

Referat Tilstede: PH, CH, SV, PK, KO Online: DD Afbud: DL, TH, MR, JM	<h2>Bestyrelsesmøde 11</h2> <p>Tirsdag den 7-2-2023 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.30	Bestyrelsesmøder 2022 – 2023
Mødeindkaldelse version 1	Indkaldt den 31. januar 2023

Møde med Chris vedr. ladestander kl. 18.00-18.30

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Øens v/Dan (Kl. 17.00-17.30)

- 2.1 Timepris for personalearbejde for beboere
Når personalet udfører arbejdsopgaver som burde have været udført af beboer eller entreprenør m.m. (oprydning efter fest, fjernelse af private effekter m.m.) skal der sendes en opkrævning på udført arbejde. Der er besluttet en timepris på 350 kr. inkl. moms for dette arbejde. MR sørger for at informere bestyrelsen når disse sjældne tilfælde opstår.
- 2.2 Lov vedr. procedure for bogføring i AST
Til orientering har vi modtaget orientering om nye bogføringskrav (procedure for hvordan foreningens bogføring foretages.). DD informerede om disse nye krav som også AST skal udføre. Denne opgave kan overdrages til vores administrator eller revisor. Vi beslutter at ØENS skal udføre dette arbejde som engangshonorar for kr. 2.500 inkl. moms.
- 2.3 Valuarvurdering 2022
Vi har modtaget den nye valuarvurdering fra Property Advisers som opgør vores ejendommers samlede værdi pr. 31/12-2022.
Vores ejendomme er steget med små 16 mill. siden sidste ejendomsvurdering (31/12-2021). Selve stigningen tages op på det kommende bestyrelsesmøde (regnskabsmøde). I rapporten er vores 3 ejendomme beskrevet ud fra vejnavn. Herved bliver der tvivl om hvilken ejendom der henvises til. PH tager fat i valuar for at få dette rettet.

3 Referat (kl. 17.30-18.00)

- 3.1 Godkendelse af referat nr. 10 og notater (3-1-2023)
Godkendt.
- 3.2 Opfølgning på tidligere referater
[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 vandvær 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.
[9.2 Kontrol af installationer i kælderrum \(overført fra referat 9 – 6-12-2022\)](#)
 Vi har modtaget en henvendelse hvor beboeren oplyser at der i deres kælderrum er et rør som måske kunne være isoleret med asbest. MR har undersøgt. Røret er ikke isoleret med

asbest. Vi har dog enkelte rør som er isoleret med asbest, men disse er sikret og tydeligt afmærket. **MR** og **personalet** vil gennemgå AST i den kommende tid

[2.5 Opfølgning på 3 beboersøgninger \(overført fra referat 10 – 03-01-2023\)](#)

Vi er pt. bekendt med, at der er 3 andelslejligheder, som ikke bebos af andelshaver. **DD** skal skrive til disse 3 andelshavere om, at de skal bekræfte at de er bosiddende på adressen og hvem der evt. yderligere bor på adressen.

4 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.30)

4.1 **NN** – placering af skurvogn, altanprojekt

Andelshaver er utilfreds med at hun ikke er blevet adviseret om, at der skulle stå en skurvogn 68 cm fra hendes stuevinduer således, at der har været meget mørkt i hendes stue i 4 måneder. Andelshaver har foreslået fremtidig fremgangsmåde, når der placeres skurvogne foran beboers vinduer.

Iflg. **MR** er andelshaver blevet orienteret om at skurvoggen ville blive placeret foran hendes stuevindue frem til december. Projektet blev så desværre forlænget med en måned. **KO** skriver at vi fremover vil orientere de berørte beboere, samt sørge for at de trækkes så langt ud fra husmuren som muligt. **MR** undersøger om vi fremover kan placere skurvogne på de hjørner som ikke har vinduer mod gade.

4.2 **NN** – støj fra vejen efter strømpeføring

To spørgsmål fra andelshaver.

Andelshaver oplever at der kommer støj fra Bellahøjvej via aftrækskanal efter den er blevet strømpeført. **MR** har tilsendt en mulig løsning men iflg. andelshaver kan denne løsning danne kondens? **SV** har forespurgt et par ingeniører som oplyser at dette problem kan godt opstå efter strømpeføring. **KO** skriver til andelshaver at vi vil undersøge problemet nærmere samt at **KO**, **CH** og **MO** gerne vil besøge andelshaver og høre problemet ved selvsyn. Andelshaver vil høre om de selv kan købe nye vinduer hvis vindues- og facadeprojektet trækker ud?

KO skriver til andelshaver, at vi forventer at projektet forhåbentlig kan opstarte i 2024, og at vi på nuværende tidspunkt ikke kan anbefale, at man selv skifter egne vinduer.

4.3 **NN** Støjpuljen

Andelshaver spørger ind til bestyrelsens beslutning vedr. Københavns Kommunes svar omkring støjpuljen til udskiftning af vinduer. **PH** svarer andelshaver.

5 Beslutningspunkter (19.30-20.00)

5.1 Brandgennemgang

Vi har ingen forbehold vedr. tilbuddet fra B&B. **CH** skriver til B&B. Vi sætter projektet i gang.

5.2 Procedure for fjernelse af ting på trappen

Det er besluttet, at der gives et generelt opslag til alle beboere i opgangen om fjernelse af effekter.

Hvis personalet herefter opdager effekter opbevaret på opgangen, gives ét varsel til pågældende beboer, om at effekterne skal være fjernet inden for 24 timer, ellers vil AST fjerne dem for beboeres regning.

Fjernede effekter vil blive opbevaret af AST i 30 dage. Ikke afhentede effekter vil kunne smides ud.

Der informeres også om, at gebyret for det arbejde, der udføres af AST's personale er minimum 350 kr. Beløbets størrelse afhænger af, hvor meget arbejde og hvor store udgifter der vil være i forbindelse med fjernelse og opbevaring af effekterne.

Der skal i den forbindelse tages billeder af de fjernede effekter, og korrespondance skal sendes til ØENS og arkiveres her.

Personalet skal være opmærksom på at bruge sund fornuft i forbindelse med administration af dette forhold.

Denne procedure effektueres først efter brandgennemgang. **SV** sørger for at tilføje ovenstående til håndbogen.

5.3 Prisforhøjelse, salgsgebyr

Prisen har ikke været hævet de sidste 10-15 år og arbejdsprocessen er stadig krævende.

Salgsforretningen hæves fra 250 kr. til 500 kr. **PK** sørger for at give DD denne information.

6 Status på igangværende projekter (kl. 20.00-20.30)

6.1 Altanrunde 4

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.

Altanrunde 4 er afsluttet men der mangler at bliver udbedret fejl og mangler.

6.2 El-ladestandere til el-biler

Har modtaget tre tilbud. Det mest fordelagtige tilbud er modtaget fra Power Fuel. Samlet pris: 137.130 kr. ved at lade Power Fuel eje ladeboksen i en 2-årig periode bliver prisen 95.550. Efter tilskud fra kommunen ender vi på en samlet pris på 71.662 kr. eks. honorar til rådgiver og uforudsete udgifter. Vi beder Chris om at gå videre med projektet og sørger for at sende den endelige kontrakt til boligforeningen. **PH** og **SV** skriver under.

Vi forventer at beboere skal betale el-udgift + kr. 1,- inkl. moms pr. kWh og fremmede tillægges kr. 2,- til finansiering af installationen. Vi ved ikke i hvad omfang laderne vil blive brugt, men hvis det viser sig, at det bliver for svært for AST's beboere at komme til pga. fremmede biler, kan vi hæve prisen for fremmede.

6.3 Miniudbud, tilbud fra rådgiver

Vi har modtaget to tilbud på rådgivning af miniudbud. B&B på 98.250 kr. og JJW på 1.000.000 kr. Prisen fra JJW er inkl. estimeret udgift til selve udførelsen, derfor den store forskel. **PH** tager fat i JSP for at få en tilbagemelding fra ham.

7 Bestyrelsen (20.30-21.00)

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- KO og MR har afholdt møde med andelshaver som klager over støj fra underbo. KO anbefalede andelshaver at notere hver gang hun er generet af støj med henblik på opfølgning på problemet senere.

- PK har skrevet til Altanudvalget vedr. ændring af deres informationsbrev til hjemmesiden. Vi har desværre ikke modtaget en tilbagemelding.

- SV har kommenteret de nye retningslinjer vedr. tilslutning af emhætte til aftrækskanal. **SV** sørger for at dette tilføjes håndbogen. **MR** skal sørge for, at der udfærdiges en byggeanvisning til dette punkt som udleveres ved byggeændring fx ved nyt køkken eller efter behov.

7.2 Nyhedsbrev (TH)

[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-ladestandere.

- Info vedr. Altanrunde 4.

7.3 Forslag GF 2023

Mulige emner blev vendt.

7.4 Røgalarmer på 3. sal

Carsten har fremsendt div. EU-direktiver omkring udskiftning af røgalarmer på 3. sal. Det



beslattes, 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.

7.5 Bordet rundt

8 Oplæg fra MR (kl. 21.00-22.00)

- 8.1 Rapportering på energi og afkøling
Overføres til næste bestyrelsesmøde
- 8.2 Personalet
Overføres til næste bestyrelsesmøde
- 8.3 Orientering
Overføres til næste bestyrelsesmøde
- 8.4 Spørgsmål til MR
Overføres til næste bestyrelsesmøde

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær