

Referat Tilstede: PH, CH, SV, PK, TH, KO, MS, MR, ST Online: DD Afbud:	<h2>Bestyrelsesmøde 2</h2> <p>Tirsdag den 16-5-2023 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2023 – 2024
Mødeindkaldelse version 1	Indkaldt den 9. maj 2023

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 ØENS v/Dan (kl. 17.00-17.30)

2.1 NN klage over NN

Andelshaver er dagligt generet af overbøs ensformige og larmende musik over lange perioder af dagen hele ugen. Iflg. vores husorden har vi ikke mulighed for at bede andelshaver om at slukke for musikken, men at vi anbefaler at andelshaver tager en snak med nabo, så man forhåbentlig kan finde en fælles løsning. Vi opfordrer til kommunikation mellem parterne. **CH** skriver til andelshaver.

2.2 Brud på GDPR

ØENS er ved fejl kommet til at sende en mail til forkert modtager, hvor modtager efterfølgende har videresendt mail til tredje part. ØENS har anmeldt sagen til Datatilsynet. Vi har desuden mulighed for at politianmelde modtager pga. at oplysninger er blevet videresendt til tredje part. ØENS har ændret på procedure således at dette ikke kan ske fremover. Vi tager punktet op på næste bestyrelsesmøde.

2.3 Opfølgning servicehund NN

DD arbejder videre med andelshavers henvendelse og sørger for at tage fat i andelshaver. Se evt. forrige referat nr. 1 punkt 5.1 (18. april 2023).

3 Referat (kl. 17.30-18.00)

3.1 Godkendelse af referat nr. 1 (18. april 2023)

Godkendt.

3.2 Opfølgning på tidligere referater

[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.

5.1 NN – Servicehund (overført fra referat 1, 18-4-2023)

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 (overført fra referat 1, 18-4-2023)

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

6.3 Garderobeskabe steget med 2.000 kr. (overført fra referat 1, 18-4-2023)

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, og at boligforeningen undtagelsesvis betaler denne ekstra udgift.

4 Beboerhenvendelser (kl. 18.30-19.00)

4.1 NN – punkterede ruder

Andelshaver har tidligere klaget over punkteret rude, hvor boligforeningen den gang anbefalede at vente med udskiftning pga. facaderenovering. Nu kan andelshaver ikke vente længere. Det drejer sig om i alt 6 punkterede ruder. Andelshaver mener, det giver fugtproblemer og et dårligt indeklima og livskvalitet. Andelshaver skriver, at vinduesudskiftningen er udskudt.

Der er ingen fare for indeklimaet pga. punkterede ruder. Vi har rigtig mange termoruder som er punkteret, og det er derfor endnu et argument for en total udskiftning af alle vores vinduer. Vi beslutter ikke at tilbyde udskiftning, men at afvente mini-udbud og næste GF.

4.2 NN – vandskade mv.

Efter vandskade fra 1. sal ned gennem køkken i ejendomskontoret, er der kommet begyndende fugtskade i andelshavers kælderrum. 1. sal, hvor vandet kommer fra, har fået udført ulovligt VVS som er skyld i vandskaden (afløbsrør fra køkkenvask var ikke udført korrekt). Faldstammen er blevet spulet og pt. ser det ud til at problemet er løst. Andelshaver er også generet af at der er ophængt et askebæger på vægen ude foran boligforeningens kontor, under hendes lejlighed, som medfører at der ofte stiger røg op i hendes lejlighed, når hendes vindue står åbent. **MR** sørger for at nedtage askebægeret og sætte det på lager. **MR** sørger for at sende div oplysninger, om de punkter som andelshaver nævner. **KO** skriver til andelshaver.

5 Beslutningspunkter (19.00-19.30)

5.1 Hvem skal tjekke røgalarmer ifm. vurdering på 3. sal

Vi formoder at størsteparten af de røgalarmer som er opsat i alle 3. sals lejligheder, er for gamle, da de typisk har en levetid på 10 år (jf. påsat typenummerlabel). Vi beslutter, at alle 3. sals lejligheders røgalarmer skal testes og godkendes.

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 tjek og 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.

- 5.2 Hvem skal tjekke fugtalarmer på 3. sal
Punktet tages op på næste bestyrelsesmøde.
- 5.3 Oplæg fra Haveudvalget i Sandbygård
Haveudvalget i Sandbygård ønsker at sætte et levende hegn på toppen af skåningen. Dvs. en lang række kirsebærlaubær buske (ned mod Aggersvoldvej). **KO** tager en snak med haveudvalget og hører om de evt. kan høre de beboere som bor i dette område. Beboere fra samme område har også ønsket en nedgravet trampolin i samme område?
- 5.4 Årlig oprydning af cykler
- **MR** undersøger om vi kan lave et samarbejde med Vej og Park hvor vi kan påsætte mærkater som bør fjernes.
- Tilret skriv så der også står barne-/klapvogne.
- Hvor lang tidsfrist?
- Husk at fjerne alle gamle skilte inden i sender ud.
- Alt uden for de afmærkede felter fjernes. Herved kan man undgå at skrive at det ikke må stå op af varmerørene. Det giver sig selv.
ST tilretter skriv.
- 5.5 Fornyelse af vandslange i Sandbygård
Denne vandslange med automatisk oprul er blevet udskiftet 4 gang pga. at brugerne benytter udstyret forkert. MR har informeret haveudvalget i hvordan den skal benyttes. **MR** sørger for at opsætte en lamineret vejledning. Hvis vandslange går i stykker igen, så opsættes en alm. haveslange.

6 Status på igangværende projekter (kl. 19.30-20.30)

- 6.1 Pilotprojekt – miniudbud
- Bør terrassedøre i stuelejligheder være med hårdttræs bundstykke, så de er magen til eksisterende bundstykker? Vi lader det være valgfrit om beboere vil vælge hårdt træ eller komposit.
- Terrassedøre i stuelejligheder. Hvad med lås? Skal / kan eksisterende lås bruges?
- Er der tænkt på "støjdæmpende" fuger omkring vinduerne på Bellahøjvej m.fl? Blev oplyst/anbefalet af IdealCombi.
- Skal overflader af alu være mat eller blank? Der sælges flest i mat. Specificeres af B&B.
- Skal der være / er der specificeret "vinduespudder funktion" på udvalgte vinduer?
- Er der specificeret matterede ruder på toiletter med vindue? Model Satinato kunne være et godt bud. Specificeres af B&B.
- Brandkarm skal selvfølgelig også omfuges på samme vis som facade.
- Stykpris på ny sålbænk bør være indeholdt i projektet. Enhedspris på udskiftning af sålbænk.
- "Slutrenngøring", side 12: Det er beskrevet at "Slutrenngøring af alle vinduer, både ind- og udvendigt, skal være indeholdt i tilbuddet.
- Afdækning. Der skal tilføjes at reetablering af eksisterende beplantning reetableres og hvis der fjernes eller afmonteres ting, skal disse monteres igen.
- Byggeplads skal etableres så der ikke er en øget udgift for AST eller for stor gene for beboere. Placeres evt. på hjørnet af Aggersvoldvej/Sandbygårdvej.
- Er el- og vandforbrug indeholdt Der skal måske opsættes en bimåler?
- Byggemøder kan evt. afholdes på kontoret i stedet for skurvogn samt ophængning af tegninger ligeledes på kontoret.
- Der skal opsættes en stillads-bramme ind over taget for at kunne arbejde på brandkarmen.
- Der er beskrevet tre altaner på gårdside. Der er i alt 2.
- Der er 6 franske altandøre mod gadeside (med kip). 3 altandøre mod gårdside (uden kip).

- Lukning af huller når stillads nedtages.
- Stillads skal fastgøres i fuger.
- Tegning vedr. stillads skal tilrettes så stillads til brandkarm kommer med.
- Køreplader fra port til skralderum skal tjekkes dagligt således at vi får tømt renovation. Skal tjekkes til enhver tid.
- Bæredygtighed skal overholdes. Mekanisk udtagning (demontering). Hvad betyder dette?
- Rengøring og pudsning af alle vinduer og døre i ejendommen før aflevering. Hvor bred er denne formulering.
- Det er hovedentreprenørens ansvar at stå for varsling og generel information. Præciseres med 6 ugers varsel og 3 ugers varsel (sørger AST for), 14 dages varsel, 3 dage varsel (sørger entreprenør for).
- Vi ønsker en tillægspris på IdealCombi.
- Paksvil greb. Vi ønsker også med i tilbuddet udskyder på vindue så det kan sikre vinduet i mange stillinger.
- Tillægspris på paksvil med lås/nøgle.
- Mulighed for beboerbetalt tilvalg af lås på paksvil-greb?
- Der er noteret grøn farve på vinduer og karme på gårdsiden. Det skal være hvid farve.
- Rækkefølgen for de enkelte arbejdsopgaver er ikke defineret. Der bør udfærdiges en aktivitetstidsplan.
- Fugerne skal udføres i samme farve som oprindelig fugefarve samt dybde. Skal specificeres?
- Fugestørrelsen skal udskiftes til eksisterende fugestørrelse så den overholder de anbefalede min. og max mål.
- Måske bør tagudhæng males i forbindelse med dette mini-udbud? Udføres af AST's maler?
- Pkt. 05.05 Gennemgang af sålbænke, der står: Eksisterende sålbænke demonteres, oprenses hvorefter der skal udføres en mørtelpude hvorpå skifersålbænken bliver genmonteret. Sålbænke som sidder ordentligt fast, skal registreres, men ikke fastgøres. Mener I virkelig at eksisterende sålbænke demonteres, oprenses?
- Dimension af tagrender og tagedløb. Måske rådgiver vil anbefale at disse bliver dimensioneret større så det passer til den fremtidige nedbør?
- Lille vindue V03 (kældervindue mod gade) skal ikke medtages i udbud og tegninger.
- Der er 1 stk. gårdtrappedør (lejer) og 1 stk. gårdtrappedør (Andelshaver) og 2 stk. altandøre (andelshaver).
- 1 stk. 3. sal terrassedør mod gårdside. Vi tror at skydedør vil være den bedste løsning. Vi vil gerne have pris på dette.
- samt 2 gårdtrappedøre. Dette skal kvalitetssikres af rådgiver, så det passer beskrivelsen. Vi har brug for en stk. pris på de altandøre i gård, som andelshaver selv ejer, så de kan beslutte om de ønsker udskiftning (NB, nogle altandøre åbner indad og andre udad).
- V02: Der står 6 stk. på tegning og i udbudsmaterialet står der 10 stk.
- På tegning med byggeplads skal det tegnes stillads ind mod Bellahøjvej 138, så der er plads til en ekstra ranke, så der kan laves brandkarm og undersøge om der behøver at være 2 stk. trappetårne.
- Fastmontering sålbænke: (side 34). Dette skal tilrettes.

6.2 El-ladestandere til el-biler

Vi har modtaget tilbud på nyt målerskab. 12.863,38 inkl. moms. Vi takker nej til tilbuddet. Afventer fortsat en gravetilladelse fra Københavns Kommune. Alle andre parter er ellers klar. TH tager en snak med Chris om han kan skubbe til Kbh. Kommune.

6.3 Strømpeforing

1. varsling er sendt ud.

Teknologisk Institut har været forbi vedr. oplysningen af det øget støjniveau efter strømpeforring. MR rundsender rapport fra Teknologisk Institut.

6.4 Asbesthåndtering

Alle brud er forsejlet. Vi har fået tilbud fra Ploug på årlig gennemgang og vedligeholdelse. Pris kr. 22.250. Udbedring af skader koster kr. 563 pr. reparationssted. Vi takker ja til tilbuddet. Forventer opstart af denne gennemgang omkring januar/februar 2024. APV er blevet tilsendt. **CH** afholder AMU møde med personalet d. 24/5-2023, og orienterer om at de gerne må færdes/arbejde i kælderne igen.

7 Bestyrelsen (20.30-21.30)

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- SV har rundsendt et forslag til ny procedure for opsigelse af Fiberby ved salg. Hvis sælger har Fiberby, skal dette dokument underskrives af sælger. Dokumentet lægges i salgsmappen. Dokumentet giver ØENS tilladelse til at opsiges beboers internet. Det er nødvendigt for at sikre, at internetaftalen bliver opsagt, så AST ikke kommer til at betale for internet, der ikke bruges.

7.2 Nyhedsbrev maj (MS)

MS udsender den endelige version til godkendelse. PK lægger på hjemmesiden og sender til abonnenter.

7.3 Økonomisk oversigt marts 2023 (PH)

Punkt overføres til næste bestyrelsesmøde.

7.4 Stamdata af lejligheder, opfølgning på GF

Punktet tages op på det næstkommende bestyrelsesmøde.

7.5 Bordet rundt

KO efterlyser en plan over hvornår bestyrelsen holder ferie. **Bestyrelsen** sender en mail til **MR** som rundsender det samlede resultat.

8 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

8.1 Rapportering på energi og afkøling

Punktet tages op på det næstkommende bestyrelsesmøde.

8.2 Personalet

MR orienterede.

8.3 Orientering

- Kontoret har været angrebet af humlevoks-møl, som viser sig at kommer fra et gammelt brumbasse-bo i ydervæggen. Der er blevet sprøjtet og der er ro.

- BeeKey har haft fejl på deres system, som har medført fejl på vores Salto. Alle døre gennemgået og vores udgift betales af BeeKey.

- Beboer som har oprettet minde-plads under kirsebærtræ i Sandbygård støder nogle beboere.

- Ekstra salgsdato 21/6. PK og KO tager dette.

8.4 Spørgsmål til MR

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær