

Referat Til stede: PH, CH, SV, PK, TH, KO, MR, ST Afbud: MS, DD	<h2>Bestyrelsesmøde 5</h2> <p>Tirsdag den 8. august 2023 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2023 – 2024
Mødeindkaldelse version 1	Indkaldt den 1. august 2023

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 ØENS v/DD (kl. 17.00-18.00)

2.1 Opfølgning servicehund NN

På nuværende tidspunkt ønsker vi, at DD undersøger hvad et afslag kan medføre. Det ser ud til at der ikke ligger en tidligere dom på dette område, så derfor er det vigtigt, at der kommer nogle generelle regler på området. På samme vis som kommunerne har klare regler efter tidligere domme. Vi er nervøse for, at hvis der åbnes op for, at alle kan ansøge og få bevilget en servicehund uden større krav, kan dette let blive kutyme. **PK** tager fat i DD

2.2 Aftaleindskud

Danske Bank har tilsendt ØENS 2 muligheder for at give indlånsrenter til boligforeningen.

1. Aftaleindlån fra 1 mio.kr. fra variabel rente fra 1 måned til 12 måneder (2,3% - 3,0%).

2. Danske Netopsparing Erhverv op til 2. mil.kr. Rente pr. 1. juli 1.25%.

PH tager en snak med DD om at lave en aftale omkring nr. 1 "Aftaleindlån fra 1 mio.kr...".

Kan det være interessant at anvende andre banker?

2.3 NN – klage over katte fra NN

Andelshaver klager igen over overboens katte som opholder sig i opgangen og miaver.

CH kontakter andelshaver som klager over overboens katte for at høre hvorfor problemet er genopstået. Sidste gang blev det nævnt at problemet var gået i sig selv. Ligeledes ønsker vi en tilbagemelding fra andelshaver, der bliver klaget over.

2.4 NN – Klage over støj fra NN

CH kontakter begge parter for at få en tilbagemelding.

2.5 Hensættelse til altanrunde 4

DD har snakket med Bjørn Weber (ØENS) som anbefaler at vi hensætter et tilsvarende beløb som altanrunde 3 har kostet. **PH** kontakter DD.

3 Referat (kl. 18.30-19.00)

3.1 Godkendelse af referat nr. 2. (16. maj), 3 (13. juni) og 4 (4. juli)

Alle 3 referater godkendt.

3.2 Opfølgning på referater

[4.1 Vurderingspunkter AST, Røgalarmer og rør til emhætte \(overført fra referat 4, 04-07-2023\)](#)

Vi formoder, at størsteparten af de røgalarmer som er opsat i alle 3. sals lejligheder, er udløbet. Vi beslutter, at alle 3. sals lejligheders røgalarmer skal testes og godkendes for udløbsdato. **CH** laver et forslag til et brev om, at andelshaver skal tjekke udløbsdato samt teste at røgalarmerne virker. **MR** undersøger om vi kan få et tilbud fra vores elinstallatør på udskiftning af røgalarm. **MR** sørger for at oplyse sælger om, at røgalarmerne skal testes og ikke er udløbet under el-tjekket, som sælger får foretaget.

El-tjek af 3. sals lejligheder skal indeholde dokumentation for røgalarmers udløbsdato. Hvis røgalarmer er udløbet, skal de udskiftes inden vurdering for sælgers regning. Forbedringsværdi for evt. ny røgalarm kan indgå i vurdering som forbedring. Oplysning om ovenstående er medtaget i "Sælgers huskeliste ved salg".

[4.2 Bestyrelsens guide for tildeling af tilskud til fællesgavnige arrangementer \(overført fra referat 4, 04-07-2023\)](#)

Guiden om tildeling af tilskud er ikke tidssvarende. **Alle** kommer med input til rettelser og ændringer og **MR/SV** kommer herefter med et udkast til en opdateret guide på næste møde.

[4.3 Vurderingspunkter AST, Røgalarmer og rør til emhætte \(overført fra referat 4, 04-07-2023\)](#)

Omhandler punkter som personalet og vurderingsmand kontrollerer ved vurdering. Der er tilkommet nye punkter: 1) Er der røgalarmer i 3. sals lejligheder. 2) Er rør til emhætten lavet i stål, hvilket de skal være (Spiorør) og 3) er aftrækskanaler tilgængelige, så de kan renses og vil kunne strømpedeføres.

1) Skal medtages i Bent Büning's vurderingsrapport mhp. evt. forbedringsværdi. Røgalarmer skal være lovlige ved salg.

2) Rør skal være i metal, skal også med i BB's rapport, og her skal det være udført inden salg. Evt. forbedringsværdi tilskrives.

3) Adgang til aftrækskanaler skal være muligt. Skal være udført inden salg.

Vi aftalte også, at informationen om punkterne om rør fra emhætte skal være i stål og adgangen til aftrækskanalen skal med i næste nyhedsbrev (**MS**).

[4.6 Garderobeskabe på 3. sal \(overført fra referat 4, 04-07-2023\)](#)

Brandteknikeren havde egentligt meldt tilbage, at de nyeste skabe på 3. sal ikke var brandsikre nok iht. brandsikring mod loftet inde i skabet, men har her til sidst accepteret, at det er udført efter reglerne, og dermed er det i orden. Derudover kræver han dørpumper på dørene (det har der ikke været krav om tidligere), så vi brandsikkerhedsmæssigt er sikre på, at de lukker. Vi afventer hvilken type pumpe, der skal sættes på. Vi beslutter, at denne uforudsete udgift videreføres til den enkelte beboer, og **MR** viderekommunerer dette til beboerne, som også selv står for montage af pumperne.

[6.2 Bordet rundt \(overført fra referat 4, 04-07-2023\)](#)

- MS har spørgsmål til listen ifm. salg. Flere ting kunne måske revideres, og dette vil vi se på, på et kommende møde. Vi talte også om, at vi ifm. salgsforretningen, kunne udlevere tjeklisten vi bruger, ved salgsforretningen, til køber, så køber efterfølgende har dokumentation for hvad der blev snakket / oplyst. Det kunne også være en folder. **MS** kommer med et oplæg til en folder. Og så snakker vi om det på mødet til september.

4 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.30)

4.1 **NN** – klage over udgifter ved strømpedeforing

Andelshaver klager over at områderne omkring aftrækskanalerne, hvor der er nedsænkede lofter skal nedtages og derved medfører en ekstraudgift for andelshaver. Dels har andelshaver købt lejligheden med nedsænkede lofter, og dels er det ene badeværelse udført som boligforeningen har beskrevet. **MR** og **PK** laver en aftale om at besigtige lejligheden i uge 33.

4.2 Opfølgning på mindeplade

Andelshaver ønsker fortsat, at bestyrelsen overvejer, at der bliver opsat en mindeplade på det store træ i gården. KO svarer andelshaver at vi fastholder vores beslutning at mindeplads, mindeplade m.m. ikke hører hjemme på boligforeningens fælles arealer.

4.3 Storskrald

NN ønsker at storskraldsummet bliver genåbnet, og hun tilbyder at påtage sig opgaven med

at holde styr på sorteringen. Hun tilbyder også at opsætte div. sedler om hvad der må / ikke må komme i storskralderummet.

Bestyrelsen ønsker selv at opsætte informationer, som opsættes ved storskrald, men vi er selvfølgelig interesseret i, at høre om andelshaver har forslag til dette opslag.

Under snak i bestyrelsen blev flg. nævnt: man kan også overveje, at der kun er en gård hvor storskrald kan placeres. Det kan også overvejes at udvide storskraldeområdet. Evt. ved at lave et område hvor beboerne placerer storskrald, og personalet efterfølgende sorterer og placerer det korrekt i et andet område.

NN foreslår "nudging" for bedre indretning af storskraldsrum. Hun har medsendt link til dokument: "*Vejledning til sortering og genanvendelse - På vej mod det affaldsfrie samfund*" udarbejdet af Miljøpunkt Nørrebro. Bestyrelsen ser ikke umiddelbart nogle løsninger som er brugbare i vores situation.

KO skriver til begge andelshavere som har tilsendt forslag samt informationsfolder til bestyrelsen.

5 Beslutningspunkter (19.30-19.30)

6 Status på igangværende projekter (kl. 19.30-20.00)

- 6.1 Pilotprojekt – miniudbud
Intet nyt. Vi afventer den indkommende budrunde.
- 6.2 Ladestandere til el-biler

Forhøjelse af gebyr pr. kWh.

Power Fuel har pr. 10. juli oplyst, at de hæver deres gebyr pr. kWh fra 0,39 til 0,58. De er i deres gode ret til at ændre priser og gebyrer, men ifølge § 17.4, kan vi opsige aftalen, hvis der sker væsentlige ændringer, også indenfor de to års bindingsperiode. Vi antager at dette er en væsentlig ændring.

En anden mulighed kan være at høre Power Fuel, om vi kan købe laderne i stedet for at leje. Køber vi laderne koster det kr. 41.589 for ladeboksene, men til gengæld vil gebyret pr. kWh være kr. 0,29. Vi sparer altså kr. 0,29/kWh. Break-even er 143.379 kWh eller ca. 70 måneder, hvis hver lader leverer 500 kWh pr. måned, hvilket er realistisk. Ydermere vil vi med denne aftale have 30 dages binding i stedet for 2 år. Bemærk, Power Fuel også er i deres gode ret til at ændre dette gebyr, så hvis vi ønsker at gå videre med dette, skal vi nok have en sikring på gebyret på de kr. 0,29/kWh i en periode. Bestyrelsen har diskuteret fordele og ulemper vedr. begge muligheder. Vi går med den første løsning og accepterer prisstigningen pr. kWh fra 0,39 til 0,58. **TH** give Chris besked omkring denne beslutning.

Opsætning af skilt

Skiltet blev opsat mandag d. 7. august. Skiltet er placeret 20 meter fra bunden af p-pladsen eller mellem p-plads nummer 4 og 5.

Beboerskriv

Chris har udfærdiget et opdateret skriv til rundsending. Power Fuel har bekræftet SV foreslåede proces vedr. godkendelse af beboerpris.

Følgende fremgangsmåde:

- Download app.
- Opret en bruger i app'en.
- Tilknyt et betalingskort eller betal med MobilePay.
- Beboer kontakter Power Fuel og oplyser at man er beboer i AST (navn, adresse, telefonnr. og e-mail).
- Power Fuel sender information til ejendomskontoret.
- Ejendomskontoret tilbagemelder til Power Fuel, om person bor i AST.
- Power Fuel opsætter aftalen så beboer betaler AST pris.

- Indtil dette er sket betales "ekstern-pris".

Ved at være i mål

Vi venter fortsat på at Radius kommer ud og sætte måler i ny tavle. Der er omkring 2 ugers leveringstid. Herefter laves en afsluttende gennemgang af installationen med totalentreprenøren, el-ingeniøren, MR og Chris. Bestyrelsen er også velkommen til at deltage.

- 6.3 Strømpeføring
Se ovenstående punkt 4.1
- 6.4 Brandgennemgang
Afventer fortsat møde med B&B.

7 Bestyrelsen (20.00-21.00)

- 7.1 Orientering og opfølgning på opgaver
 - PK: Evt. ny disk til Michaels kontor Pc. Pris ca. 3.000 kr. Vi overvejer også at få flyttet data til OneDrive.
 - SV: Møde med DKTV onsdag d. 9/8 kl. 17 vedr. tilbud på internet. Fiberbys aftale udløber pr. 31/12-2023, så derfor kan det være godt at have priser fra andre udbydere.
- 7.2 Tjekliste ved salg
SV gennemgik den nye tjekliste som benyttes ved salg. **PK** finder en egnet plads på hjemmesiden. Vi udleverer fremover tjeklisten ved salgsforretningen til køber og sælger, som "dokumentation" på hvilke emner der blev snakket om.
- 7.3 Kopimaskine (PK)
Den gamle kopimaskine er ved at være slidt op. Hvis vi vælger at fortsætte med den gamle, bliver den fremtidige serviceaftale kr. 558,48 dyre om måneden. Nuværende månedlige pris i dag kr. 981,38. Fremtidige månedlige pris kr. 1.539,86. Hvis vi i stedet vælger at udskifte den gamle til en ny lejet, vil den månedlige udgift være kr. 1.625,00. Vi kan også vælge en lettere brugt som kan lejes til en månedlige pris på kr. 1.356,74. Ved at købe kopimaskinen kontant (kr. 54.536 bliver den månedlige udgift kr. 606,74.
PK undersøger hvad den månedlige pris vil være hvis vi vælger at købe en ny i stedet for at leje en ny.
Efter bestyrelsesmødet har PK indhentet pris på ny kopimaskine. Bestyrelsen har pr. mailkorrespondance besluttet at indgå aftale om køb af ny kopimaskine, da det bl.a. medfører en lavere månedlig vedligeholdelsespris og lavere pris pr. kopi/print. Samtidig betaler vi kun for de print vi reelt bruger. De andre aftaler var baseret på et minimum antal print pr/md. Pris for ny kopimaskine kr. 68.170,00.
- 7.4 Nyhedsbrev (MS)
 - Tyveri i et enkelt kælderrum hvor lås er blevet klippet op. Andelshaver mener ikke der er stjålet noget.
 - Rør fra emhætte til aftrækskanal skal være i stål og der skal være adgang til denne.
 - Nye tiltag vedr. plast og pap afhentning.
- 7.5 Bordet rundt
 - Et par andelshavere har oplyst, at der er en andelshaver som lufter sin kat i Torbenfeldthus. Hvis vi præcist ved hvem det er, skal andelshaver have en skriftlig henvendelse fra administrator.

8 Oplæg fra MR (kl. 21.00-22.00)

- 8.1 Rapportering på energi og afkøling
Alt ser fornuftigt ud. Returvandet afkøles fint.
- 8.2 Personalet
 - Bestyrelsen har modtaget referat fra personalemødet.

- Personalet regner med at tage på en social sommertur i september.
- Andelshaver (**NN**) har overfuset Brian. Brian har fortalt det videre til MR. Brian ønsker ikke på nuværende tidspunkt, at MR eller bestyrelsen går videre med det.

8.3 Orientering

- MR har modtaget pris på dørpumper til skabene på 3. sal.
- **NN** har fået en vandskade fra 3. sal hvor 3. sals tagterrasse ligger. Efter nærmere undersøgelse ser vandskaden ud til at komme fra tagterrassens trin, som vi også har haft samme komplikation fra anden tagterrasse.
- Prøveperiode med opsætning af nye haveaffaldscontainere. Bliver opsat i uge 33 til 46 og vil blive tømt hver 14 dag.
- Andelshaver, **NN** ønsker en kopi af TI rapporten vedr. asbest. **MR** oplyser til andelshaver at rapporten indeholder adresser samt billeder af beboernes private effekter, og derved kan vi ikke offentliggøre rapporten. Hvis der er konklusioner m.m. som andelshaver ønsker kan dette tilsendes. **MR** kontakter andelshaver.
- Der trænger vand ind igennem en af taghætterne i Anneberghus. MR vender tilbage næste gang hvor vi i forvejen har lift i forbindelse med andet projekt.
- MR oplyser at gartnerne som vedligeholder bedene ikke har udført deres arbejde endnu. Vi forventer det bliver taget nu.

8.4 Spørgsmål til MR

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær