

Referat Til stede: PH, TH, PK, SV, PG, KO, RB, CH, MO, DD Afbud:	Bestyrelsesmøde 8 Tirsdag den 6-4-2021 kl. 17:00 - 22:00 Via Teams
Spisning kl. 18	Bestyrelsesmøder 2020 – 2021
Version 2.	Indkaldt den 30. marts 2021

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer

2 Administrator (kl. 17.00-17.30)

2.1 Flere salgsdatoer

De sidste 3 måneder har der været behov for flere salgsdatoer. Pt. er det løst med 3 salg pr. salgsdato men det er meget krævende for hvert salgsteam. **MO** opdaterer Doodlen således at der er 3 salgsdatoer hver måned frem til juli måned.

2.2 Betaling for indvendig kælder

Det er blevet konstateret at **NN** og **NN** ikke betaler for leje af det indvendige kælderareal som hører til lejligheden (kælder der har hørt til butikken inden erhvervslejemålet blev nedlagt). Der er mulighed for at regulere op eller ned således at dette beløb bliver ens pr. m2. Evt. kan dette tages op på en kommende generalforsamling. **DD** kommer med et oplæg til bestyrelsen.

2.3 Svar til andelshaver vedr. ladcykel

Bestyrelsen har modtaget forslag til et brev til andelshaver fra DD. Fint skriv. **DD** må gerne sende brevet

2.4 Svar til andelshaver vedr. krukke

Bestyrelsen har modtaget forslag til et brev til andelshaver fra DD. Fint skriv dog skal andelshaver også oplyses at klagen vedr. ladcykel også bliver behandlet på bestyrelsesmødet og vil ligeledes få en skriftlig henvendelse fra administrator. **DD** må gerne sende brevet.

2.5 Svar til andelshaver vedr. kat

Bestyrelsen har modtaget forslag til et brev til andelshaver fra DD. Fint skriv. **DD** må gerne sende brevet.

2.6 Opsigelse af **NN**

Boligforeningen har d. 19/7-2020 tilkald brandvæsen pga. at andelshaver havde sat ild til personlige papirer samt et tæppe på badeværelset. Udgiften til udrykning og efterfølgende oprydning skal betales af andelshaver. Dette har andelshaver ikke ønsket og kan derfor blive varslet opsigelse. Bestyrelsen ønsker på nuværende tidspunkt at give andelshaver henstand indtil vi har fået undersøgt om Københavns Kommune har mulighed for at tage fat i andelshaver. **KO** undersøger hvor vi kan henvende os inden andelshaver bliver ekskluderet.

2.7 Bliver de 2 lejere adviseret boligafgiftsforhøjelse

PH har videresendt de tidligere papirer til DD som bestyrelsen tidligere har sendt til OF. **DD** undersøger om de to lejere er blevet varslet omkring de fremtidige boligafgiftsforhøjelser.

2.8 Kan bestyrelsens referater blive underskrevet digitalt?

I dag underskrives bestyrelsesreferaterne via et underskriftsblad som ligger på kontoret. Kan dette overføres til ØENS på samme vis som andre dokumenter underskrives digitalt?

DD sørger for at dette bliver implementeret således at når et godkendt referat bliver sendt

til DD så sender DD et link til digital underskrift til alle i bestyrelsen.

2.9 Vedr. YouSee ved salg

Iflg. DD så bør ny andelshaver overtage de tilmeldinger der er på overtagelsestidspunktet (YouSee og Fiberby). **SV** kigger på formuleringen i Håndbogen.

3 Referat (kl. 17.30-18.00)

3.1 Godkendelse af referat nr. 7

Referat godkendt.

3.2 Opfølgning på tidligere referater

3.4 Oplæg Haveudvalg (overført fra referat 7)

Det koster omkring 50.000,00 kr. inkl. moms pr. gård at få fjernet bunddække. Hertil kommer prisen til ukrudtsdug og beplantning. **MO og KO** kommer med et oplæg omkring hvor mange penge der skal afsættes hvis man strækker ændringerne over 2-3-4 år.

4.10 Prisfastsættelse af mangler i lejligheder ved vurdering (overført fra referat 7)

I enkelte tilfælde bliver fejl og mangler prissat for lavt.

4.12 ProBo i stedet for hjemmesiden (overført fra referat 7)

PK tager fat i **SV** for at lave et oplæg til bestyrelsen.

4.14 Skimmelsvamp, **NN** (overført fra referat 7)

Teknologisk institut har konkluderet at ansvar for skimmelsvamp skyldes forkert håndtering af fugt i lejligheden (manglende udluftning, tørring af tøj samt aftrækskanal blændet). Selve rapporten fra Teknologisk institut betales af boligforeningen pga. at vi ikke har oplyst andelshaver inden opstart, om hvem udgiften påhviler. Andelshaver betaler alle udgifter omkring udbedring. Fremover skal boligforeningen skriftligt oplyse andelshaver om hvem de respektive udgifter påhviler. **MO** tager fat i **DD** for at få udfærdiget et standarddokument som administrator fremover sender til andelshaver inden opstart.

3.3 Underskriftsblad

Underskriftsblade ligger på kontoret klar til underskrift.

4 Beboerhenvendelser (kl. 18.30-18.45)

4.1 **NN** – forsinkede referater

Andelshaver ønsker at bestyrelsen lægger referater hurtigere op på hjemmesiden. Et referat bliver først lagt op på hjemmesiden når det er blevet godkendt på det efterfølgende bestyrelsesmøde + en uge. **PK** skriver til andelshaver.

4.2 **NN** – manglende tilbagemelding

Iflg. sidste bestyrelsesmøde skulle **CH** skrive tak for at andelshaver har gjort os opmærksom på denne nye procedure som vi får stoppet med det samme. **CH** har skrevet til andelshaver. Andelshaver ønsker en anden kommunikationsform således at man få hurtigere svar. **PH** kigger på div. mails fra andelshaver og tjekker om der evt. er noget som andelshaver mangler at få svar på.

5 Beslutningspunkter (18.45-20.30)

5.1 Drone

MO har indhentet pris på indkøb af en drone (4.690,00 kr.) således at personalet og håndværkere kan besigtige bygningsdele som normalt kun kan besigtiges vha. lift. Bestyrelsen har ligeledes modtaget forslag fra **MO** vedr. procedurer og regler ved benyttelse af drone.

Bestyrelsen synes det er en rigtig godt forslag.

MO tilføjer bemærkninger til reglerne. Skal beboer kontaktes personligt ved akut brug af drone? Skal der f.eks. være en observatør når dronen benyttes?

5.2 Valg af rådgiver

Bestyrelsen har valgt ny rådgiver d.d. Rådgivende Ingeniørfirma Bang & Beenfeldt A/S (B&B) er vores kommende rådgiver på nye projekter. **PH** laver et forslag til et brev til Wissenberg vedr. vi stopper samarbejdet. **PH** skriver ligeledes til B&B at vi ønsker at benytte dem ved fremtidige projekter.

5.3 ProBo i stedet for hjemmesiden

Overføres til næste bestyrelsesmøde.

5.4 Renholdelse af grønne områder

Boligforeningen har modtaget et samlet tilbud på vedligeholdelse af de grønne områder fra K&S Tree Care. Årlig udgift inkl. moms ca. 250.000 kr. Tilbuddet indbefatter græsslåning, fjernelse af ukrudt samt beskæring af de mindre træer og bunddække.

Vi ønsker at få præciseret hvad der ligger i ukrudtsfjernelse. Er ukrudt op langs husmuren og mellem fliser inkluderet? Hvem fjerner de afklippede grene og ukrudt? Hvad er prisen hvis vi ikke skal levere græsslåmaskiner? **MO** undersøger.

Iflg. ØENS er det meget normalt at disse arbejdsopgaver ligger eksternt. **CH**, **TH** og **KO** (nyt udvalg) tager fat i ØENS og høre deres anbefaling om hvordan denne opgave skal håndteres. Ligeledes må udvalget gerne undersøge hvordan de omkringliggende boligforeninger håndterer deres grønne områder samt økonomien bag (kontakt evt. Solbjerg, Aggersvoldhus, mfl.).

5.5 Støjreducerende og energivenlige vinduer i træ/alu (PK/PH)

PH præsenterede de økonomiske udgifter til en evt. kommende udskiftning af vinduer.

Ligeledes blev fordele og ulemper gennemgået. Rådgiver B&B oplyser at boligforeningen vil have en fordel ved at skifte nu dels pga. de tilskud som kommune og stat giver til støjreducerende og energiforbedrende renoveringer. Rådgiver nævner at der ligger en varmereduktion på ca. 10-12% årlig ved skift fra vores nuværende 2-lags vinduer til nye 3 lags træ/alu vinduer. **MO** beder rådgiver B&B om at komme med et forslag til en køreplan hvis projektet skal præsenteres på generalforsamlingen til efteråret evt. til foråret 2022. Bestyrelsen har brug for præcise tal. Ligeledes skal facaderenovering måske også med i projektet pga. at rådgiver anbefaler at facaderenoveringen bør udføres inde udskiftning af vinduer.

6 Status på projekter (kl. 20.30-21.00)

6.1 Porte

Port i Anneberghus er færdig. Der er enkelt ting, som er påtalt, som **MO** følger op på. Pt. har vi kun modtaget positive tilbagemeldinger. Vi afventer en igangsættelse af de to andre porte til efter sommerferien, med mindre rådgiver mener de to andre porte bør udskiftes nu. Pt. har vi mange reparationer på porten i Torbenfeldthus.

6.2 Strømpeforing AN001, evaluering

Strømpeforing af AN001 er overstået. **RB** og **CH** laver et oplæg til et spørgeskema som skal sendes til alle i opgangen.

Den endelige pris på strømpeforingen ser ud til at blive en del billigere end først antaget.

MO undersøger om alle regninger er med.

6.3 Altanrunde 4

RB informerede om status på projektet. Pt. er der 33 som har vist interesse. Den endelige tilmeldingsfrist er torsdag d. 8/4.

7 Bestyrelsen (21.00-21.45)

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- SV har modtaget kontoplan fra DD. **SV** må gerne videresende denne til PH.

- Håndbog om hvem betaler div. vedligeholdelser. **SV** går videre med Håndbogen og **DD** nærlæser afsnittet vedr. køb og salg og kommer med forslag til SV.

- På hjemmesiden under Praktiske oplysninger – Vedligeholdelse - Hvem betaler hvad, bør dokumentet fjernes og i stedet referere til Håndbogen, således at vi ikke har to steder at opdatere. **PK** tilretter dette.

- **PK** har tilrettet vurderingsproceduren som ligger på hjemmesiden. Det nuværende ansøgningsskema vedr. vurdering, opsigelse samt indstilling af køber er blevet fjernet og en mail-skabelon tilføjet i stedet. **PK** tilretter mailadressen som skabelonen skal sendes til. Mobilnummer skal udfyldes. Tilføj om sælger ønsker salg via venteliste (ja/nej). Slet gammel underskrifts-dokument fra hjemmesiden. Tilret hjemmeside så den passer til den nye skabelon.

7.2 Møde med rådgiver vedr. fremtidige opgaver (SV)

MO indkalder SV og PH til et møde sammen med B&B (Claes Bohn-Willeberg) for en prioritering af kommende opgaver og projekter

7.3 Nyhedsbrev budget 2021 (PH)

Årsrapporten er udsendt og klar til underskrift. **PH** laver et oplæg til den økonomiske del samt budget til Nyhedsbrevet.

7.4 Personalet

- Personalet er fuldtalligt og det kan mærkes. Sebastian er ved at blive sat ind i flere af MO opgaver således at Sebastian bedre kan overtage, når MO har ferie.

- Kontoret er blevet kontaktet af andelshaver pga. at der, efter fraflytning, er opdaget ulovlige installationer i den lejlighed han tidligere har beboet. Personalet føler sig overfuset og talt grimt til af andelshaver ved inspektion af den ulovlige installation i lejligheden. **MO** sørger for at få skrevet episoden ned, og sender dette til bestyrelsen.

7.5 Bordet rundt

- PG efterlyser en metode til at kunne få beboerne til at tilmelde sig og logge sig på ProBo. **PG** tager fat i ProBo og hører hvilken procedure vi skal benytte for at få alle andelshavere over.

8 Oplæg fra MO (kl. 21.45-22.00)

8.1 Rapportering på energi og afkøling

Pt. kører vores 3 varmecentraler fint og vores afkøling af returvand ser fint ud. Specielt Sandbygårds afkøling er flot. **PG** skriver et lille indlæg til Nyhedsbrevet.

8.2 Orientering

- Utætte tagterrasse, TO005, som er ved at blive renoveret, det ser ud til at der kan ligge en besparelse på omkring 20.000 kr. pga. en stor del af arbejdet kan udføres uden lift.

- Personalet har overtaget vedligeholdelsen af Salto således at boligforeningen sparer de ca. 25.000 kr. det normalt koster i service og vedligeholdelse udført hver 1½ år.

- ATZ og MO har sammen gennemgået terræn her ved et års gennemgang. Der er fundet en enkelt lunke på gårdsiden i Torbenfeldthus som er udbedret.

- Der har været fejl i personalets lønsedler. MO har d.d. indsendt lønskemaer igen og er i løbende kontakt med ØENS.

8.3 Spørgsmål til MO

- PG efterlyser om vores højtandslukker er lovlig udført i hjørnet Be/Ag gårdsiden. MO oplyser at rådgiver har oplyst at denne er lovlig udført.

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh