støjen består i at der er mange personer samlet i lejligheden hvor der bliver larmet og snakket højt langt ud på natten. Andelshaver har flere gange talt med underbo uden det har hjulpet.

**MR** har talt med to af de omkringboende, og de har ikke hørt eller været generet af støj. Vi er blevet orienteret om, at andelshaver antagelige ikke bor i lejligheden, og at den er fremudlejet uden AST vidende eller tilladelse. **DD** undersøger hvem der er registreret på adressen. **KO** skriver til klager, om hun har mulighed for et møde med **MR** og **KO** samt at andelshaver skal notere hver gang der er støjende adfærd (dato, tidspunkt, støjens omfang).

##### 2.4 Påkrav NN – mislighold

For første gang har vi hørt fra andelshaver hvor der har været klaget adskillige gange over hendes kat.

Det er ærgerligt at andelshaver ikke har reageret på de adskillige breve bestyrelsen har sendt, den tidligere administrator Ole Fisher har sendt samt brev for ØENS. Det er vigtigt at andelshaver reagerer således at vi hører sagen fra begge sider. Pt. ser det ud til at problemet er mindre i dag, pga. at andelshaver kun har én kat. Sag lukkes.

**CH** og **KO** tager et møde med andelshaver.

##### 2.5 Valuarvurdering, ny lovgivning

**DD** anbefaler at vi fortsætter med en valuarvurdering og at vi kontakter evt. den tidligere valuar hurtigst muligt.

##### 2.6 NN – fremleje – opfølgning

Andelshaver tilføjer at hendes mand er udstationeret og at deres datter har brug for en tryk base i denne periode. Familien påpeger også, at de bor tæt på andre familier som er i samme situation, og derfor ønsker at forlænge fremlejen 1-2 år mere.

DD mener ikke, der er umiddelbar juridisk grund til at andelshaver ikke kan bo i lejligheden, men at vi sagtens kan udvide fremlejeperioden med et ekstra år. Bestyrelsen godkender en forlængelse af fremlejen på et år yderligere. DD skriver til andelshaver.

2.7 Hvor skal GF afholdes?

Københavns kommune har lukket vandrehjemmet. Hvad med Kulturhuset Vanløse, Brønshøj skole, Vanløse skole, Katrinedals hallen, Rødkilde skole.

2.8 NN – fremleje i 3 år

Andelshaver er udstationeret til en 3. årig PHD-kandidat stilling. Iflg. administrator kan denne ansøger godt godkendes iflg. vores vedtægter. KO skriver til andelshaver.

### 3 Projekt facaderenovering og nye vinduer (kl. 18.30-19.30)

3.1 Miniudbud

Hvilken opgang bør udvælges og hvornår skal dette sættes i gang. JSP har anbefalet prøveopgang BE134. SV og PH tager en snak med Kenneth fra ØENS.

3.2 Støjpuljen

Københavns kommune har oplyst, at de giver tilskud til 871 vinduer (ca. 1/3 af det samlede antal), men at der er en klausul på at disse vinduer skal udfærdiges kun i træ som de oprindelige vinduer. Der gives et tilskud på 8.000 kr. pr. vindue = 6.7 mill. i samlet tilskud.

3.3 Montagedybde på vinduer/døre

De nye vinduer og døre er ca. 5 mm tykkere i fht. til de nuværende vinduer/døre. Vi forventer, i det kommende facade- og vinduesprojekt, at vinduer og døre monteres så de støder op mod lysningspaneler / gulve, og ikke flyttes 35 mm ud fra lysningspaneler / gulve, som de nye altandøre er.

3.4 FAQ facade- og vinduesprojekt

Modtaget henvendelse fra andelshaver som henviser til en artikel fra Frederiksberg kommune som tvinger kat. 3 bevaringsværdige bygninger til at udskifte vinduer til oprindelig stand. Vi har allerede modtaget en godkendelse på udskiftning fra Københavns kommune. PH skriver til andelshaver.

### 4 Referat (kl. 19.30-20.00)

4.1 Godkendelse af referat nr. 8 og notater (2-11-2022)

Godkendt

4.2 Opfølgning på tidligere referater

[9.1 Spørgsmål til MR \(overført fra referat 5 – 9-8-2022\)](#)

PH: Hvor skal de små gasflasker fra f.eks. gasgrill afleveres. MR oplyser, at det er registreret som farligt affald, så det skal beboerne selv aflevere på en af de nærliggende genbrugsstationer. DL sørger for at dette kommer med i det kommende nyhedsbrev.

[4.2 NN – støj fra vaskekælder \(overført fra referat 7 – 4-10-2022\)](#)

Andelshaver som bor over en fælles vaskekælder, er generet af at man benytter bolde i tørretumbleren. Vi anbefaler at andelshaver tager fat i den/de personer, som benytter bolde i deres tørretumbler. Man behøver ikke altid benytte bolde, når man tumbler. KO skriver til andelshaver. DL sørger for at nævne problemet i det næstkommende nyhedsbrev.

[6.2 Strømpeforing \(overført fra referat 7 – 4-10-2022\)](#)

Strømpeforing af aftrækskanaler: Projektet er afsluttet og forløbet generelt fint. En enkelt lejlighed, hvor der var ført vandrør gennem aftrækskanaler er efterfølgende lavet korrekt. AST betaler denne ekstraudgift da fejlen er opstået i forbindelse med et tidligere projekt som boligforeningen fik udført. Den samlede udgift for selve strømpeforingen er på 683.235 kr. inkl. moms. Hertil mangler de ekstraudgifter til tømrer. SV og MR evaluerer projektet.

### 7.1 Orientering og opfølgning på opgaver (overført fra referat 7 – 4-10-2022)

- CH har skrevet til andelshaver som havde div. spørgsmål omkring vinduesprojektet, pris på fjernvarme m.m. Andelshaver har skrevet tak for oplysningerne, og synes vi burde oplyse om dette i et kommende nyhedsbrev. **DL** må gerne tilføje dette til det næstkommende nyhedsbrev.

### 7.2 Brandgennemgang af bygningerne, herunder flexslanger til emhætter (SV) (overført fra referat 7 – 4-10-2022)

Vi har modtaget et tilbud fra Bang og Beenfeldt på 109.375 kr. inkl. moms. **CH** og **SV** undersøger om vi kan kontakte et andet firma, som kun fokuserer på denne type opgave. Vi skal forvente at afsætte et større beløb til en dybdegående brandgennemgang af hele ejendommen.

### 8.2 Personalet, herunder daglige vagttider (overført fra referat 7 – 4-10-2022)

Vagttelefonen bliver taget mellem 07.00 – 22.00. Efter kl. 22.00 tager personalet ikke vagttelefonen. Herefter skal der henvises til akutnummeret. Dette skal tilrettes i Håndbogen og på hjemmesiden. **SV** og **PK** tilretter dette.

### 3.1 Løsningsforslag og udbud (overført fra referat 8 – 2-11-2022)

Chris Cording Jønsson fra Ladeløsning informerede om følgende:

- Kommunen har godkendt projektet. Vi går fortsat efter at alle 4 lade-pladser bliver forbeholdt boligforeningens beboere.
- Begrænset parkering mellem 8-21. I dette tidsrum max 3 timer ifm. opladning. Det er kommunen som opsætter denne skiltning. **Chris** undersøger dette nærmere.

## 5 Beboerhenvendelser (kl. 20.00-20.15)

- 5.1 Se ovenfor pkt. 2

## 6 Beslutningspunkter (20.15-20.30)

- 6.1 Energimærkning  
Punktet tages op på næste bestyrelsesmøde.

## 7 Status på igangværende projekter (kl. 20.30-21.00)

- 7.1 Altanrunde 4  
Bestyrelsen bliver løbende orienteret dels fra TH som er kontaktperson til Altanudvalget og dels via byggemøder udsendt fra MR. Det ser fortsat ud til at tidsplanen bliver skubbet, og de kommer mere og mere bagud. Hjemmesiden bliver løbende opdateret omkring hvilke områder der starter op.
- 7.2 El-ladestandere til el-biler  
Udbudsmaterialet er sendt til div. firmaer. Tilbagemeldingsfris 31/12-2022. Chris Cording Jønsson fra Ladeløsning har sendt en forespørgsel til Københavns kommune vedr. skiltning.

## 8 Bestyrelsen (21.00-21.30)

- 8.1 Orientering og opfølgning på opgaver
- DL har søgt orlov fra 1/12-2022 til 31/1-2023. JM er indkaldt som fuldgyldigt bestyrelsesmedlem i denne periode.
  - MR har snakket med **NN** som ikke er blevet opkrævet gebyr for vaskeplads. Beboer har oplyst at han har benyttet vaskeplads i flere år. Beboer opkræves bagudrettet.
  - MR har indkøbt tætningslister til udskiftning af de vinduesgummilister hvor disse lister er forvitrede.
- 8.2 Brandtjek (SV)  
Punktet tages op på næste bestyrelsesmøde.
- 8.3 Budget 2023 (SV/MR)  
Budget udvalget (SV, MR og PH) har holdt møde vedr. budget 2023. PH gennemgik

budgettet for 2023.

8.4 Bed i Torbenfeldthus (CH)

CH oplyser at en del af beplantningen er blevet omplantet af vores nye gartnerfirma. MR oplyser, at bedet er blevet omplantet samt der er lagt ukrudtsdug ud pga. at det forrige arbejde var ikke udført korrekt. Haveudvalget er blevet informeret.

8.5 Gebyr for fjernelse af ting på trappeopgang

Punktet tages op på næste bestyrelsesmøde.

8.6 Inhabilitet (CH)

Punktet tages op på næste bestyrelsesmøde.

8.7 Aftale med maleren vedr. Perform (CH/PH)

Der er indgået forlig med maleren som har udført opgaven vedr. malerproduktet perform benyttet ved kvistvinduerne. AST har indgået et forlig på 68.000 kr. Beløbet kan indfris ved at trække på maleren på kommende maleropgaver.

8.8 Bordet rundt

## 9 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

9.1 Rapportering på energi og afkøling

Jens fra HOFOR har været rundt i alle 3 varmecentraler. Afkøling er fin i alle 3 gårde. Jens oplyser at Sandbygård er den blok som afkøler bedst.

9.2 Kontrol af installationer i kælderrum

Vi har modtaget en henvendelse hvor beboeren oplyser at der i deres kælderrum er et rør som måske kunne være isoleret med asbest. MR har undersøgt. Røret er ikke isoleret med asbest. Vi har dog enkelte rør som er isoleret med asbest, men disse er sikret og tydeligt afmærket. **MR** vil gennemgå disse områder i den kommende tid.

9.3 Personalet

APV afholdt sammen med personalet, konsulent og CH. Forløbet er gået rigtigt godt. Der blev fokuseret på boligforeningens IT-udstyr som skal opgraderes og den kemiske APV skal der også fokuseres på, da personalet dagligt kommer i kontakt med div. kemiske væsker.

9.4 Orientering

- 5 års gennemgang af altanrunde 3 bliver udført d. 13/2-2023. Gennemgang foretages af Altan.dk og MR (uden rådgiver). De berørte beboere er blevet orienteret.

- Altan projekt: Referater udsendes til bestyrelsen løbende. Der vil være gennemgang af 12 altaner, som er færdigmeldt den 7. december 2022 i forbindelse med byggemødet.

- Lyskilder på alle etager i opgangene er udskiftet til type med lys- og bevægelsessensor, så de først tænder når det er tilstrækkelig mørkt og der er bevægelse. Pæren er LED-type på 7W.

- Udskiftet lyskilder og ballast til LED i alle lamper på lampestandere i gårdene.

- 2 vandskader som forsikringen har godkendt. **NN** ned til underbo samt **NN** og ned til underbo. Arbejdet er igangsat.

- MR er i gang med at indhente tilbud på nye Energimærker, samt nye tilstandsrapporter.

- Lukkedage i 2023: 7. - 10. april og 5., 19., 29. maj og 5. juni og 25. december og 1. januar 2024.

9.5 Spørgsmål til MR

## 10 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær