

<b>Referat</b> <b>Tilstede:</b> PH, CH, SV, PK, KO, MR, TH <b>Online:</b> <b>Afbud:</b> DL, JM og DD	<h2>Bestyrelsesmøde 8</h2> <p><b>Onsdag den 2-11-2022 kl. 17:00 - 22:00</b>  <b>På ejendomskontoret</b></p>
Spisning kl. 19.00	Bestyrelsesmøder 2022 – 2023
Mødeindkaldelse version 3	Indkaldt den 25. oktober 2022

### Kl. 18:00-18:30 Møde med Chris fra ladeløsning.dk

#### DAGSORDEN:

#### 1 Godkendelse / ændring til dagsorden

#### 2 Øens v/Dan (Kl. 17.00-18.00)

##### 2.1 Garderobeskabe

Prisen på garderobeskabe på 3. sal er fast. Dertil kommer prisen på rådgiver, som skal deles mellem de 6, som ønsker garderobeskabet. Nu er der tilkommet en forhøjet pris på ekstra 7.000 kr. for brandtilsyn, som rådgiver har påtaget at betale pga., at den endelige pris allerede var præsenteret og accepteret af beboerne. MR har skrevet rundt omkring den endelige pris og de 6 beboere har meldt tilbage, at prisen accepteres. MR sætter arbejdet i gang. **KO** skriver til beboer som har henvendt sig vedr. forløbet.

##### 2.2 NN – fremleje (status)

Vi har bedt DD om at skrive til fremlejer som ønsker at fremleje ud over de allerede accepterede 2. år. Se evt. ref. 7 punkt 2.2. Afventer svar fra DD. **PH** tager fat i DD.

##### 2.3 Lovforslag vedr. valuarvurdering

PH har deltaget i et webinar vedr. valuarvurdering d. 25/10. Man har ændret at en valuarvurdering kan holde i 42 måneder, hvis man i stedet får foretaget et vurderingsnotat, som benyttes til beregning af andelskronen. **PH** tager en snak med Torben/Dan om det er noget som kan benyttes evt. hvert 2. år.

##### 2.4 Miniudbud

Vedr. genopretning af facade og nye vinduer. Vi overvejer at få udført et miniudbud evt. på BE134, hvor der både indgår franske altaner i lejlighed samt altaner i gården. Punktet tages op på næste bestyrelsesmøde. **Alle** opfordres til, at se om der er andre områder som er mere egnede.

##### 2.5 Vaskeriopkrævning NN

Beboer har været opkrævet for vaskeplads i flere år, selvom han ikke har en vaskemaskine stående i en vaskekælder. **MR** tager fat i beboer og hører om han evt. benytter en andens vaskemaskine. Hvis ikke så skal der tilbagebetales 3 års forbrugsafgift til beboer.

##### 2.6 Påkrav NN

MR oplyser er der på nuværende tidspunkt ikke er lugtgener på opgangen. Der er 3-4 katte ude foran opgangen, men det vides ikke om beboer ejer alle disse katte. **CH** skriver til de to beboere som gentagende gange har klaget, for at høre om der fortsat er gener. Hvis de fortsat er generet, skal advokat gå videre med sagen.

#### 3 Møde med Chris (kl. 18.00-18.30)

##### 3.1 Løsningsforslag og udbud

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 8-20. I dette tidsrum max 3 timer ifm. opladning. Det er

kommunen som opsætter denne skiltning. **Chris** undersøger dette nærmere. Chris har tjekket el-skab sammen med vores elektriker, at der er den nødvendige strømkapacitet. Alt ok.

- Løsningen kan både håndtere en app adgang samt en nøglebrik. Vi har ikke besluttet en konkret udbyder endnu.

- Der kan være en fast elafgift eller en variabel afgift, som følger dagsprisen. Hertil kan tillægges den ekstra udgift, som betaler etablering og afskrivning på anlæg. Dette skal ikke besluttes på nuværende tidspunkt.

- Chris sørger for at selve etableringen kommer i udbud nu. 3 ugers deadline.

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

##### 4.1 Godkendelse af referat nr. 7 og notater (4-10-2022)

Godkendt

##### 4.2 Opfølgning på tidligere referater

###### 6.2 Afdækning med perform (overført fra referat 2 – 17-5-2022)

Den udbedrede perform ser ud til ikke at være udført korrekt. Vi har desværre ikke haft en specifik kontrakt med rådgiver Bang & Benfeldt. Vi ønsker at **ØENS** tager sagen op med entreprenør med fokus på, at deres håndtering af forseglingsproduktet ikke er benyttet korrekt. **CH** tager fat i B&B og **ØENS**.

###### 5.5 Betaling af selvrisiko, **NN** (overført fra referat 4 – 5-7-2022)

Ejendomsforsikringen har betalt for skaderne og AST for den selvrisiko, der er på ejendomsforsikringen. Overbo, **NN**, som er skyld i vandskaden, bør betale AST's udgift til selvrisiko (3.103 kr.). **MR** tager fat i DD og hører om beslutningen er korrekt og om **DD** vil sørge for at sende udgift for selvrisiko til **NN**.

###### 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.

###### 2.2 **NN** – fremleje (overført fra referat 7 – 4-10-2022)

Andelshaver ønsker at fremleje sin andel yderligere 2 år. DD mener godt, at vi kan tillade at fremleje et år yderligere, men at der skal foreligge en god dokumenteret grund til dette. Vi ønsker, at andelshaver skal redegøre og dokumentere hvorfor der er behov for udstationering så tæt på deres egen bolig. **DD** sørger for at skriv til andelshaver og beder dem om dokumentation.

###### 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.

## 5 Beboerhenvendelser (kl. 20.00-20.15)

### 5.1 **NN** – plade over kældernedgang

Beboer klager over at der er placeret en stor træplade over nedgange til kældertrappen. Mener dette er til fare for beboer. **TH** videresender henvendelsen til altanudvalget, som bør tage stilling til henvendelsen.

## 6 Beslutningspunkter (20.15-20.30)

### 6.1 Salgsforretning på 45 min.

Bestyrelsen ønsker at den oplyste tid til salgsforretning ændres til 45 minutter (for at undgå for meget spildtid mellem de to salg), således at det første salg bliver kl. 17 og det efterfølgende salg bliver kl. 17.45. Det må gerne formuleres således, at vi har mulighed for allerede at starte salg nr. 2 fra 17.30. **DD** tilrettet dette.

### 6.2 Til- og framelding af Fiberby ved salg

Hidtil har aftalen med Fiberby været, at internetforbindelsen følger lejligheden og ikke beboeren. Hvis køber, ifm. ejerskifte, ønskede at overtage Fiberby internet, skulle der ikke gøres noget.

Fiberby kræver nu at fraflyttende beboer opsiges internetaftalen via Fiberby-formular, og køber tilmelder sig. Det er svært at styre for administrator, og vi kan ikke være sikre på at fraflytter altid får afmeldt aftalen. **SV** kontakter Fiberby / ØENS for løsning.

Pt. benytter vi den gældende procedure med at udlevere det ark, som ligger i salgs-mappen.

### 6.3 **NN** – tætningslister til vinduer

Gummilister på vinduer som er forvitrede / blevet hårde giver træk og utæthed. **MR** undersøger, om vi kan købe standardlister som passer til vores vinduer. Man kan evt. købe en standard gummiliste fra et byggemarked. **MR** undersøger om dette produkt evt. kan benyttes i stedet.

### 6.4 **NN** – lugt fra aftrækskanalen

Beboer er generet af at nabos/underboens emhætte blæser mados ind gennem deres aftrækskanal.

**MR** har inspiceret lejligheder, og det er kun to andre, som har emhætte tilsluttet aftrækskanal i denne opgang (underbo og nabo).

Vi forventer at denne opgangs aftrækskanaler kan blive strømpeforret i 2023, da opgangen i forvejen ligger som den næste i rækken. **MR** giver beboer besked.

Indtil da opfordres beboerne at begrænse brug af emhætter, der er tilkoblet til aftrækskanal.

### 6.5 **NN** – pasning af hund

Beboer ønsker at passe hund igen. Hun har i år allerede passet hund i en måned og derfor opbrugt den årlige kvote som vores husorden beskriver. **MR** giver beboer besked. **SV** deltog ikke punktet pga. inhabilitet.

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

### 7.1 Altanrunde 4

#### 7.1.1 Altandøre, yderligt hængslet

De nye altandøre ønskes at kunne åbnes 180 grader i stedet for ca. 135 grader. For

at få denne mulighed, skal døren rykkes længere ud mod facaden, så afstanden fra facade til dør bliver 50 mm. Bestyrelsen er ikke blevet gjort bekendt med denne byggeændring. Hvornår er dette blevet besluttet? Vi kræver at rådgiver dokumenterer hvornår beslutningen er taget, samt en dokumentation for at kommunen har godkendt denne byggeændring. **TH** rundsender brev til bestyrelsen inden det sendes til rådgiver, altanudvalget og Altan.dk

#### 7.1.2 Støvproblemer

Hvis beboer klager over at deres vinduer er smurt ind i støv m.m. så skal altanudvalget tage stilling til disse klager. Hvis beboer og altanudvalg ikke kan finde en fælles løsning, vil bestyrelsen afgøre om der skal sættes en vinduespudser på opgaven og regning sendes til det samlede altanprojekt.

#### 7.2 El-ladestandere til el-biler (se pkt. 3)

Se ovenstående punkt 3

#### 7.3 FAQ facade- og vinduesprojekt

PH forslår: Når vi modtager henvendelse omkring facade- og vinduesprojektet, lægges disse spørgsmål op på hjemmesiden med tilhørende svar fra bestyrelsen hvis det er muligt. God ide. **PH** sender til **PK** som lægger de to henvendelser op på hjemmesiden, som vi pt. har modtaget.

### 8 Bestyrelsen (21.00-21.30)

#### 8.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- SV: Flere beboere har private effekter stående på trappen. MR har foreslået at vi sætter et opslag op i alle opgange samt nyhedsbrev (**DL**). Her oplyses det at effekterne bliver kasseret og der bliver tilføjet et administrationsgebyr på 250-350 kr. på den efterfølgende boligafgift. **SV** hører DD hvad administrationsudgiften bør være.

- PH: Oplyser at ansøgningen omkring tilskud til udskiftning af vinduer er modtaget og er under behandling. Forventes en afgørelse på ansøgningen inden for 2 måneder.

#### 8.2 Økonomiske oversigt 09 2022 (PH)

Alle i bestyrelsen har fået et link til den økonomiske oversigt.

#### 8.3 Bordet rundt

### 9 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

#### 9.1 Rapportering på energi og afkøling

Alt ser fornuftigt ud. Der afkøles fint.

#### 9.2 Personalet

Dialogisk APV vil foregå på ejendomskontoret den 17. november 2022.

#### 9.3 Orientering

- Alle pærer i opgangene er udskiftet til pærer med lys- og bevægelsessensor, så de kun tænder når det er mørkt og der er bevægelse.

- Alle kældre er støvsuget.

- I den kommende tid bliver der fjernet blade og efterfølgende males der gadedøre indvendigt.

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

#### 9.4 Spørgsmål til MR

Intet

### 10 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær