

Referat Tilstede: PH, CH, SV, PK, TH, MR og JM Online: DD Afbud: KO og DL	<h2>Bestyrelsesmøde 10</h2> <p>Tirsdag den 3-1-2023 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 19.00	Bestyrelsesmøder 2022 – 2023
Mødeindkaldelse version 1	Indkaldt den 27. december 2022

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Øens v/Dan (Kl. 17.00-18.00)

2.1 Gebyr for fjernelse af ting på trappeopgange

Vi har flere eksempler på at beboere benytter vores fælles trapper til opmagasinering af private effekter. Iflg. DD er det ok at vi fjerner disse effekter via følgende fremgangsmåde:

1. Håndbog tilrettes. **SV** sørger for dette.

2. Der udsendes et generelt skriv til alle beboere vedr. de nye regler (Nyhedsbrev, opslag i opgang, brev i postkasse). **PK** og **MR** sørger for dette.

Herefter benyttes følgende fremgangsmåde når beboer opbevarer private effekter på trappeopgang:

3. Der gives ét skriftligt varsel (evt. også e-mail) til beboeren om fjernelse af effekter som opbevares på trappeopgang. Varslet oplyser, at effekterne skal være fjernet inden for 24 timer, ellers vil AST fjerne dem for beboers regning. Ved fjernelse tages der billeder af effekterne. Effekter flyttes til opbevaringsrum og opbevares i 30 dage. Ikke afhentede effekter vil kunne smides ud.

Brevet informerer også om, at der vil blive opkrævet et gebyr for det arbejde, der påføres AST's personale. Kr. 350,- er standard beløb, men kan være mere, alt efter hvor meget arbejde der vil være ift. fjernelse og opbevaring af effekter.

Hvis personalet fjerner effekter, skal billeder, korrespondance samt timeforbrug sendes til ØENS til arkivering og ØENS sørger for at tilføje udgiften på den efterfølgende boligafgift.

AST's personale skal være opmærksom på at bruge sund fornuft i forbindelse med administration af dette forhold.

2.2 **NN** - støjklage over **NN** (ny)

Andelshaver kager over at overboens unge søn larmer meget. DD mener ikke der er mulighed for et påbud pga. at denne støj hører under hverdags støj. **CH** og **KO** holder møde med **NN** d. 4/1-2023.

2.3 Ventelister; hvad sker ved fraflytning

Det besluttes at hvis andelshaver fraflytter AST, så skal familiemedlemmer, som er noteret på de øvrige ventelister flyttes til den eksterne venteliste hvis fraflytter selv oplyser dette til ØENS. Ellers slettes familiemedlemmerne fra listen.

DD foreslår at når ØENS skriver ud til ventelisterne "Børn af andelshaver", "Børnebørn af andelshavere" samt "Søskende, forældre og bedsteforældre" om at oplyse hvem man er i familie med. Hvis man efterfølgende ikke har nogen relation, så kan man blive flyttet til den eksterne venteliste. Ok iflg. bestyrelsen.

2.4 Prislister 2023

AST's prisliste til hjemmesiden blev gennemgået.

2.5 Opfølgning på 3 beboersøgninger

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.

2.6 **NN** – Nytårsklage over **NN**

Andelshaver klager over grove nytårsløjer, hvor der har været smidt fyrværkeri fra tagterrace ned i gården, som har medført skade på et enkelt vindue, smadret flaske samt masser af afbrændt fyrværkeri i gården. **MR** har taget div. billeder som dokumentation. **DD** sørger for at sende et påbud samt de udgifter på reparation på vindue og personalets efterfølgende oprydning/tidsforbrug. **TH** skriver til **NN**, at vi har overdraget sagen til vores administrator.

3 **Projekt facaderenovering og nye vinduer (kl. 18.30-19.30)**

3.1 Miniudbud

JSP, SV, MR og PH holder møde. **MR** finder en dato og indkalder alle i bestyrelsen.

3.2 Støjpuljen

Vi ønsker ikke at gå videre med støjpuljen pga. at kommunens krav til disse vinduer vil medføre en ekstraudgift til den fremtidige vedligeholdelse. Derudover fordyres hvert vindue med ca. 8.000 kr. samt, at der kan komme uforudsete krav som kan fordyre projektet.

3.3 FAQ facade- og vinduesprojekt

PH opdater FAQ og sender til **PK** som lægger på hjemmesiden.

4 **Referat (kl. 19.30-20.00)**

4.1 Godkendelse af referat nr. 9 og notater (6-12-2022)

Godkendt

4.2 Opfølgning på tidligere referater

[9.1 Spørgsmål til MR \(overført fra referat 5 – 9-8-2022\)](#)

PH: Hvor skal de små gasflasker fra f.eks. gasgrill afleveres. MR oplyser, at det er registreret som farligt affald, så det skal beboerne selv aflevere på en af de nærliggende genbrugsstationer. **DL** sørger for at dette kommer med i det kommende nyhedsbrev.

[4.2 NN – støj fra vaskekælder \(overført fra referat 7 – 4-10-2022\)](#)

Andelshaver som bor over en fælles vaskekælder, er generet af at man benytter bolde i tørretumbleren. Vi anbefaler at andelshaver tager fat i den/de personer, som benytter bolde i deres tørretumbler. Man behøver ikke altid benytte bolde, når man tumbler. **KO** skriver til andelshaver. **DL** sørger for at nævne problemet i det næstkommende nyhedsbrev.

[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 vandrør 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 tømmer. **SV** og **MR** evaluerer projektet.

[7.1 Orientering og opfølgning på opgaver \(overført fra referat 7 – 4-10-2022\)](#)

- CH har skrevet til andelshaver som havde div. spørgsmål omkring vinduesprojektet, pris på fjernvarme m.m. Andelshaver har skrevet tak for oplysningerne, og synes vi burde oplyse om dette i et kommende nyhedsbrev. **DL** må gerne tilføje dette til det næstkommende nyhedsbrev.

[8.2 Personalet, herunder daglige vagttider \(overført fra referat 7 – 4-10-2022\)](#)

Vagttelefonen bliver taget mellem 07.00 – 22.00. Efter kl. 22.00 tager personalet ikke vagttelefonen. Herefter skal der henvises til akutnummeret. Dette skal tilrettes i Håndbogen og på hjemmesiden. **SV** og **PK** tilretter dette.

[3.1 Løsningsforslag og udbud \(overført fra referat 8 – 2-11-2022\)](#)

Chris Cording Jønsson fra Ladeløsning informerede om følgende:

- Kommunen har godkendt projektet. Vi går fortsat efter at alle 4 lade-pladser bliver forbeholdt boligforeningens beboere.

- Begrænset parkering mellem 8-21. I dette tidsrum max 3 timer ifm. opladning. Det er kommunen som opsætter denne skiltning. **Chris** undersøger dette nærmere.

[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** vil gennemgå disse områder i den kommende tid.

5 Beboerhenvendelser (kl. 20.00-20.00)

5.1 Se ovenfor pkt. 2

6 Beslutningspunkter (20.00-20.30)

6.1 *Energimærkning og vedligeholdelsesplan*

Vi har modtaget fra B&B følgende tilbud:

Vores Ejendom 365+ 1-12 måneder: 7.895 kr. inkl. moms pr. måned.

Vores Ejendom 365+ efter 12 måneder: 4.299 kr. inkl. moms pr. måned.

Uden Vores Ejendom 365+ vil prisen være:

Energimærker alene: 49.999 kr. inkl. moms.

3 x tilstandsrapporter & Vedligeholdelsesplaner: 74.995 kr. inkl. moms. - Samlet pris: 124.994 kr. inkl. moms.

MR kontakter B&B for at høre om den månedlige udgift er på alle tre ejendomme.

6.2 Brandgennemgang

Vi har modtaget tre tilbud på brandgennemgang.

Bang & Beenfeldt (B&B) 109.375 kr.

Rambøll 92.325 kr.

Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut 52.500 kr

Vi vælger B&B's tilbud da det er mest omfattende, bl.a. "løftes tagsten". Dog bedes **MR** forespørge B&B om de er certificeret brandrådgivere, og i givet fald hvad betydning det har, hvis de ikke er. MR rundersender B&B's svar, og bestyrelsen vender tilbage med endeligt svar om hvorvidt opgaven skal igangsættes.

Vi har modtaget oplysning fra B&B om, at man ikke må benytte flex-slange fra emhætte til aftrækskanal i køkken pga. brandfare. Man skal benytte stålrør (Spiro-rør). Vi drøfter dette punkt under den kommende brandgennemgang.

7 Status på igangværende projekter (kl. 20.30-21.00)

7.1 Altanrunde 4

Der mangler 4 altaner pt. Der er byggemøde torsdag 5/1-2023. MR og altanudvalget blive kontaktet meget pga. div. klager.

Altanudvalget har sendt en skriv som de ønsker lagt på hjemmesiden. Formuleringen "Afvaskning af altaner, murværk m.m. samt vinduespudsning er ikke en del af projektet" bør slettes da bestyrelsen mener, at dette bør være en del af projektet. **PK** kontakter altanudvalget for at få ok til ændringen inden det lægges på hjemmesiden.

7.2 El-ladestandere til el-biler

Chris er fortsat i dialog med Københavns kommune omkring skiltning. Vi afventer.

Chris har bedt om tre tilbud og modtaget to bud retur. **TH** m.fl. holder møde med Chris den 18/1 kl. 17, hvor det besluttes hvilket tilbud vi vil gå med. Alle i bestyrelsen er velkommen

på mødet.

8 Bestyrelsen (21.00-21.30)

- 8.1 Orientering og opfølgning på opgaver
 - PH har kontaktet Torben Lund for at få udfærdiget en ny valuarvurdering, som skal benyttes til det kommende regnskab.
 - Vi har modtaget en ny dato den 27. marts til afholdelse af GF i Nørrebro hallen. Vi arbejder fortsat på, om det er muligt at afholde det på Rødkilde skole.
 - PH ønsker oplyst om jule-lyskæderne i de tre gårde nedtages når DMI lover storm. MR sørger for dette.
 - SV, CH og PK har afholdt møde vedr. nyt IT-udstyr samt kommende drift. PK tager fat i ØENS IT-mand Frank Dyngbo.
- 8.2 Aftale med B&B (SV)

SV, CH, PH og MR har afholdt statusmøde med vores rådgiver B&B. Det blev foreslået at der afholdes et til to statusmøder om året. Det overvejes om AST skal have et Teams område hos B&B så AST kan udveksle fælles dokumenter med rådgiver.
- 8.3 Inhabilitet (CH)

CH har sendt et skriv omkring håndtering af beboersager, hvor et bestyrelsesmedlem i enkelte tilfælde kan være inhabil i de beslutninger, som skal træffes. I disse sager er det vigtigt at vi trækker os fra diskussionen / mødet, hvis man selv eller bestyrelsen mener man er inhabil. Det er vigtigt, at den inhabile forlader mødet og først kommer retur når den øvrige bestyrelse har truffet en afgørelse.

Inhabilitet er allerede formuleret i bestyrelsens forretningsorden under §4.
- 8.4 Nyhedsbrev (JM)

Vi skyder det kommende nyhedsbrev til DL kommer retur fra orlov.
- 8.5 Bordet rundt

9 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

- 9.1 Rapportering på energi og afkøling
Alt ser fornuftigt ud.
- 9.2 APV
Der arbejdes konstruktivt med de punkter, som blev nævnt på sidste bestyrelsesmøde. Se evt. referat 9 - punkt 9.3.
- 9.3 Personalet
MR oplyser at det går godt og alle virker glade for deres arbejde/arbejdsopgaver.
- 9.4 Orientering
 - MR oplyser at en del af de nye sparepærer mister styrken. Der bliver fortløbende sendt nye sparepærer fra leverandør uden beregning. Vi mener at det er en uholdbar løsning, og har bedt leverandøren undersøge hvad det skyldes.
 - SV har konverteret gårdtegningerne, som bl.a. hænger på kontoret, fra pdf til dwg-format, så de kan vedligeholdes elektronisk via CAD-program. SV har tilrettet cad-tegningerne med div. rettelser, så de er retvisende.
- 9.5 Spørgsmål til MR

10 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær