

<b>Referat</b> <b>Til stede:</b> PH, CH, SV, PK, KO, MR, ST, MS <b>Online:</b> DD <b>Afbud:</b> TH	<h2>Bestyrelsesmøde 6</h2> <p><b>Tirsdag den 12. sept. 2023 kl. 17:00 - 22:00</b>  <b>På ejendomskontoret</b></p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2023 – 2024
	Indkaldt den 5. september 2023

### DAGSORDEN:

#### 1 Godkendelse / ændring til dagsorden

#### 2 ØENS v/DD (kl. 17.00-18.00)

##### 2.1 NN – garderobereskabe

SV og MR har udfærdiget et brev til de berørte beboere vedr. de nye lovkrav om montering af dørpumpe på garderobereskabene på 3. sal. Pris pr. stk. 1.000 kr. Der er i alt 6 andelshavere som har modtaget dette brev den 22. august. Andelshaver er utilfreds med håndteringen af denne sag. Der har været ringe information. Andelshaver har dårlig ryg, så det kan være svært at åbne døren, når der monteres dørpumpe. **KO** skriver til andelshaver.

##### 2.2 NN – manglende byggesag

Andelslejlighed er blevet ombygget i 2002 uden der har været ansøgt om byggeændring. Efterfølgende er den blevet solgt i 2008 fortsat uden byggeansøgning. Ved efterfølgende salg i august 2023 opdager vi, at der ikke har været ansøgt om tidligere byggeændringer. Da det er meget svært, at kommer efter den tidligere sælger, ligger ansvaret på nuværende tidspunkt hos nuværende andelshaver/boligforeningen. Vi anbefaler at boligforeningen sørger for at undersøge om byggeændringerne er korrekt udført, og derved godkendes som lovligt. **MR** sørger for at sætte VVS installatør på opgaven.

##### 2.3 Aftaleindskud, status

ØENS oplyser, at de har mulighed for at assistere boligforeningen vedr. aftaleindskud løbende så boligforeningen kan få renter af indestående beløb. Beslutningen tages op senere på mødet.

##### 2.4 Altan.dk konkurs

Firmaet Altan.dk er gået konkurs, men de er stort set færdig hos os. Dog vil der komme til at mangle 1. års- og 5 års-gennemgang samt indsendelse af myndighedsgodkendelse som Altan.dk skulle have indsendt på nuværende tidspunkt. Det anbefales, at der allerede laves en aftale med et byggefirma, så den kommende udgift til 1. års- og 5. års-gennemgang kan blive indregnet i altanprojektet. Bestyrelsen overtager projektet her fra og sørger for at få afsluttet ovenstående mangler. Udgift bliver konteret altanprojektet.

TH har videresendt en mail fra altanudvalget vedr. deres kommende rolle. TH oplyser, at det giver god mening, da der vil være beslutninger som kun bestyrelsen kan tage. Alle omkostninger ifm. sagen vil blive sendt videre til altanejerne.

*Note: efterfølgende er Altan.dk blevet overtaget, så de forpligtelser Altan.dk har over for AST, er stadig gældende.*

##### 2.5 Valuarvurdering 2024

**PH** sørger for at bestille en valuarvurdering i slutningen af 2023.

##### 2.6 Højesteretsdom vedr. beboerombygning der medfører skade på foreningen.

I denne dom er der en af håndværkerne, som forårsager en skade på vandinstallationerne

samt vandskade hos underbo. Boligforeningen lægger sag an mod andelshaver og håndværker. Højesteret har afgjort, at man ikke kan gøre andelshaver ansvarlig for håndværkers skade på ejendommen efter lejelovens regler. Denne dom medfører derfor, at vi bør tilrette vores vedtægter, så det i sidste ende er andelshaver, som bærer ansvaret, når andelshaver vælger at få lavet arbejder. Ligeledes bør andelshaver underskrive en erklæring ifm. byggeændringer, så man kan gøre ansvar gældende overfor andelshaver, som har forvoldt skade på bygningen.

MR kontakter DD hvis der kommer større byggeændringer.

## 2.7 Opfølgning på referater (PK)

### 4.1 Vurderingspunkter AST, Røgalarmer og rør til emhætte (overført fra referat 4, 04-07-2023)

Vi formoder, at størsteparten af de røgalarmer som er opsat i alle 3. sals lejligheder, er udløbet. Vi beslutter, at alle 3. sals lejligheders røgalarmer skal testes og godkendes for udløbsdato. **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 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.

El-tjek af 3. sals lejligheder skal indeholde dokumentation for røgalarmers udløbsdato. Hvis røgalarmer er udløbet, skal de udskiftes inden vurdering for sælgers regning.

Forbedringsværdi for evt. ny røgalarm kan indgå i vurdering som forbedring.

Oplysning om ovenstående er medtaget i "Sælgers huskeliste ved salg".

### 7.2. Tjekliste ved salg (overført fra referat 5, 08-08-2023)

SV gennemgik den nye tjekliste som benyttes ved salg. Vi udleverer fremover tjeklisten ved salgsforretningen til køber og sælger, som "dokumentation" på hvilke emner der blev snakket om.

## 3 Referat (kl. 18.30-19.00)

- 3.1 Godkendelse af referat nr. 5 (fra 8. august)  
Godkendt.

## 4 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.30)

- 4.1 Fra beboere i Torbenfeldthus

Vi har modtaget et brev fra tre beboere vedr.:

Storskralderum - begrænset åbningstid: De foreslår at storskralderummet bliver genåbnet i en prøveperiode på 3 måneder. Bestyrelsen synes, det er et fornuftigt forslag og vi sørger for at der bliver åbnet op igen. **KO** svarer på brev. **PH** sørger for et opslag til alle opgange.

Pasning af gårdens miljø: De undrer sig over de beslutninger, der er taget omkring fjernelse af buske og træer. Det ser ud til, at de ikke har snakket med haveudvalget, for vi mener at nogle af de beslutninger, som haveudvalget har besluttet, bliver ikke viderebragt til øvrige beboere. **KO** svarer på dette.

Facadebeplantning: Ønsker at bestyrelsen kommer med et oplæg vedr. grønne facader. **KO** skriver, at de er altid velkommen til selv at sætte sig inde i hvilke mulighed der eksisterer og hvem der skal vedligeholde disse ny-tilplantede arealer.

## 5 Beslutningspunkter (19.30-19.30)

- 5.1 Røgalarmer på 3. sal

Det er utroligt vigtigt at salg af 3. sals lejligheder bliver orienteret om kravene til lovpligtige røgalarmer, og at disse ikke er udløbet. **CH** sender til SV, PH og MR.

- 5.2 Prøveperiode vedr. åbningstid for storskralderum – skal den stoppe?

Vi beslutter en ny prøveperiode, hvor alle storskralderum genåbnes i alle døgnets 24 timer.

5.3 Servicehund, replik

ØENS advokat Thomas Hvas Valentin ønsker en tilbagemelding på, om han skal gå videre med sagen. Bestyrelsen mener, det er vigtigt at få en juridisk afgørelse på denne sag og beder ØENS om at gå videre med sagen. **PH** informerer ØENS.

**6 Status på igangværende projekter (kl. 19.30-20.00)**

6.1 Pilotprojekt – miniudbud

Bestyrelsen har holdt møde med rådgiver Bang & Beenfeldt den 7/9. Vi er usikre på, om at det endelige projekt fortsat holder prisen efter vi har modtaget de tre tilbud på pilotprojektet. Vi har bedt rådgiver om at gå tilbage og regne på dette. Ligeledes ønsker vi, at rådgiver undersøger om to af de tre tilbudsgivere evt. har interesse i at få henholdsvis mureentreprisen og vinduesentreprisen. Vi forventer en tilbagemelding fra rådgiver om 2 uger, og der efterfølgende tages en beslutning vedr. pilotprojektets opstart.

6.2 Ladestandere til el-biler, herunder striber på P-plads

- Chris arbejder videre med at få afsluttet sagen. Det drejer sig om, at Radius mangler at opsætte en måler, før systemet kan køre. Derefter vil der være afleveringsforretning. Chris regner med, at der på nuværende tidspunkt vil være resterende udgifter på 10.000-12.000 kr.

- Projektet er blevet en del dyrere end først budgetteret. MR har det foreløbige regnskab, og der er betalt samlet regninger for omkring 200.000 kr., men der mangler at blive trukket penge fra for tilskuddet fra Københavns kommune, dette er dog kun 25% af ca. 100.000 kr. (altså 25.000 kr.) Budgettet var på 150.000kr. - Chris har brugt mange timer, som skyldes de mange udsættelser og rykkere, som der er sendt ud.

- Vedr. information til beboerne kan vi overveje, at få det ud i et nyhedsbrev og på hjemmesiden (evt. på opslagstavlerne i opgangene vedr. tilmelding til PowerFuel.

- Omkring streger i parkeringsbåsene, så vil det være en ekstra udgift medmindre vi selv gør det. **MR** sørger for op-stregning imellem de enkelte båse.

6.3 Strømpeforing

Projektet er startet op d. 11/9. MR sørger for at alle lejligheder bliver tjekket dagen før strømpeforingen går i gang, så vi sikrer at der er klar til strømpeforingsfolkene.

6.4 Brandgennemgang

Bestyrelsen er meget utilfredse med kvaliteten af den brandrapport Bang & Beenfeldt har lavet. Der er derfor holdt møde med Casper Møller fra Bang & Beenfeldt, hvor rapporten blev gennemgået for div. fejl og mangler. B&B oplyser, at der er kritiske punkter som skal udfærdiges med det samme, men det viser sig, at deres konklusion er forkert pga. af de ukorrekte oplysninger, de har noteret under gennemgangen. Der er områder i kældere som skal udbedres. Dette sørger **MR** for sker løbende.

**7 Bestyrelsen (20.00-21.00)**

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- KO og MR har holdt møde med **NN** pga. at andelshaver klager over knirkende gulv, støj fra nabo, støj fra underbos vaskemaskine samt meget andet. Det kan ikke konstantes, at gulv knirker. Der var ingen tegn på støj eller lyd fra de omkringliggende lejligheder. KO og MR har besøgt de omkringliggende lejligheder. Intet at bemærke. Vi forventer sagen afsluttet.

- CR har skrevet til **NN** og **NN** som klager over støj og katte. Vi håber fortsat på en dialog mellem parterne.

- PH har undersøgt vedr. hensættelse af et beløb til kommende krav til afslutning af altanprojektet. DD anbefaler at der afsættes 500 kr. pr. beboer således at dette beløb betaler de afsluttende byggeomkostninger.

- Vi har modtaget et tilbud på aftaleindskud fra Kim fra ØENS vedr. udarbejdelse af et årligt likviditetsbudget for det kommende år til 15.000 kr. inkl. moms.
- 2/10: SV og PK afholder møde med A-one solution vedr. support og vedligeholdelse af vores IT-udstyr m.m.

#### 7.2 Årlig status på rådgiver (PH)

Vi har efterhånden mange sager hvor rådgiver gang på gang rådgiver os mangelfuldt eller forkert.

- Vi har lige modtaget en rapport på brandgennemgang, som er mangelfuld samt indeholder ukorrekte oplysninger om vores ejendomme.
- Vi har et miniprojekt indeholdende tre tilbud, som ikke virker gennemarbejdet af rådgiver.
- MR har aftalt møde med rådgiver hvor de ikke er dukket op.
- Brand-skabene på 3. sal er gang på gang blevet fordyrende pga. at rådgiver kommer med nye/ekstra krav efter projektet er sat i gang.

#### 7.3 Nyhedsbrev (MS)

MS gennemgik følgende punkter til Nyhedsbrevet

- Adgang til storskradsrum
- Nye tiltag vedrørende plast og pap
- Haveaffaldscontainere
- Rør fra emhætte skal være i stål, og der skal være adgang til aftrækskanal
- Tyveri i kælderrum, hvor lås er blevet klippet op. Andelshaver mener ikke, der er blevet stjålet noget
- Ladestandere
- Facade
- Vinduer
- Asbest - Følger planen
- Indsamling til hjemløse (MR)
- Adresser på ledige vaskepladser (MR)
- Bestyrelsens guide for tildeling af tilskud til fællesgavnligge arrangementer i AST

#### 7.4 Økonomi juli 2023 (PH)

Det ser fornuftigt ud og vi følger budgettet.

#### 7.5 Orientering om DKTV (SV)

DKTV har sendt os et meget interessant tilbud på internet til hele boligforeningen. Vi holder møde med Fiberby på et senere tidspunkt. Herefter tager vi en beslutning om internet udbyder.

#### 7.6 Bordet rundt

## 8 Oplæg fra MR (kl. 21.00-22.00)

#### 8.1 Indretning af ejendomskontor

MR har kontaktet arkitektskolen, men de tager ikke disse opgaver. Der arbejdes videre med gode ideer.

#### 8.2 Personalet

- Personalet mærker en voksende utilfredshed omkring den nye storskradsordning (åbningstiderne).

#### 8.3 Orientering og spørgsmål til MR

- Følgende vil blive foretaget fra den 25. september 2023:

- Besigtigelse og reparation af ryg-sten på Aggersvoldvej 12 samt Perform til 2 vinduer på Aggersvoldvej 4A, 3.
- Der vil blive foretaget isoleringsprøve af taghætte (fra aftrækskanaler) på Bellahøjvej 132, for at dæmpe den øgede støj efter strømpeforing.



Andelsboligforening

- Besigtigelse af Sandbygårdvej 8, 3 vedr. utæthed ved taghætte.  
Forventet tidsplan: 3 arbejdsdage. Pris ca. 40.000 kr.
- Gennemgang af alle kælderrum i AST for brud på rørisolering. Konstateres brud reparerer isoleringen med det samme. Dette sker fra den 15. januar 2024 og 14 dage frem. Samtidig registres evt. huller i vægge og loft, som skal lukkes af brandhensyn.

## 9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen  
Peter Kjær Krogh  
Sekretær