

Referat Til stede: PH, CH, SV, PK, MR, ST, MS, TH Online: DD Afbud: KO	<h2>Bestyrelsesmøde 7</h2> <p>Tirsdag den 10. oktober 2023 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2023 – 2024
	Indkaldt den 3. oktober 2023

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 ØENS v/DD (kl. 17.00-18.00)

2.1 Servicehund

ØENS advokat Thomas Hvas Valentin har modtaget brev fra andelshavers konsulent, at der udøves indirekte diskrimination mod andelshaver. Der henvises til en lignende sag fra ligestillingsnævnet.

Ud fra den tidligere sag forelå der anbefaling fra familierådgivningen samt speciallæger som anbefaler en servicehund. Vi har på nuværende tidspunkt kun modtaget en lægeerklæring fra andelshaver. Vi anbefaler at Thomas Hvas Valentin går videre med sagen pga., at der mangler dokumentation fra speciallæger m.m. som dokumenterer andelshavers handicap. **DD** beder Thomas om at gå videre sagen.

2.2 NN – skjulte rør

Samlet udgift 9.103,75 kr. Der er foretaget VVS-syn og blevet udbedret således, at byggeændringen er godkendt. Boligforeningen betaler ikke denne udgift. **DD** skriver til køber og sælger, at det er den nye andelshaver (køber) som skal gøre krav gældende over for sælger. Regningen kan evt. indgå i salgsforretningen ved næste salg som forbedringsværdi.

Note: der har været sammenlignelige sager i andre lejligheder, fx med ulovlige elinstallationer, hvor det er nuværende andelshaver, som har måtte betale eller alternativt gå tilbage til den andelshaver der har udført ændringen og opkræve beløbet hos dem.

2.3 Rådgiveraftale med Bang & Beenfeldt afbrudt

Boligforeningen har efter samråd med advokat Kenneth Gudmundsson og administrator Dan Dreisig, begge fra ØENS, opsagt samarbejdet med Bang & Beenfeldt. Der har været mange sager over et stykke tid, hvor det arbejde B&B har udført er stærkt mangelfuldt, og i mange situationer har medført unødigt ekstra udgift til vedligeholdelse, som ikke var nødvendig. Desuden kan nævnes brandrapporten, der har vist sig mangelfuld. Vi ønsker ikke at betale for denne eller i hvert fald ikke betale den fulde pris for rapporten, da vi synes, at der er for mange fejl i rapporten. Vi er bl.a. stærkt utilfredse med gennemgangen og afrapporteringen af tagkonstruktionen, som var den primære årsag til, at vi bestilte en brandgennemgang af ejendommene. Der er også flere eksempler i rapporten, der virkede som om, at der er "klippet" fra en anden rapport, f.eks. er der en beskrivelse af, hvordan vi skal indrette pulterkamre på loftet for at minimere brandrisikoen, hvilket ikke giver mening, når vi har taglejligheder og ingen pulterkamre på loftet. Vi ønsker, at ØENS går videre med kritikpunkterne som tidligere er tilsendt ØENS. **DD** tager fat i Kenneth.

2.4 Opfølgning på referater (PK)

Overføres til næste bestyrelsesmøde.

3 Referat (kl. 18.30-19.00)

- 3.1 Godkendelse af referat nr. 6 (fra 12. september)
Overføres til næste bestyrelsesmøde.

4 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.30)

4.1 **NN** – ansvar for bed

To andelshavere i Torbenfeldthus ønsker at få ryddet bedet for bunddække og buske i det mindre bed i gården mellem Annebergvej 11 og 13. Træet ønskes bevaret. **MR** skriver til andelshaver, at vi sørger for at bedet bliver ryddet. **MR** beder De Grønne Hjem om at de resterende bede i Torbenfeldthus bliver tilplantet med ny ukrudtsdug og lav Cotoneaster.

4.2 **NN** – nøglebrikadgang

Andelshaver, boende i Sandbygård, oplyser at familie er flyttet ind i Anneberghus. Andelshaver ønsker, at deres og familiens nøglebrikker kodes, så familierne i Sandbygård og Anneberghus har fuld adgang til samtlige døre i de to gårde, da de kommer meget hos hinanden. Normal procedure er, at en beboer kan købe ekstra nøglebrikker, som de kan udlåne efter behov. Denne procedure vil andelshaver have tilsidesat og ønsker, at de i stedet får omkodet brikker for de to familier. Vi har i andre lignende tilfælde kodet brikker om, så man har kunne komme ind ad familiens gadedør og evt. tilhørende mellemdør og dør til gården.

MR giver andelshaver besked om at de kan få kodet brikker til aktuel gadedør, mellemdør og kælderdoor. Alternativt er nødt til at købe flere brikker.

4.3 **NN** – flytning af port-tryk i Sandbygård

Andelshaver ønsker at port-trykket i Sandbygård flyttes højere op, da hendes barn kan nå trykket, og derved måske komme ud af gården. Det er ikke et problem, vi har været udsat for før, og der er fortsat mulighed for, at børn løber ud, når andre benytter porten. Port-trykket er placeret i en højde som gør at fx kørestolsbrugere også har mulighed for at nå dørtrykket. **MR** skriver til andelshaver.

4.4 **NN** – tilbud på trampoliner

Andelshaver har tilsendt bestyrelsen 2 tilbud på opsætning af to trampoliner (en rund og en firkantet). Priserne ligger på hhv. kr. 101.000 og kr. 92.000.

Vi er bekendt med en anden boligforening, hvor de har modtaget mange klager over den støj disse trampoliner medfører. Vi mener også, at der mangler pris på selve anlægsarbejdet (jordprøve, bortkørsel af 1 m³ jord pr. trampolin, støbning, afløb/dræn og ikke mindst udgift til den løbende vedligeholdelse). Det bør også overvejes hvor trampolinen placeres i gården. Er der krav til hvor tæt den må stå på øvrige legeredskaber, buske og træer. Vi er i tvivl om hvor de 2 trampoliner tænkes placeret. Er det 2 stk. i en gård? Måske bør man overveje at få opsat 3 trampoliner i stedet. En i hver gård. Ligeledes bør man inddrage haveudvalget vedr. placering. Vi synes at det er en kompliceret beslutning, som bør tages op på en generalforsamling. **ST** skriver til andelshaver.

4.5 **NN** – overdækning af tørrestativer

Andelshaver ønsker vi overdækker vores tørrestativer, så man kan tørre tøj året rundt, og på en bæredygtig måde.

Vi tror desværre, at dette vil medføre, at nogle vil lade deres tøj bliver hængende i længere tid, og at området vil blive brugt til andet end tøj tørring. De andelshavere som har vindue ud mod tørrestativerne vil også komme til at se på taget over tørrestativerne, og stuelejlighederne, vil få begrænset deres udsyn. Man kan også frygte at taget, hvis det er af plast, giver en del ekstra støj ved regn. **PH** skriver til andelshaver.

Andelshaver mener desuden, at der er virkelig fugtigt i opgangene, hvilket højst sandsynligt kommer fra kældrene, og at det betyder at lejlighederne ofte er meget fugtige. Det undrer os, for vi har omfangsdræn, og det er ikke noget vil ellers få klager over. **MR** kigger på fugt i kælderen **NN**.

5 Beslutningspunkter (19.30-19.45)

5.1 Pumpebrønd – tilbud fra ATZ

Vi har modtaget tilbud fra ATZ på drænpumpe-system, der kan bortlede vand fra trappe-skakt/kældernedgang, i gården ved AG2 (Sandbygård). I visse situationer ved kraftig regn kan kælderskakten blive fyldt med vand, med potentiel fare for at vandet løber ind i kælderen. Pt. har kælder døren kunne holde det meste af vandet ude, men vi ved ikke om den vil blive ved med det. Samlet pris 111.875 kr. Vi har gennem årene talt om forskellige løsninger, men de har alle været temmelig dyre. Det fremsendte tilbud og løsning virker fornuftigt. **PH/SV** kigger på budgettet for i år, og ser om det kan igangsættes i år, eller om det skal skydes til 2024. **MR** tager et kontroltilbud inden vi går videre med opgaven.

6 Status på igangværende projekter (kl. 19.45-20.15)

6.1 Pilotprojekt – miniudbud

Er sat på pause indtil vi har fundet en ny rådgiver. **PH** skriver til berørte beboere: BE136 og BE134 venstre side.

6.2 Ladestandere til el-biler, afleveringsforretning 3. oktober

Der har været afleveringsforretning, og der er fundet enkelte fejl og mangler, som skal udbedres inden det kan tages i brug, og vi kan udsende installationsvejledningen til alle andelshavere.

6.3 Strømpeforing

Projektet for i år er afsluttet. Sandbygård: Aggersvoldvej, rundt om hjørnet ad Sandbygårdvej og hen til porten, er nu færdig. Der er dog to opgange, hvor der er enkelte aftrækskanaler, der skal strømpefores oppefra. Bliver udført inden for et par måned.

7 Bestyrelsen (20.15-21.30)

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- **PH** har holdt møde med **DD** og **Kenneth** fra ØENS vedr. samarbejdet med aftalen med Bang & Beenfeldt. På mødet blev det aftalt at stoppe al samarbejde med B&B øjeblikkelig, da vi ikke længere har tillid til dem. Der er aftalt møde med ny mulig rådgiver, **A4**, tirsdag d. 17/10.

7.2 Kasser i skralderum (KO)

Overføres til næste bestyrelsesmøde.

7.3 Varsling vedr. gennemgang af installationer i kælderen

MR sørger for at alle beboere bliver skriftligt orienteret om, at personalet og et isoleringsfirma skal ind i alle kælderrum for gennemgang af isolering på varmerør samt om der er områder som skal brandsikres. **PH** rundsender brev inden **MR** omdeler.

7.4 Ekstern IT-support (SV/PK)

SV og **PK** har holdt møde A-One Solutions, et supportfirma som kan supportere, vedligeholde og sikre boligforeningens IT-udstyr. Ligeledes vil der dagligt blive taget backup af alle data. Vi har modtaget tilbud, som er godkendt. A-One sender en tekniker ud, som gennemgår vores IT sammen med **PK** og **SV**. Hvis der bliver brug for yderligere hardware fremsender A-One et tilbud. Evt. tilbud sendes til bestyrelsen.

7.5 Nyhedsbrev (MS)

MS har rundsendt det første oplæg til det kommende Nyhedsbrev. **MS** sætter navn ud for hvert emne om hvem der skriver dette og rundsender.

7.6 Orientering om DKTV (SV)

SV oplyser, at DKTV har rykket for tilbagemelding på deres tilbud om internet. Vi afventer møde med Fiberby, inden vi vender tilbage til DKTV.

7.7 Bordet rundt



- MS Ønsker oplysninger om den nye grundskyld. **CH** tager fat i vores revisor Torben Mad- sen.
- ST har forsøgt at ringe til tre telefonnumre, som en tidligere andelshaver anbefalede, at vi kontaktede ang. "billige" lån til andelshavere. Alle tre numre var døde. Vi gør ikke mere i denne sag.

8 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

8.1 Indretning af ejendomskontor

Vi tager punktet op når der er fundet en ny rådgiver.

8.2 Personalet

MR forsøger at overgive lidt mere kontor arbejde til Sebastian så han bliver bedre klædt på, når MR holder ferie. Når Sebastian tager vagten, så vil MR i stedet foretage andet arbejde, gerne væk fra kontoret.

Alle 3 ansatte holder julefrokost d. 25/11.

8.3 Orientering og spørgsmål til MR

- Kontoret har fået ny kopimaskine

- MR modtager løbende bestillinger af røgalarmer til montering på 3. sal. Pt. er der bestilt udskiftning af 107 røgalarmer.

- Storskrald er omdøbt til "Stort indbo". MR modtager løbende nye regler på området.

- I dag er der smidt en masse pap i metal-containeren, og det medfører at containeren ikke bliver tømt.

- MR har modtaget et tilbud på brandsikring af de områder, hvor pudset er faldet ned fra lofterne i kælderen.

- Gennemgang af boligforeningens legepladser er blevet foretaget af Nordisk Legeplads In- stitut. MR regner med, at personalet selv kan udbedre de fleste af anmærkningerne. **PK** lægger rapport på hjemmesiden.

- MR har modtaget en henvendelse vedr. tilbud på valuarvurdering. Er sendt videre til PH.

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær