

<b>Referat</b> <b>Tilstede:</b> PH, CH, SV, PK, KO, TH, MR, Bjørk, Niclas <b>Online:</b> DD <b>Afbud:</b> DL, JM	<h2>Bestyrelsesmøde 13</h2> <p>Tirsdag den 7-3-2023 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 19.30	Bestyrelsesmøder 2022 – 2023
Mødeindkaldelse version 1	Indkaldt den 28. februar 2023

### Kl. 17-19 Møde med Bjørk (B&B) og Niclas (Bøgh & Helstrup)

Niclas Jensen fra Bøgh & Helstrup (B&H) oplyser, at de er ekspert og har god erfaring på asbestområdet. B&H er hyret ind på anbefaling af B&B.

B&B har ifm. udarbejdelse af tilstandsrapport fundet en rørisolering, i varmecentralen i A-hus, som er itu. B&B har uden yderligere kontrol formodet at isoleringen er asbestholdig. På den baggrund har B&B anbefalet at vi får hjælp fra B&H.

AST har selv for nyligt gennemgået isoleringen på rørene i kældergangene, for at klarlægge tilstanden.

Rådgivere fortæller at det første som skal ske, er at få en grundig gennemgang og analyse af et repræsentativt område af vores kældre. Der er mange synlige brud. Nogle med formodede asbest-udtrækninger, så derfor anbefales det at alle kældre lukkes af så ingen kan komme ned i kældrene. **Bjørk** undersøger hvilken fremgangsmåde man anbefaler samt udfærdiger et økonomisk estimat.

**Note: der er antagelig brugt asbest til isolering den gang AST blev opført, men asbest, der er indkapslet, er ikke farligt.**

### DAGSORDEN:

#### 1 Godkendelse / ændring til dagsorden

#### 2 Øens v/Dan (Kl. 17.00-20.00)

##### 2.1 Opfølgning møde med B&B og B&H

Der skal lukkes hurtigst muligt ned til alle kældre, men vi afventer de første prøvesvar på de test B&H har foretaget.

Personalet må ikke færdes i kældre, medmindre de har fået den pågældende miljøcertificering samt påklædning og udstyr som er påkrævet. **CH** undersøger om AMU skal ind over denne sag. Alle ansatte er ved at bliver undersøgt om de har været udsat for asbest.

**PH** kommer med et forslag til et informationsbrev (onsdag/torsdag) og der skal udfærdiges et opslag på alle døre til kældre at man ikke må gå ned i kælderen.

**KO** samler sammen til at udfærdige en FAQ som opdateres løbende.

**PK** lægger div. skriv på hjemmesiden samt undersøger om vi eller DD kan lægge det på ProBo.

**DD** undersøger om der til generalforsamlingen skal henstilles til at kunne optage et lån til håndtering af asbest-sagen.

Der er efterfølgende blevet hasteindkaldt til møde den 8/3 kl. 17.00 da vi har modtaget resultater fra de første asbest undersøgelser. På mødet deltog også tidligere bestyrelsesmedlem John Strands. Resultaterne påviser at der ingen asbest er i de områder i og omkring varmecentralen, som rådgiver havde formodet. AST har lige fra start været uforstående over for den pludselig akutte situation ang. asbest, da vores varmecentraler er renoveret inden

for de sidste ca. 20 år, hvor alle rør og isoleringer er udskiftet. Det bekræftes også af prøvesvarene.

Bestyrelsen har været i kontakt med tidligere bestyrelsesmedlem, som var i bestyrelsen på det tidspunkt hvor taglejlighederne blev etableret. Den gang blev alle kælderrum fjernet, og vi mener, at der dengang blev foretaget asbestsanering af isolering af rørbøjninger (det er primært her der er brugt asbest og ikke i de lige stræk). Det underbygges af, at der er nogle få steder hvor rørene er mærket med "asbest", antagelig fordi det har været for svært at komme til at fjerne asbesten. Asbest der er indkapslet, er ikke farligt.

Vi er nervøse for at B&H ønsker at lave et stort asbestprojekt med store økonomiske konsekvenser for AST, uden at der er begrundet mistanke om u-indkapslet asbest. Ud fra disse oplysninger besluttes det, at ovenstående beslutninger annulleres, og at vi i stedet beder Teknologisk Institut om at foretage asbestundersøgelser i de områder, som har synlige brud på isoleringen. Følgende handlingsplan er blevet besluttet:

- Vi har fået svar på prøverne i og omkring varmecentralen i Anneberghus – den der udløste "lavinen" – og prøverne var negative. Der er ikke fundet asbest på de tre test-steder (inde i varmecentralen, i mellemgangen og på trappenedgangen).

- Et af de andre 38 konstaterede huller i isoleringer ligger umiddelbart op ad trappen/mellemgangen, så vi formoder, at havde der været asbest her, ville testen have vist dette.

- Vi (**PH**) kontakter Nicklas/Bjørk og sætter deres tilbud/aktion på hold vedr. test i kældrene, fordi vi gerne vil have en uvildig part til at udføre dette, her Teknologisk Institut (TI). Ikke fordi vi ikke tror at Nicklas kan udføre opgaven, men fordi vi gerne vil have arbejdet udført af nogle, der ikke har en økonomisk gevinst ved at finde asbest i AST.

- **MR** kontakter TI i morgen. John Strands har været i kontakt med TI for at høre om det er en opgave de kan udføre. TI har tid til dette i næste uge. Vi mødes igen, når testresultaterne foreligger.

- **MR** kontakter Dan, da vi skal varsle beboerne vedr. de kælderrum TI skal ind og tage prøver i. Nogle af hullerne er ikke i private kælderrum. MR afklarer varslingen med Dan.

- **PH** kontakter Bjørk fra B&B. Vi undrer os over, at vi modtager et tilbud direkte fra Nicklas og ikke via B&B – i tilbuddet henvises til et tredje rådgivende ingeniørfirma, Ulrich Kaarsgaard, der skal udføre arbejde på medgået tid. Hvem er det, og hvorfor skal han inddrages.

- **PH** kontakter Dan vedr. det negative testresultat, om det juridisk betyder at forbuddet for personale og beboere mod at komme i kælderen ophæves, al den stund at det ikke er ukendt, at rør fra den tid er isoleret med asbest, at det godt må være der, så længe det er indkapslet.

- Vi udsender umiddelbart ingen skrivelse til beboere, før vi er bedre oplyst, da vi ikke ønsker at skabe uro eller panik, hvis der ingen grund er til det – vi afventer test resultaterne fra TI, med mindre Dan har en anden juridisk vinkel.

- Uanset om der bliver fundet asbest eller ej, skal hullerne i de omtalte rør tættes/indkapsles, men opgaven (og prisen) er en helt anden, hvis der ikke er asbeststøv i kælderen.

- Nok så vigtigt vil det være, at vi uden hastværk kan udarbejde en plan for, hvad der skal ske i kælderen med de gamle rør, og ikke mindst hvornår, når vi er bedre oplyst og ikke handler i panik.

## 2.2 Ekstra hensættelse

På grund af den usikkerhed opdagelsen af asbest i kælderen har skabt, og dermed den usikkerhed om, hvad for en udgift vi kan stå overfor, har vi aftalt med revisor, at hele værdistigningen hensættes i årsrapporten. Det vil sige, at andelskronen bliver den samme i 2023 som den var i 2022. Det foreløbige overslag ligger på 8-15 mio.kr.

Hvis det om et par måneder viser sig, at udgiften ikke bliver i den størrelsesorden, kan vi indkalde til en ekstraordinær generalforsamling og ændre andelskronen.

Ud fra det ekstraordinære møde d. 8/3-2023, hensætter vi ikke ekstra beløb, og andelskronen bibeholdes som aftalt på regnskabsmødet.

## 2.3 Beboerskrivelse

Se ovenstående punkt. 2.1

## 2.4 Forslag GF – hundeferie

DD har foreslået en omformulering af husordenen punkt 4.12 således at der ikke bør opstå fortolkningsproblemer. Formulering gennemgået og godkendt og vil blive præsenteret på GF.

## 2.5 Forslag GF – prisforhøjelse el i vaskekælder

El priserne er stort set tilbage til normalt prisleje, så på nuværende tidspunkt vil vi ikke foreslå en prisforhøjelse. Ifm. med huslejestigninger plejer vi også at forhøje prisen for vaskekældre med en tilsvarende procentsats. Dette punkt skal ikke med på GF.

## 2.6 Forslag GF – husdyr i gården (beboerforslag)

Andelshaver ønsker at man må tage sine kæledyr med ud i gården. Undtagen hunde. Bestyrelsen har umiddelbar ikke en holdning til dette forslag. Det er op til GF.

# 3 Referat (kl. 20.00-20.30)

## 3.1 Godkendelse af referat nr. 11 og 12 (7+21. feb. 2023)

Godkendt.

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 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 tømrer. **SV** og **MR** evaluerer projektet.

### [4.1 NN – placering af skurvogn, altanprojekt \(overført fra referat 11, 7-2-2023\)](#)

**MR** undersøger om vi fremover kan placere skurvogne på de hjørner som ikke har vinduer mod gade.

### [4.2 NN – støj fra vejen efter strømpeforing \(overført fra referat 11, 7-2-2023\)](#)

**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.

### [5.2 Procedure for fjernelse af ting på trappen \(overført fra referat 11, 7-2-2023\)](#)

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

### [6.1 Altanrunde 4 \(overført fra referat 11, 7-2-2023\)](#)

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

### [7.1 Orientering og opfølgning på opgaver \(overført fra referat 11, 7-2-2023\)](#)

- 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.

#### [7.4 Røgalarmer på 3. sal \(overført fra referat 11, 7-2-2023\)](#)

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

#### [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.

## 4 Beboerhenvendelser (kl. )

4.1 Vakant

## 5 Beslutningspunkter (20.30-21.00)

### 5.1 Miniudbud fra B&B

**MR**, **PH**, **SV** og **JSP** har holdt møde med **B&B**, som har sendt et tilbud på rådgivning i forbindelse med miniudbud på facade og vinduer (BE136). Døren på tagterrasserne går indad. Hvis døren ændres til at blive udadgående, vil der ikke være meget plads til møbler m.m. på terrassen. **B&B** vil se om der findes andre løsninger på en udadgående dør. Evt. skydedør. Vi siger ja tak til **B&B** går videre med projektet. **SV** skriver til **B&B** at de gerne må gå videre med projektet.

### 5.2 Budget 2023 – nyt

**PH** gennemgik budget 2023 hvor den nye tilstandsrapport er inkorporeret.

### 5.3 Storskrald Anneberghus

Københavns Kommune har klaget over at beboerne lægger tingen oven på hinanden i storskralderummet. Det er umuligt for personalet og renovationsarbejderne at fjerne affaldet. Nogle gange bliver der kasseret byggeaffald m.m. som ikke bliver fjernet. Dette skal personalet selv bortskaffe på boligforeningens regning. **Vi tager punktet op på næste bestyrelsesmøde.**

### 5.4 Adgang til Ejendom.com

**PH** sørger for at tilføje bestyrelsens mailadresser så hvert enkelt bestyrelsesmedlem får adgang til portalen. Ejendom.com er online adgang til tilstands-/vedligeholdelsesplan for AST.

## 6 Status på igangværende projekter (kl. 21.00-21.15)

### 6.1 El-ladestandere til el-biler

TH oplyser: Der er blevet afholdt et par møder med Chris. Boligforeningen skal selv stå for udgiften til skiltning. Pris ca. 10.000 kr. for et skilt. Vi afventer en tilbagemelding fra Power-Fuel omkring ønsker og ændringer til kontrakt. Vi afventer fortsat en godkendelse vedr. skiltning fra Københavns Kommune.

## 7 Bestyrelsen (21.15-21.45)

### 7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- MR orienterede om at de nye pære i opgang fortsat dør og han er i kontakt med leverandør.

### 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.
- Nye regler vedr. storskrald hvis de nuværende ændres.

### 7.3 Bordet rundt

## 8 Oplæg fra MR (kl. 21.45-22.15)

### 8.1 Rapportering på energi og afkøling

På det varme vand i Anneberghus kan temperaturen ikke holdes på de anbefalede 51 grader. Den ligger ca. 4-5 grader under. En udsyring af varmeveksler løser formodentlig problemet. MR har bestilt håndværkere. De to andre gårde fungerer fint.

### 8.2 Personalet

Kemisk APV er udført og ligger i boligforeningens Ledoc system.

Personalet bruger meget tid på storskralderummene til stor frustration for dem.

### 8.3 Orientering

- Altan projekt: Der mangler nu kun at få udbedret fejl og mangler.

- Vandskade fra tagterrasse **NN** ned til **NN**. Rådgiver Troels Maaløe fra B&B er informeret om sagen. Det viser sig at **NN** har skimmelsvamp. Det undersøges, hvad årsagen er, men der har tidligere været vandskade samme sted. MR afventer tidsplan for det videre forløb. Arbejdet er udført og forsikringen dækker ikke skaden. Ca. beløb er på 75.000 kr. inkl. moms.

- Problem med rotter i en kloak i vaskekælder BE138. Laves så snart der er adgang til kælder. Der er ingen fare for rotter i selve vaskekælder eller den tilstødende kælder. Pris 25.000 kr. inkl. moms.

### 8.4 Spørgsmål til MR

## 9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær