

Referat Til stede: PH, SV, TH, KO, MS, MR, ST Afbud: PK, DD	<h2>Bestyrelsesmøde 4</h2> <p>Tirsdag den 4. juli 2023 kl. 17:00 - 22:00</p> <p>På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2023 – 2024
Mødeindkaldelse version 2	Indkaldt den 29. juni 2023

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Referat (kl. 17.30-18.00)

2.1 Godkendelse af referat nr. 2 og 3

Godkendelse af referat nr. 2 og nr. 3 tages op på næste bestyrelsesmøde.

2.2 Opfølgning på tidligere referater

Opfølgning på begge referater er foretaget, men det aftales at referat 3 gennemlæses og forslag til rettelser udbedes inden næste møde.

3 Beboerhenvendelser (kl. 18.30-19.00)

3.1 Opfølgning på mindeplads i Sandbygård

Der er kommet en beboerhenvendelse om mindepladsen i Sandbygård, og ønsket er at bestyrelsen tager stilling til hvorvidt gårdene er til denne type private omstændigheder. **PH** svarer beboeren, som har henvendt sig, og **KO** skriver til forældrene der har oprettet mindepladsen.

4 Beslutningspunkter (19.00-20.00)

4.1 Vurderingspunkter AST, Røgalarmer og rør til emhætte.

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.

4.2 Bestyrelsens guide for tildeling af tilskud til fællesgavnige arrangementer

Guiden om tildeling af tilskud er ikke tidssvarende. **Alle** kommer med input til rettelser og ændringer og **MR/SV** kommer herefter med et udkast til en opdateret guide på næste møde.

4.3 Vurderingspunkter AST, Røgalarmer og rør til emhætte

Omhandler punkter som personalet og vurderingsmand kontrollerer ved vurdering. Der er tilkommet nye punkter: 1) Er der røgalarmer i 3. sals lejligheder. 2) Er rør til emhætten lavet i stål, hvilket de skal være (Spiorør) og 3) er aftrækskanaler tilgængelige, så de kan renses og vil kunne strømpefores.

1) Skal medtages i Bent Büning's vurderingsrapport mhp. evt. forbedringsværdi.

Røgalarmer skal være lovlige ved salg.

2) Rør skal være i metal, skal også med i BB's rapport, og her skal det være udført inden salg. Evt. forbedringsværdi tilskrives.

3) Adgang til aftrækskanaler skal være muligt. **Skal være udført inden salg.**

Vi aftalte også, at informationen om punkterne om rør fra emhætte skal være i stål og adgangen til aftrækskanalen skal med i næste nyhedsbrev (**MS**).

- 4.4 Hensættelse til uforudsete udgifter i forbindelse med altanprojektet 4
SV har snakket med DD, om muligheden for at hensætte et beløb, så vi undgår at foreningen skal dække eventuelle omkostninger, som kommer for sent, og derfor ikke kommer med i opgørelsen til altanprojektet. Dette har vi lige været udsat for ifm. etape 3, hvor der efter 5 år er kommet en regning på sagsbehandling fra Københavns kommune. **TH** kontakter Dan.
- 4.5 Træbeskyttelse af pergola i Torbenfeldthus
Vi har indhentet tilbud fra 2 forskellige malere, og priserne varierer enormt meget. Således er det ene tilbud er dobbelt så dyrt som det andet. Det er svært at gennemskue hvilken pris der er den rigtige. Vi har penge til gode hos det firma, som har givet det dyre tilbud. Vi vælger det billige tilbud.
- 4.6 Garderobeskabe på 3. sal
Brandteknikeren havde egentligt meldt tilbage, at de nye skabe på 3. sal ikke var brandsikre nok iht. brandsikring mod loftet inde i skabet, men har her til sidst accepteret, at det er udført efter reglerne, og dermed er det i orden. Derudover kræver han dørpumper på dørene (det har der ikke været krav om tidligere), så vi brandsikkerhedsmæssigt er sikre på, at de lukker. Vi afventer hvilken type pumpe, der skal sættes på. Vi beslutter, at denne uforudsete udgift videreføres til den enkelte beboer, og **MR** viderekommunikerer dette til beboerne, som også selv står for montage af pumperne.
- 4.7 Udsiftning af fugtalarmer på 3. sal
SV og MR foreslår, at udskifte alle fugtalarmer på 3. sal til nye, da de er langt over 10 år gamle. Fugtalarmerne ligger i teknikrummet, og skal give alarm, hvis der sker vandudstrømning. MR har fundet pris på 2 forskellige: Hausegard til 97 kr. inkl. moms pr. stk. Felson til 186 kr. inkl. moms pr. stk. Det er inkl. batterier. Vi skal bruge højst 150 stk. Vi beslutter at skifte til nye til vinter. Udføres af personalet og betales af AST.

5 Status på igangværende projekter (kl. 20.00-20.30)

- 5.1 Pilotprojekt – miniudbud
PH, PK og CH har holdt møde og gennemgået listen med de mange spørgsmål og svar. Disse er efterfølgende gennemgået/korrigeret igen af SV og MR. Der var spørgerunde i sidste uge med indbudte håndværkere. Troels Maaløe fra B&B, PK og MR deltog. Vi afventer derefter priser fra de forskellige tilbudsgivere.
- 5.2 Tidsplan for ladestandere til el-biler
Der er kommet foreløbig tidsplan
- Afspærring: 10-12 juli.
 - Gravearbejde: 12-14 juli
 - Elarbejde: 25 juli – 1 august
 - Idriftsættelse: Afventer/umiddelbart efter elarbejde
 - Onboarding: Afventer/ umiddelbart efter idriftsættelse
- MR har snakket med Chris i dag om planlægningen. Afspærring sættes op på fredag. **TH** snakker med Chris om planlægning af info til beboere, hvordan tilmelder de sig, hvordan får vi de rigtige beboere til at blive tilmeldt osv.

5.3 Strømpeforing

2. varsling er nu udsendt. Der har ikke været henvendelser fra nogen af de varslede beboere til kontoret. Der er opstart d. 11. september hos de første.

6 Bestyrelsen (20.30-21.30)

6.1 Orientering og opfølgning på opgaver

KO har snakket med beboers (**NN**) pårørende ifm. støj fra overbo. Der er desværre ingen dialog mellem de 2 involverede parter. **KO** skriver nu til overboen, selvom der er grænser for, hvad vi kan stille op i denne situation.

SV orienterede om mailen som Michala (**ØENS**) har sendt til hele bestyrelsen, hvor hun beder os rette forkert BBR-registrering i en sammenlagt lejlighed (**NN**). Det er ikke os, der hver især kan gøre noget men administrator. **MR** kontakter Michala mhp. at **ØENS** får det rettet.

SV vil gerne have et punkt med til næste bestyrelsesmøde om antal af sammenlagte lejligheder. Der blev på GF i 1993 besluttet, at der kan sammenlægges lejligheder indtil antal andele er nede på 350 stk. Vi har bedt om en statistik om fordelingen af lejligheder, som det ser ud i dag. **MR** og **SV** vil udarbejde og sende en statistik om fordelingen af lejligheder, som den ser ud i dag, inden næste møde. Punktet bedes behandlet sammen med Dan.

6.2 Bordet rundt

- SV har også snakket med MR om kontorets indretning, så der bliver bordplads til hele bestyrelsen samt evt. gæster. Vi overvejer at få en arkitekt på, da det ikke er nogen let opgave at indrette det, som vi ønsker. **MR** spørger Flemming fra Solbjerg om hvilken arkitekt de evt. bruger. Derudover at skrive til arkitektskolen mhp. om, de evt. kan komme med forslag. Vi tænker over det til næste gang.

- MS har spørgsmål til listen ifm. salg. Flere ting kunne måske revideres, og dette vil vi se på, på et kommende møde. Vi talte også om, at vi ifm. salgsforretningen, kunne udlevere tjeklisten vi bruger, ved salgsforretningen, til køber, så køber efterfølgende har dokumentation for hvad der blev snakket/oplyst. Det kunne også være en folder. **MS** kommer med et oplæg til en folder. Og så snakker vi om det på mødet til september.

6.3 Den første snak om den videre proces - brandteknisk notat fra B&B.

Rapporten virker rodet og ufuldkommen. Der er et mix af opgange, gadenumre uden vejbetegnelse, mix af hvordan kælderrum er omtalt, som er svær at få overblikket over, og der er mange spørgsmål og spørgsmålstegn i rapporten, som ikke skal være der. Det aftales at **PH** kontakter B&B og beder om et møde, så rapporten kan blive ordentligt forklaret, og derefter blive færdiggjort, så den er fyldestgørende og overskuelig. B&B har fremsendt regning for brand-gennemgangen/rapport, men MR har meddelt B&B, at den først vil blive betalt, når vi har en rapport som er til at forstå.

Rapporten er sendt til KG og DD mhp. deres vurdering, evt. mhp. om der er belæg for at føre en evt. sag mod tidligere rådgiver eller entreprenør.

7 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

7.1 Rapportering på energi og afkøling

Kører tilfredsstillende.

7.2 Personalet

Personalet går snart på ferie og dette forskudt. Der er således hele tiden 2 mand på arbejde

hen over sommeren. Der er personalemøde i den kommende uge.

7.3 Orientering

Mhp. lydisolering af aftrækskanalerne vil der i den kommende tid bliver lavet foranstaltninger i Bellahøjvej 132, som vil være lyddæpende. Dette bliver gjort som forsøg.

MR har planlagt møde med evt. ny tømrer.

Storskralderum: Der er desværre flere eksempler på at storskrald er sat udenfor rummet og indeni det almindelige skralderum, hvor det ikke hører hjemme. Vi følger op med et nyhedsbrev, hvor vi dokumenterer med billeder, at skraldet er sat foran døren og at der sidder farlige søm i byggeaffald. Derudover sidder der gamle telefonstik med ledninger i. **PH** laver et oplæg til et kort nyhedsbrev til opslagstavlerne. Vi søger hjælp fra beboerne mhp. konstruktive forslag til hvordan storskraldrummene benyttes ansvarsfuldt af beboerne.

Aggersvoldhus skal i gang med altanprojekt i uge 32. De har spurgt MR, om vi ønsker at få deres gamle facademursten til opbevaring, indtil vi selv skal lave facaderenovering. Vi takker ja og **MR** ser hvor vi kan placere dem i gårdene.

Der er tydelige revner i opgangen på Bellahøjvej 126 og i mindre omfang på Bellahøjvej 128. Der er ingen synlige skader på fundamentet eller på facaden omkring opgangene. B&B har været på besigtigelse, og det vurderes, at skaderne skyldes bygningens alder, bevægelse og andre termiske og/eller fugtmæssige faktorer.

Dermed er der ingen grund til bekymring, men der er blot tale om almindelig bevægelse af bygningen.

Det anbefales at få udbedret skaderne og holde øje om revnerne kommer igen. I givet fald kan der evt. udføres yderligere undersøgelser. **MR** går videre med dette.

I ferieperioden prioriteres ukrudtsbrænding eller fjernelse af ukrudt manuelt, alt efter vejret, vanding af nye træer, træbeskyttelse til legepladser (mangler kun Anneberghus) udover skralderum og morgenrunde.

7.4 Spørgsmål til MR

8 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Thomas Roosevelt Haugaard
Bestyrelsesmedlem