

<b>Referat</b> <b>Tilstede:</b> PH, SV, PK, ST, MS, CH, KO, TH <b>Online:</b> DD <b>Afbud:</b> MR	<h2>Bestyrelsesmøde 10</h2> <p><b>Tirsdag den 9. januar 2024 kl. 17:00-22:00</b>  <b>På ejendomskontoret</b></p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2023 – 2024
	Indkaldt den 3. januar 2024

### DAGSORDEN:

#### 1 Godkendelse / ændring til dagsorden

#### 2 ØENS v/DD (kl. 17.00-18.00)

##### 2.1 Nye salgsprocedurer

Gennemgået. Vi anbefaler 3 navngivne autoriserede elektrikere/VVS-fagfolk, som sælger kan vælge imellem vedr. godkendelse af el- og VVS. **MR** tager fat i Omni for at høre hvem de kan anbefale.

Vedr. vurderingsforretningen, så sender Omni vurderingsrapporten til ejendomskontoret for kommentarer / godkendelse.

Ved sammenlægning af lejligheder fra 2. sal til 3. sal skal 2. sals røgalarmer også godkendes ifm. el-tjek.

I forbindelse med salgsforretningen vil der blive informeret om, at køber via hjemmesiden skal udfylde tekst til navneskilt og TV-pakker m.v. skal man henvendt sig til administrator.

**DD** tilretter proceduren og rundsender til bestyrelsen. Når dokumentet er godkendt, lægger **PK** det op på hjemmesiden under Køb og Salg.

##### 2.2 Nye procedurer for byggesager

Tages op på næste bestyrelsesmøde.

##### 2.3 **NN** – hyletone og afskærmning

Vi har en andelshaver som bliver generet af en hyletone, som bevidst udsendes, fra nabos mobil, når de opholder sig på deres altan. **DD** har været i kontakt med andelshaver og haft en fornuftig snak. Det anbefales at andelshaver lader tiden gå og umiddelbart undgår nabo. Hvis det fortsætter, kan vi evt. lade to fra bestyrelsen tagen en snak med andelshaver som chikanerer. Bestyrelsen anbefaler ikke at der opsættes en afskærmning. **DD** skriver til **NN**.

##### 2.4 Forslag fra ØENS vedr. B&B

Bang & Beenfeldt har ikke godkendt vores tilbud om 50% betaling. Vi har vendt sagen med Kenneth Gudmundsson, ØENS, som foreslår, at vi betaler de 50% til B&B, og så ser hvad B&B siger. **PH** sørger for at svare på Kenneths mail at ØENS skal gå videre med vores krav.

##### 2.5 Status servicehund

Vi afventer fortsat en tilbagemelding fra andelshavers konsulent.

##### 2.6 Opfølgning på referater med DD (PK)

Gennemgået.

##### 2.7 **NN** – Støjklage over **NN**

Andelshaver er generet at støj fra underbo. Vi anbefaler at andelshaver fortsat prøver at komme i kontakt med underbo inden vi går videre. **KO** skriver til andelshaver.

#### 3 Referat (kl. 18.30-19.00)

##### 3.1 Godkendelse af referat nr. 9 (fra 12. december)

Godkendt.

### 3.2 Opfølgning på referat nr. 9

#### 2.3 EU's energinotifikation (overført fra referat 9, 12-12-2023)

Har modtaget mail fra Brunata, hvor de tilbyder at håndtere de ny krav, som EU stiller til overholdelse af forbrugsnotifikation til hver enkel beboer. **DD** undersøger, om vi selv kan stå for denne opgave. Måske ved opslag på opslagstavle (fast opslag 1/10-30/4). **PK** og **SV** laver et opslag på hjemmesiden og til opslagstavlen i opgangene.

#### 2.6 Ændring af vedtægter ad fremleje (overført fra referat 9, 12-12-2023)

Iflg. vores vedtægter er der krav til, hvornår man kan fremleje sin andelsbolig. Vi aftalte med **DD**, at alle ansøgninger fremover skal sendes til ØENS, som vurderer om ansøger er berettiget til fremleje. Hvis ansøgning overholder vedtægterne, godkendes ansøgning af ØENS. Ejendomskontoret orienteres så der kan aftales møde mellem **MR**, udlejer og lejer. **SV** tilretter håndbog. **PK** tilretter hjemmesiden.

#### 2.10 NN – klage over NN (overført fra referat 9, 12-12-2023)

Andelshaver klager over periodisk fest og støj fra nabo. Selvom andelshaver tager direkte fat i nabo, ændres lydniveauet ikke. Desuden mener andelshaver også, at lejligheden bebos af nye og flere beboere.

**DD** sender et standardbrev vedr. overholdelse af husorden pga., at der klages om ofte støj fra lejligheden.

**MR** skriver til andelshaver, at vi har modtaget henvendelsen, og vi går videre med sagen.

#### 2.12 NN – bygningsændringer (overført fra referat 9, 12-12-2023)

Andelshaver ønsker at sælge lejlighed men det viser sig, at der ikke er søgt om byggeændringer. Det er tidligere andelshaver som har foretaget disse byggeændringer og efterfølgende solgt lejligheden i 2013. Nogle af byggeændringerne er ulovlige. Andelshaver ønsker at købe overtager disse ulovligheder ved at sælge den med et nedslag.

Bestyrelsen ønsker at sælger sørger for at lovliggøre lejligheden inden salgsforretningen.

**DD** skriver til andelshaver.

#### 6.1 Pilotprojekt – miniudbud (overført fra referat 9, 12-12-2023)

Vi har modtaget nye overslagspriser på henholdsvis samlet udskiftning af vinduer og renoivering af facaden, og alene udskiftning af vinduer, inkl. Inddækning under kvistvinduer fra A4. Samlet overslagspris for alene udskiftning af alle vinduer: ca. 45 mio.kr. Hertil skal tillægges 3,9 mio.kr. til inddækning af kviste + et mindre beløb til udbedring af de skader på murværket som skal udbedres her og nu. **MR** undersøger hvad udgiften kan være på udbedring af murværket.

## 4 Beboerhenvendelser (kl. 20.00-20.00)

4.1 Se punkt 2

## 5 Beslutningspunkter (20.00-20.30)

5.1 Rens og coating af aftrækskanaler jf. tilbud

Vi har modtaget tilbud fra Coatable på rensning samt coating af de aftrækskanaler som mangler at blive strømpeforet fra sidste projekt. Vi ønsker at der bliver taget lydprøver før og efter for at se om dette produkt kan mindske støj fra vej. **SV** tager fat i **MR** om vi skal rykke projektet til vejret bliver lidt bedre.

5.2 Vurdering af lejligheder

Bestyrelsen har afholdt møde med ØENS og Omni d. 3/1 om at Omni overtager vurderingerne frem over.

Vi har gennem mange år brugt Bent Bünning som vurderingsmand. Generelt har det være et fint samarbejde, men vi har gennem et stykke tid ønsket at højne kvaliteten. Bent er desuden et enmandsfirma, så vi vil være følsomme, hvis han fx bliver syg. Der har været ting

ved nogle vurderinger, som vi ikke har været tilfredse med, og som vi har følt, at det var svært at få BB til at udføre, som vi ønsker. Vi har også haft ønske om at få en kopi af regningerne for andelshavers forbedringer, som ligger til grund for vurderingsprisen, og det har ikke været muligt inden for de økonomiske rammer, vi havde til vurderinger.

**DD** skriver tak til Bünning, at vi har valgt ny vurderingsrådgiver. **SV** tilretter prislisten.

5.3 Tvungen VVS-tjek af lejligheder før vurdering

MR har rundsendt et priseksempel samt hvad et VVS-tjek indeholder. Vi ønsker at gå videre med at der bliver foretaget et VVS-tjek, men det skal være i stil med den fremgangsmåde som når der foretages et el-tjek. **MR** hører om Omni kan anbefale nogen til VVS-tjek.

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

6.1 Pilotprojekt – miniudbud

På nuværende tidspunkt afventer pilotprojektet da vi ser det økonomisk belastende hvis både facaderenovering og vinduesudskiftning skal foretages samtidig. Det vil være op til generalforsamlingen at vælge det fulde projekt eller kun vinduesudskiftning.

6.2 Vinduesprojekt

PH gennemgik div. finansieringsmuligheder indeholdende likviditetsprognose.

**MR** må gerne finde en pris på at få skiftet alle ruder, gummifuger og 3. sals vinduer og døre, samt maling af alle vinduer og døre for at kunne sammenligne pris med en total udskiftning.

**PH** tager fat i John for evt. afholdelse af møde med mulig tømmereentreprenør i uge 5.

6.3 Ladestandere til el-biler

Pga. at ladestanderne ikke benyttes ret meget, har vi forsøgsvis valgt at prisen sættes ned. Når prisen sættes ned, er det på bekostning af, at AST's "dækningsbidrag" mindskes og tilbagebetalingstiden forlænges. Forsøgsperioden kører frem til GF 2024. Vi kan også overveje at invitere Solbjerg til at benytte ladepladserne, til den samme pris som AST's beboere hvis belægningen ikke forbedres.

6.4 Strømpeforing

Se punkt 5.1

## 7 Bestyrelsen (21.00-21.30)

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- Vi er ved at være færdig med udskiftningen af alt IT-udstyr, og fremover ligger alt support hos A-one.

7.2 Økonomisk oversigt 11 og 12 foreløbig (PH)

PH orienterede.

7.3 Håndbog (SV)

**Alle** bedes læse Håndbogen igennem og sende rettelser til SV.

7.4 Nye ejendomsvurderinger (CH)

Vi har modtaget en foreløbig ejendomsvurdering. På nuværende tidspunkt ser det ud til at det kan medføre en forøget udgift på omkring 100.000 kr. om året. Dette er kun nogle foreløbige beregninger, så vi må se hvor det bærer hen.

7.5 Bordet rundt

## 8 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

8.1 Personalet

Udsættes til næste bestyrelsesmøde

8.2 Orientering og spørgsmål til MR

- Mange pumpealarmer pga. at grundvandet står så højt og svømmeren sætter sig fast. **MR** tager en snak med ATZ for at høre hvad der skal til for at afhjælpe denne fejl.



**Andelsboligforening**

- ATZ skal give et tilbud på SA033 hvor der ofte står 5-10 cm. grundvand i to beboers kælderrum, når det har regnet meget.

## **9 Orientering / Eventuelt**

Venlig hilsen  
Peter Kjær Krogh  
Sekretær