

Referat Tilstede: CH, SV, PK, TH, KO, MS, MR, ST Afbud: DD, TH	<h2>Bestyrelsesmøde 1</h2> <p>Tirsdag den 18-4-2023 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2023 – 2024
Mødeindkaldelse version 1	Indkaldt den 12. april 2023

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

Punkt 4.1 udgår. Referat nr. 13 blev godkendt på det forrige bestyrelsesmøde inden GF.

2 Præsentation af bestyrelsen (kl. 17.00-17.15)

- 2.1 Bestyrelsens forretningsorden
Gennemgået og godkendt. Klar til underskrift.
- 2.2 Opgavefordeling
Gennemgået og tilrettet.
- 2.3 Mødeplan for 2023-2024
Gennemgået.

3 Konstitution (kl. 17.15-17.30)

- 3.1 Næstformand (CH)
Carsten Holt er konstitueret næstformand.
- 3.2 Kasserer (SV)
Steen Vitoft er konstitueret kasserer.
- 3.3 Sekretær (PK)
Peter Kjær Krogh er konstitueret sekretær.

4 Referat (kl. 17.30-18.00)

4.1 ~~Godkendelse af referat nr. 13 (7. mar. 2023)~~

Punktet udgår. Referat nr. 13 blev godkendt på det forrige bestyrelsesmøde.

4.2 Opfølgning på tidligere referater

6.1 Altanrunde 4 (overført fra referat 11, 7-2-2023)

Vi er utrolig utilfredse med rådgivers håndtering og beslutning vedr. de to altaner som er opsat forskudt, pga. at den ene lejlighed har hævet gulv. **PH** skriver til rådgiver.

7.4 Røgalarmer på 3. sal (overført fra referat 11, 7-2-2023)

Carsten har fremsendt div. EU-direktiver omkring udskiftning af røgalarmer på 3. sal. Det besluttes, at når en 3. sals lejlighed sælges, skal der foreligge en godkendelse af boligens røgalarmer. Dette bør være en del af el-godkendelsen. **CH** tager fat i DD for at høre om boligforeningen er forpligtiget til at vedligeholde og udskifte 3. sals røgalarmer. **CH** tager fat i MR for at høre hvad en udskiftning pr. lejlighed på 3. sal koster.

3.1 NN – mistanke om euforiserende stoffer (overført fra referat 12, 21-2-2023)

Øens spørger ind til om politiet er ind over denne sag. Vi er ikke bekendt med dette, men der er flere beboere som er generet af, at formodede købere ringer på de forkerte døre om aftenen og natten, og at der er en heftig trafik af gæster/kunder. Det anbefales at **DD** skriver til andelshaver at boligforeningen har observeret at der er en heftig trafik om natten til gene for de omkringboende andelshavere. Vi tager punktet op på næstkommende

bestyrelsesmøde.

3.2 Status på de tre lejligheder, der måske ikke bebos af andelshavere (overført fra referat 12, 21-2-2023)

DD har fået retursvar fra to af tre andelshavere, og de oplyser at de beboer lejligheden. Den sidste har vi fortsat ikke hørt fra, han har dog forsøgt telefonisk at kontakte DD, og DD har forsøgt uden held at kontakte ham tilbage. Denne sag vil blive overdraget til advokat hvis vi fortsat ikke hører fra andelshaver. **DD** følger op på denne sag. **KG** foreslår at **MR** kigger forbi alle tre lejligheder for at konstatere hvem der bebor lejligheden. Det overvejes om der evt. skal afholdes et kort møde på kontoret med hver andelshaver for bl.a. at konstatere hvem de er.

5 Beboerhenvendelser (kl. 18.30-19.30)

5.1 **NN** – Servicehund

Andelshavers praktiserende læge anbefaler at andelshaver vil have god gavn af en servicehund. **DD** bør bede andelshaver om de krav der stilles til en servicehund. Lægeerklæringen er kun en lille del af proceduren for at blive berettiget til en servicehund. Se evt. www.servicehundeforeningen.dk

KO tager fat i DD.

5.2 **NN** – trampolin i gården

Andelshaver ansøger om etablering af en lille trampolin (1x1 meter) i Sandbygård gravet ned så den flugter jord højde. **KO** skriver til andelshaver: Hvor mange trampoliner? Hvor skal de placeres? Skal haveudvalget kontaktes?

5.3 **NN** – privat dagpleje

Andelshaver ønsker at etablere sig som privat dagplejer hvor der passes 3-4 børn i alderen mellem 1-3 år. Hvis DD mener at det ikke er imod vores vedtægter gives der hermed lov til dette. DD sørger for at formulere godkendelsen juridisk korrekt (evt. en kontrakt). **KO** skriver til andelshaver samt informerer DD.

5.4 **NN** – ting på trappen

Andelshaver ønsker at få oplyst om de må have forskellige dekorationer stående på 2. sals repos ved højtider (halloween, jul, påske). Iflg. brandmyndighederne og vores vedtægter er det ikke tilladt. **KO** skriver til andelshaver.

5.5 **NN** – ulovlige ledninger over loft

Andelshaver er ved at renovere alt el i lejligheden. I den forbindelse opdages det at hovedkablet som er trukket i eltavlen videre til de overliggende lejligheder, ikke er korrekt udført (gamle stofledninger). Hvem skal betale for udbedring af denne fejl? Iflg. bestyrelsen bør dette være en sag mellem køber og sælger. Andelshaver skal sørge for at få det udbedret og så overveje om de vil tage fat i den forrige sælger. **KO** skriver til andelshaver.

6 Beslutningspunkter (19.30-21.00)

6.1 Storskrald, hvad gør vi?

SV har sendt følgende klip: Kosmopol København havde dette indslag 17/4-2023: <https://www.tv2kosmopol.dk/koebenhavn/koebenhavn-vil-lave-ny-storskraldsordning-det-skal-du-goere-fremover> som beskriver at andre boligforeninger også har de samme problemer som os. Kommunen oplyser at de vil modernisere storskraldsområdet. Måske til september. Vi foreslår i en prøveperiode, at storskralderummet kun er åbent mandag-torsdag mellem 7.00-15.30, fredag mellem 7-12. Informationen skal med i næstkommende nyhedsbrev inden det effektueres. **MO** kan afvise storskrald fra andelshavere. Når storskralderummet er fyldt, vil det blive lukket - der henvises til en ny dato for åbning. **CH** sørger for et forslag til div. opslag og nyhedsbrev.

- 6.2 Små kældervinduer med i Pilotprojekt
Det er tidligere besluttet at disse vinduer på gård- og gadeside ikke bliver udskiftet.
- 6.3 Garderobeskabe steget med 2.000 kr.
Nye krav medfører at der kræves at der opsættes en BD-60 dør. En merpris på ca. kr. 2.000 ekstra pr. dør. Skal AST undtagelsesvis betale merprisen for dørene? Alternativt falder projektet måske til jorden, og så er der en regning til div. rådgivere og brandmyndigheder, der skal betales af boligforeningen. Vi beslutter at boligforeningen betaler den samlede merpris på 12.000 kr. for at få afsluttet sagen. **SV og MR** skriver til de 6 andelshavere at der er kommet en merpris pr. dør som boligforeningen betaler denne ekstra udgift.
- 6.4 Fiberby (SV)
Beslutning om vi skal ændre aftalen med Fiberby, så de opkræver beboerne direkte (sammen med Dan). Begrundelse, Fiberby kræver nu at sælger skal framelde sig, og køber skal tilmelde sig. Det har vi ingen garanti for sker, og det er ikke let for Dan at opsi abonnementet for sælger. Fiberby kan godt opkræve beboerne uden om ØENS, og det giver god mening. Det kræver dog, at alle framelder sig og efterfølgende tilmelder sig igen. **SV** arbejder videre med denne nye løsning.
- 6.5 2. godkender af faktura (efter MR og SV)
Dan og revisor har påpeget, at de finder det uhensigtsmæssigt, at det er kasserer (SV), der alene godkender regninger. Via ProBo er det en ret simpel procedure, sammenlignet med før, så det vil være overskueligt, at der er en mere som underskriver. Vi foreslår CH. **SV** giver DD denne oplysning.
- 6.6 Medlemskab af ABF
Pris for en forening med 75 andele eller derover pr. 1. oktober 2022:
50 x 222 kr. = 11.100 kr. pr. år
25 x 166,50 kr. = 4.162,50 kr. pr. år
Foreninger med 76 andele og derover:
For de første 75 andele efter ovennævnte graduering.
Herefter er resten af foreningens andele gratis.
I alt 15.262,50 kr. pr. år
Prisen er gældende frem til 1. oktober 2023
Vi ønsker ikke dette medlemskab. **MR** giver ABF besked at vi ikke er interesseret.
- 6.7 Rådgiver (SV)
NN
- 6.8 Opdatering af Håndbog (SV)
SV har tilføjet en del ændringer til håndbogen. Vi har aftalt at vente med at frigive den indtil vi har haft brandgennemgang. Vi orienterede i beretningen på GF om ting på trappen, så måske bør vi frigive den nu. **SV** rundsender til bestyrelsen til godkendelse.
- 6.9 Farve på altansejl (TH)
Andelshaver oplyser at det firma vi henviser til som kan lave altansejl i den godkendte farve er meget dyr. Andelshaver oplyser at man i stedet kan bestille hos Maaho som hedder M2029 Mørkegrøn til en billigere pris. OK her fra bestyrelsen. **TH** tager fat i andelshaver og giver "grønt" lys til denne farve og nye leverandør.

7 Status på igangværende projekter (kl. 21.00-21.30)

- 7.1 El-ladestandere til el-biler
MR oplyser der har været afholdt møde med elektriker og rådgiver. Eltavle bliver opsat uden for kælderrummet. Aftale er underskrevet. Der mangler fortsat en godkendelse fra Københavns kommune på skiltning samt påbegyndelse af gravning.
- 7.2 Pilotprojekt – miniudbud

MR oplyser at der i den kommende tid bliver lavet tre forskellige prøvefelter. Efterfølgende skal miniprojektet i udbud. **MR** rykker for tidsplan.

7.3 Asbesthåndtering

Kælderrummet med asbest er udbedret og færdigmeldt. Der er efter følgende taget asbestprøve. Ingen asbest. De resterende rør med nuværende brud vil i den kommende periode blive udbedret og færdigmeldt. PH laver et udkast til varsling af de kælderrum håndværkerne skal ind i samt et skriv til alle andelshavere om at der vil gå håndværkere rundt i vores kældre som udbedrere de nuværende brud på isoleringen.

Personalet må gerne opholde sig i de kældre som er blevet udbedret. **MR** får en tilbagemelding fra Arbejds miljøgruppen onsdag, d. 19/4-2023.

7.4 Strømpeforring

SV oplyser: Efter strømpeforring af Bellahøjvej er der samlet en del erfaring. Vi forventer at strømpeforring igangsættes til august. Dvs. uge 23 gennemgang af de berørte lejligheder. Uge 33 udførelse af strømpeforring.

Hvad gør vi ved de lejligheder som benytter plastslang på køkkenaftrækskanal. **MR** skriver det på tjeklisten når lejlighederne gennemgås.

8 Bestyrelsen (21.30-21.45)

8.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- MR, SV og PH har kreditkort til 3 forskellige konti. Revisor anbefaler at der skal være to bestyrelsesmedlemmer til hævnning. Disse tre konti sikres ved at der står et maksimal beløb på f.eks. 30.000 kr. **SV** giver DD informationen.

- KO, CH og MR har været i lejligheden på Bellahøj hvor andelshaver klager over støj fra aftrækskanal efter strømpeforring. Alle tre giver andelshaver ret i at der fra badeværelsets aftrækskanal høres en mindre støj fra Bellahøjvej. Det vil med fordel kunne overvejes at etablere en eller anden støjmåling før og efter når næste etape påbegyndes. Det vil give et mere solidt udgangspunkt for vurdering af hvor meget højere niveauet bliver efter strømpeforringen. **SV** undersøger om der eksisterer en løsning på dette problem. Måske kan aftrækshætten på taget lydisoleres?

- **MR** sender en ny Doodle ud vedr. salg.

- YouSee har sendt en nyt tilbud til foreningen vedr. tilbud på internet til beboerne i AST. Prisen er over dobbelt så høj som Fiberbys og linjehastigheden er 5 gange lavere end Fiberbys så vi takker nej til dette.

8.2 Stamdata af lejligheder, opfølgning på GF

Udskydes til næste bestyrelsesmøde.

8.3 Nyhedsbrev april

De foreløbige forslag til det kommende Nyhedsbrev er:

- Små gasflasker fra f.eks. gasgrill skal afleveres på en af de nærliggende genbrugsstationer.

- Støj fra vaskekælder. Man behøver ikke altid benytte bolde, når man tumbler.

- FAQ ligger på hjemmesiden vedr. det evt. kommende vindues- og facadeprojekt.

- Er der en kommende stigning på fjernvarmen/varmeregningen.

- Info vedr. El-ladestander.

- Info vedr. Altanrunde 4.

- Nye regler vedr. storskrald hvis de nuværende ændres.

- Asbest orientering.

- Strømpeforring.

- Minipilotprojekt (facade/vinduer).

8.4 Bordet rundt



9 Oplæg fra MR (kl. 21.45-22.00)

- 9.1 Rapportering på energi og afkøling
Anneberghus er udbedret og kører fint nu. Ventil udskiftet. Alle tre gårde kører fint. Alle har varmt vand nu 😊
- 9.2 Personalet
Der er personalemøde på torsdag 20/4-2023. Personalet har afholdt ferie. Personalet er disse dage i gang med forårsrengøring af alle tre gårde.
- 9.3 Orientering
- Brandgennemgang er igangsat.
- 9.4 Spørgsmål til MR

10 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær