

Referat Tilstede: PH, CH, SV, PK, KO, JM, MR, TH Online: DD Afbud: DL	<h2>Bestyrelsesmøde 7</h2> <p>Tirsdag den 4-10-2022 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2022 – 2023
Mødeindkaldelse version 2	Indkaldt den 27. september 2022

DAGSORDEN:**1 Godkendelse / ændring til dagsorden****2 Øens v/Dan (Kl. 17.00-18.00)****2.1 Manglende kælderleje, NN**

Et ekstra kælderrum har været fremlejet siden 1/2-2006 men der har ikke været betalt leje af de ekstra m2 som rummet udgør. Det er dog uklart hvor længe der ikke har været betalt, da vi ikke har dokumentation tilbage fra 2006. **SV** sender de korrekte lejepriser for kælderleje til **DD** som udregner det beløb som juridisk kan efterreguleres (max 3 år tilbage). **DD** skriver efterfølgende om det skyldige beløb til andelshaver.

2.2 NN – fremleje

Andelshaver ønsker at fremleje sin andel yderligere 2 år. **DD** mener godt, at vi kan tillade at fremleje et år yderligere, men at der skal foreligge en god dokumenteret grund til dette. Vi ønsker at andelshaver skal redegøre og dokumentere hvorfor der er behov for udstationering så tæt på deres egen bolig. **DD** sørger for at skriv til andelshaver for at få dem til at fremskaffe dokumentation.

2.3 NN – servicehund

Andelshaver ønsker at hendes søn kan have en psykiatrisk servicehund boende 3 dage hver 14 dag. Hvis kommunen lægefagligt kan dokumentere at andelshavers søn har dette behov, så kan vi umiddelbart ikke afvise dette ønske. Ved godkendelse skal hunden bære tydeligt tegn på at det er en servicehund. **KO** skriver til andelshaver.

2.4 NN – tilbud fra Nordea

Andelshaver som er ansat i Nordea, har sendt et tilbud på Nordea vegne til bestyrelsen om ønske om at vi videresender deres tilbud til alle andelshavere. Vi takker nej til tilbuddet.

2.5 Udkast til Nyhedsbrev EXGF (PH)

Gennemgået.

3 Referat (kl. 18.30-19.00)**3.1 Godkendelse af referat nr. 6 og notater (6-9-2022)**

Gennemgået

3.2 Opfølgning på tidligere referater

[7.6 Misligholdelse vedr. NN - Kat \(overført fra referat 1 – 19-4-2022\)](#)

Sagen vedr. misligholdelse er overgivet til advokat. **CH** følger op på denne sag.

[6.2 Afdækning med perform \(overført fra referat 2 – 17-5-2022\)](#)

Den udbedrede perform ser ud til ikke at være udført korrekt. Vi har desværre ikke haft en specifik kontrakt med rådgiver Bang & Benfeldt. Vi ønsker at **ØENS** tager sagen op med entreprenør med fokus på at deres håndtering af forseglingsproduktet ikke er benyttet korrekt. **CH** tager fat i B&B og **ØENS**.

[5.5 Betaling af selvrisiko, NN \(overført fra referat 4 – 5-7-2022\)](#)

Boligforsikringen betaler for skader og selvrisiko. Overbo, **NN**, som er skyld i vandskaden, bør derfor betale underboens selvrisiko (3.103 kr.). **MR** tager fat i **DD** og hører om beslutningen er korrekt og om **DD** vil sørge for at sende udgift for selvrisiko til **NN**.

[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 registret 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.

[6.2 Strømpeforing \(overført fra referat 6 – 6-9-2022\)](#)

Opstart i uge 34 og forventet afsluttet uge 38. Forløber fint indtil nu. **SV** og **MR** laver evaluering af det foreløbige arbejde og proces.

4 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.45)

4.1 **NN** – bryllupsreception

Andelshaver ønsker at afholde en bryllupsreception for 80 gæster d. 12/8-2023 fra kl. 13-18 i Anneberghus. Vi henstiller til at der bliver ryddet op når receptionen afsluttes. Ok her fra bestyrelsen. **MR** tjekker op at det er korrekt at de har booket Anneberghus når de selv bor i Torbenfeldthus og giver besked om oprydning.

4.2 **NN** – støj fra vaskekælder

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 benytte bolde altid, når man tumbler. **KO** skriver til andelshaver. **DL** sørger for at nævne problemet i det næstkommende nyhedsbrev.

4.3 **NN** – cykelparkering

Andelshaver ønsker at man benytter det overdækkede område i pergolaen i Anneberghus i vinterhalvåret til parkering af cykler. Bestyrelsen ønsker ikke at dette område bliver inddraget, da vi ved at de overdækkede områder også benyttes i vinterhalvåret. Vores naboejendom har overdækket cykelparkering og de har problemer med at folk opmagasinerer barnevogne, cykelvogne og trækvogne, som aldrig eller sjældent benyttes. Man kan anbefale at andelshaver benytter et overtræk til sin cykel eller sørger for at gøre plads i sit eget kælderrum. **KO** skriver til andelshaver.

5 Beslutningspunkter (19.45-20.45)

5.1 Julelys i gården

Bestyrelsen ønsker fortsat at der sættes lys i de tre flagstænger, men at der opsættes timer (15.00-24.00 samt 06.00-09.00). Disse tre lyskæder koster samlet 450 kr. for 2 måneder og ved at begrænse tiden kan beløbet reduceres.

5.2 Besparelser på el på fællesarealer

5.2.1 Postkasselamper (A se MR orientering)

Disse lamper er der en meget lille besparelse ved at udskifte. Man kan evt. overveje at gå fra en 10W til 5-7W. Så disse bliver der ikke ændret på.

5.2.2 Lys i opgange (B)

Ny lyskilde er opsat i Sa34, To21 og Sa31 som prøveområde og beboerne er blevet orienteret samt bedt om at vende tilbage, hvis der opstår gener m.m. Denne belysning er styret af dagslys og bevægelse og medfører en stor besparelse. Ved en pris på kr. 3,00/KW og gennemsnitlig tændingstid på 8 timer pr. døgn) er besparelsen på ca. kr. 215 pr. opgang pr. år. Hvis vi forudsætter at de 4 nye lamper i opgangen hver lyser i en time/døgn, er tilbagebetalingstiden 1,7 år. Prøveperiode 14 dage. Hvis der er tilfredshed, så ændres denne lyskilde permanent i alle opgange.

5.2.3 Gårdbelysning (standere) i Sandbygård (C og D)

Elektriker, Nyt-el, skønner at der ikke er noget at hente på væglamperne. Der er 41 stk. eksisterende lamper på stander i hele AST, hver med 50W kviksølvpære og ca. 2W ballast.

Forslag: afmontering af ballast samt ny LED lyskilde i hver lampe (13W).

Eksisterende forbrug: 6.225 KWh. Fremtidigt forbrug: 1.556 KWh.

Besparelse: kr. 14.007/år. Ved pris på kr. 3,00/KWh samt estimeret at lamper lyser i 8 timer (hen over året) pr. døgn.

Afmontering af ballast samt udskiftning af lyskilder i 41 lamper kr. 31.892 inkl. moms. Tilbagebetalingstid 31.892/14.007: 2,3 år

Ved adskillelse af lamperne for udskiftning af lyskilder, kan lampeskærmen gå i stykker, og så skal der opsættes helt ny lampe med tilhørende stander!

Kan f.eks. udskiftes til en ny skotlampe (type Tanto 1100 Grafit) samt tilhørende stander. Pris jf. tilbud fra Nyt el: kr. 6.500, - /stk. **SV** og **MR** kommer med et samlet oplæg til udskiftning af disse gårdlamper til næste bestyrelsesmøde.

5.3 Dialogbaseret APV

Der skal laves en ny APV og denne gang forsøger vi at lave det som en dialogbaseret APV.

MR har modtaget tilbud fra Arbejdsmiljøgruppen på i alt 13.125 kr. inkl. moms. Bestyrelsen synes det lyder som en ny og fornuftig måde at afholde APV.

6 Status på igangværende projekter (kl. 20.45-21.00)

6.1 Altanrunde 4

Referater udsendes til bestyrelsen løbende. Nyt opslag lavet af altanudvalget. Offentliggjort på alle opslagstavler og lagt på hjemmesiden. Altan.dk er på nuværende tidspunkt 6 altaner bagud. Vi afventer på en revideret tidsplan. Vi har modtaget klager over at deres håndværkere ikke benytter støvsugere på deres maskiner til stor gene for de omkringboende samt mulig skade på vores vinduer. Klagerne omhandler at vinduer er dækket til med støv, vinduer som skal benyttes som flugtvej er blokeret af stillads og der ligger et tykt lag støv på trapper og belægning når håndværker går hjem. Altanudvalget mener det er ejendomskontoret / bestyrelsen som skal tage sig af disse beboerhenvendelser. Bestyrelsen er ikke enig med altanudvalget i denne holdning. Det er selvfølgelig et samarbejde mellem altanudvalget, bestyrelsen og rådgiver.

6.2 Strømpeforing

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.

6.3 El-ladestandere til el-biler

TH orienterede om div. arbejdsprocesser samt de foreløbige timer og udgifter. Chris Cording Jønsson fra Ladeløsning, ønsker at deltage på det næstkommende bestyrelsesmøde fra kl. 18.00-18.30.

7 Bestyrelsen (21.00-21.30)

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- PK: YouSee har oplyst at der vil komme en prisstigning d. 1/1-2023. Vi har endnu ikke modtaget hvor høj en stigning der kommer. Når priser modtages fra YouSee regner vi med at sætte et opslag op i opgangene samt et skriv til dem som abonnerer på AST's nyhedsbrev. **SV** tilretter prislisen. **MO** tilretter dokument i salgs-mappen og hænger skriv

op i opgange. **PK** sender oplysning ud til abonnenter.

- **KO** og **MR**: Haveudvalget i Torbenfeldthus ønsker fortsat at hver anden syrenhæk bliver gravet op ved tørrestativerne samt nedlæggelse af bed bag pergola. Den samlede pris fra firmaet Grønne Hjem ligger på 26.000 kr. inkl. moms. **KO** skriver til Haveudvalget at personalet skærer hver anden helt ned og så kan man bedre fornemme om det er den løsning de ønsker.

- **KO** og **MR** har haft det årlige møde med alle tre Haveudvalg. Alt forløb godt og konstruktivt.

- **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.

- **PH** oplyser at politiet har kontaktet ham omkring den sag, som bestyrelsen har politianmeldt, hvor andelshaver i 2019 havde lavet fiktive regning for forbedringer, og derved forsøgte at opnå ekstra penge ulovligt fra køber.

7.2 Brandgennemgang af bygningerne, herunder flexslager til emhætter (SV)

Vi har modtaget et tilbud fra Bang og Beenfeldt på 109.375 kr. inkl. moms. **CH** og **SV** undersøger om vi kan kontakte et andet firma, som kun fokuserer på denne type opgave. Vi skal forvente at afsætte et større beløb til en dybdegående brandgennemgang af hele ejendommen.

Troels fra B&B har oplyst til **MR**, at man ikke må benytte plast-flex-slange fra emhætte til aftrækskanal i køkkenet. Dette skal udføres f.eks. i Spiro-ventilationsrør (ikke brandbart materiale). **MR** beder rådgiver om dokumentation for dette og rundersender til bestyrelsen. Punktet tages op på næste bestyrelsesmøde.

7.3 Bordet rundt Intet.

8 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

8.1 Rapportering på energi og afkøling
Alt ser fornuftigt ud. Der afkøles fint.

8.2 Personalet, herunder daglige vagttider
Vagttelefonen bliver taget mellem 07.00 – 22.00. Efter kl. 22.00 tager personalet ikke vagttelefonen. Herefter skal der henvises til akutnummeret. Dette skal tilrettet i Håndbogen og på hjemmesiden. **SV** og **PK** tilretter dette.

8.3 Orientering
MR og **Seb.** har været på kursus den 29. september 2022 for at få opdateret deres miljøcertificering. Certificeringen er udført på ejendomskontoret.
Der er udført reparation af 2 stk. utætte ventiler på varmerør i kld. rum på Sa.30.

8.4 Spørgsmål til **MR**
Intet

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær