

Referat Tilstede: PK, KO, CH, DL, NS, MR Online: PH, SV, TH, DD, Chris Afbud:	Bestyrelsesmøde 5 Tirsdag den 1-2-2022 kl. 17:00 - 22:00 Via Teams/På ejendomskontoret
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2021 – 2022
Mødeindkaldelse version 2	Indkaldt den 25. januar 2022

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Administrator via konferencetelefon (kl. 17.00-17.30)

2.1 Valuar

Vi har modtaget tilbud fra Torben Lund fra Property Advisers på en valuarvurdering. Samlet pris inkl. moms på 43.750 kr. De efterfølgende valuarvurderinger vil være inkl. moms 35.000 kr. Bestyrelsen har godkendt tilbuddet og bedt Torben Lund om at igangsætte valuarvurderingen.

2.2 Vandskade **NN** – compensation

Vandskade opstået i forbindelse med vandgennemtrængning fra 3. sals tagterrasse. Beboer ønsker compensation for ikke at have fuld råderet over lejlighedens areal. EgerByg ønsker ikke at give compensation, selv om fejlen er opstået efter de har renoveret tagterrassen. Vi har ikke kutyme for at give compensation. Vi mener, at det bør være EgerByg som skal kompensere de andelshavere, som er blevet ramt af de efterfølgende gener. Da det ikke er muligt, vil vi, undtagelsesvis pr kulance, betale de 4 berørte andelshaver 600 kr. (ca. 25% af boligafgiften). Vi vil arbejde på at EgerByg påtager sig denne udgift.

2.3 Ventelistesystem

DD anbefaler at vores ventelister flyttes over til Waitly som ØENS i forvejen har et godt samarbejde med.

Vi har pt. ca. 260 ansøgere på vores ventelister.

Priser hos Waitly: Opstartsgebyr: 1.250 (GRATIS som ØENS kunde), Årligt gebyr: 2.500 (50% første år som ØENS kunde). Der opkræves et gebyr pr. transaktion ved lister med betaling:

112,50 kr. pr. transaktion for 0-200 brugere

100 kr. pr. transaktion for 201-400 brugere

87,50 kr. pr. transaktion for 401+ brugere

Iflg. ovenstående priser ser det ud til at blive dyrere at administrere ventelisterne, så på nuværende tidspunkt er vi tilfreds med den måde administrator håndterer vores ventelister. Vi kan evt. tage muligheden op på et senere tidspunkt.

Udgifter og indtægter for ventelistesystemet ligger pt. hos ØENS (ikke i boligforeningen AST). Hvis ventelistesystemet flyttes til Waitly så vil der fortsat være en udgift hos administrator.

3 Møde med Chris vedr. El-ladestandere til el-biler (kl. 17.30-18.00)

Bestyrelsen holder møde med Chris fra Ladeløsning.dk. Chris deltager via Teams.

Kbh. Kommune har givet tilsagn på et tilskud på 125.000 kr. ved et projekt på 500.000 kr.

8 lader koster omkring 280.000 kr. og 16 lader koster omkring 500.000 kr. Den bedste placering er fra Torbenfeldtvej 19 og frem mod Næsbyholmvej da det er tættest på eltavle, der kan levere strøm

nok.

Vi må gerne opsætte skilte som begrænser lade-perioder.

Der er mulighed for to-takst betaling med henblik på at boligforeningens andelshaver får strømmen til en nedsat takst, men det er Kommunen som afgør om vi må differentiere i prisen.

Det som ligger uklart er om andelsboligforeningen kan reservere disse parkeringspladser til andelsboligforeningen egne beboere pga. at det er kommunen som ejer vores veje ("Privat fællesvej"). Se videre beslutning under punkt 6.2 i dette referat.

4 Referat (kl. 18.30-19.00)

4.1 Godkendelse af referat nr. 4 (4-1-2022)

Godkendt

4.2 Opfølgning på tidligere referater

[8.1 Orientering og opfølgning på opgaver \(overført fra referat 1\)](#)

- PH: PG har løbende registreret foreningens energiforbrug i Excel-ark. **PH** kigger på dette Excel-ark.

[5.6 Standard dokument vedr. skadedyr \(overført fra referat 3\)](#)

DD laver et oplæg til dette standarddokument. Dette dokument skal ikke slås sammen med dokumentet vedr. skimmelsvamp.

5 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.30)

5.1 Bed i Torbenfeldthus

Haveudvalget i Torbenfeldthus har indsendt et forslag til beplantning af 3 store fællesbede i hjørnet i gården ved Torbenfeldtvej og Aggersvoldvej. Beplantningens højde og tæthed kan medføre at nogle beboere får taget en del af udsynet i gården. **MR** tager fat i haveudvalget og beder dem om, at kontakte de beboere, som bor i dette område for at få deres skriftlige accept, på at de accepterer beplantningen.

5.2 Gårdtrappe **NN** – opfølgning

Andelshaver har indsendt et ændringsforslag til etablering af gårdtrappe, som udvider det øverste trappeniveau (repos), således at trappen føres længere ud i gården. Herved undgår man at trappen går hen mod nabolejlighed. Til gengæld åbner dette forslag op for en lille terrasse på andelshavers trappe. Dette ønsker bestyrelsen ikke. Bestyrelsen foreslår at andelshaver og **MR** tager fat i ansøgers rådgiver, og hører om der er andre muligheder for at undgå at der etableres et bredt repro.

6 Beslutningspunkter (19.30-20.00)

6.1 Cykelparkering, AG04B

MR har undersøgt om projektet kan blive billigere ved at lægge asfalt i stedet for fliser. Vi har modtaget nyt tilbud inkl. moms på 32.000 kr. (det forrige tilbud var inkl. moms på 46.881,50 kr.). Vi synes, at prisen fortsat er alt for høj. På nuværende tidspunkt lægger vi dette forslag lidt til side, og ser om vi kan komme op med en anden løsning. Bestyrelsen opfordres til at tage billeder af hvordan andre boligforeninger har løst opgaven.

6.2 El-ladestandere til el-biler

Se også ovenstående punkt 3.

Vi beslutter at der arbejdes videre med en start løsning med 2 lade-standere (4 biler), hvor der samtidig udgraves og nedlægges føringsrør til 2 ekstra lade-standere til fremtidig udvidelse (i alt 8 biler).

TH arbejder videre med at disse lade-standere reserveres kun til vores beboere. Hvis ikke så skal dem, som ikke er beboere i AST faktureres for en højere afgift. Der arbejdes ligeledes videre på, at etableringsudgiften afbetales over en årrække af de bilister som benytter lade-

standerne. Der arbejdes hen imod en beslutning på GF.

7 Status på igangværende projekter (kl. 20.00-20.15)

- 7.1 Porte
Der mangler fortsat rottesikring under portene. Alt fungerer fint. Projektet lukkes.
- 7.2 Tagterrasser
Afløbene mangler at blive tjekket af EgerByg. **MR** følger op.
- 7.3 Altanrunde 4
Vi har modtaget en godkendelse fra KBH. Vi afventer den kommende køreplan fra ALTAN.DK. Beboerne er blevet informeret.

8 Status på kommende projekter (kl. 20.15-20.30)

- 8.1 Facaderenovering
Rådgivningsfirmaet Dominia har foretaget besigtigelse samt evaluering af vores murværk. Der er blevet registreret et del defekte fuger, frostsprængninger samt defekte sten i murværket. Dominia foreslår, at der udføres en renovering af facaderne der minimum, indeholder opretning/udskiftning af fuger samt indmuring af rustfri armeringsjern på udsatte steder, hvor der har været sætningsskader, eller er begyndende sætningsskader. Der bør også overvejes en let afrensning af facaderne, dette har dog ikke betydning for murværkets holdbarhed, men er kun af æstetiske årsager.
MR tager fat i DOMINIA, og hører om man mener at det er alle fuger som skal udskiftet eller de områder som er beskadiget.
- 8.2 Vinduer
Vi har via Bang & Beenfeldt modtaget besked fra Københavns Kommune om at vi må udskifte vinduer uden byggetilladelse. **PH** tager fat i rådgiver, så der kan udfærdiges et udbudsmateriale.

9 Bestyrelsen (20.30-21.30)

- 9.1 Orientering og opfølgning på opgaver
TH – ALTAN.DK er ved at reparere de altandøre, som der tidligere har været fejl og mangler på. Om ca. 1½ år vil der være 5 års gennemgang på altanrunde 3, og her vil vi tage de sidste med, som ikke har reageret.
TH – Vejforskønnelsesudvalget er nedlagt. TH har kontaktet Københavns Kommune og der ligger ikke fremtidige planer på Bellahøjvej ud for vores boligblokke. **TH** undersøger om Vanløse lokaludvalg kan vækkes til live og evt. søge om forskønnelses af Bellahøjvej/Annebergvej.
- 9.2 Bang & Beenfeldt (SV)
Vi har ikke været tilfreds med vores rådgiver hos B&B. Vi skal hele tiden rykke for svar, og vi føler ikke at vi får tilstrækkelig rådgivning / støtte i konkrete sager. **MR** og **SV** synes ikke, at det en god ide at igangsætte facaderenovering og vinduesudskiftning med en rådgiver, som vi ikke er tilfreds med.
Vi har vendt sagen / bekymringen med Kenneth Gudmundsen (KG) fra ØENS, som forstår vores bekymring. KG foreslår møde med B&B's direktør, Jeppe Blohm Nielsen, så vi forhåbentlig kan finde en løsning, da vi for så vidt gerne vil fortsætte men B&B, men med en rådgiver, som bedre dækker vores behov. KG, **MR** og **SV** holder Teamsmøde med Jeppe. Han er meget interesseret i at løse problemerne, så vi bliver tilfredse, og oplyser at B&B pr. 1/2-2022 ansætter en ny erfaren rådgiver, som han mener vil passe rigtig godt til de forventninger AST har til en rådgiver. Vi aftalte, at vi vil give B&B en sidste chance med den nye rådgiver. AST afholder møde med ny rådgiver hurtigst muligt efter hans tiltrædelse.

9.3 Opstart GF (PH)

9.3.1 Datoplan GF

Datoplan gennemgået.

9.3.2 Vedtægtsændring § 21 A Digital kom. (endelig vedtagelse)

Gennemgået.

9.3.3 Vedtægtsændring § 22, stk. 1 Digitalt opslag (endelig vedtagelse)

Gennemgået.

9.3.4 Vedtægtsændring § 13 Salg via ventelister (foreløbig vedtagelse)

PK kontakter DD for at få en formulering til GF

9.3.5 På valg

SV, PK, KO, NS samt administrator er på valg i 2022. Alle ønsker genvalg.

9.4 Strømpeforing (CH)

PK tilretter CH oplæg.

9.5 Bordet rundt

CH skal have onlinekursus i arbejdsmiljø

10 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

10.1 Rapportering på energi og afkøling

Alt kører fornuftigt.

10.2 Personalet

Alt ok.

10.3 Orientering

- AST-skilt som bliver opsat, når beboere ønsker at der bliver afspærret ved flytning, er væltet ind i to biler. **MR** er ved at undersøge om det er boligforeningens forsikring som skal dække skaderne.

- MR har besigtiget de kvist-inddækninger som har fået malet ny Perform. Det ser korrekt ud. Vi er efterfølgende blevet gjort opmærksom på, at der er steder, hvor den nymalede Perform ikke dækker som forventet.

Efter stormen har enkelte inddækninger løftet sig. **MR** undersøger om forsikring dækker dette.

- Trappe i opgang BE128 har fået en skade og jernet i trappen skal repareres. Trappen er understøttet med træskellet. MR kender ikke prisen på arbejdet. Afventer svar fra Claes.

Personalet vil gennemgå samtlige trapper, for at se om der er andre defekte trapper.

- De to fuglekirsebærtræer er fældet og der plantes nyt lindetræ i Torbenfeldthus.

- Beskæring af træer er i fuld gang. Udføres af KS Treecare.

10.4 Spørgsmål til MR

Flere af juletræslyskæderne er blevet ødelagt efter stormen. Måske er alle tre defekte. **MR** forsøger at samle de dele som ikke er blevet beskadiget, for at se om de kan samles til en eller to funktionelle.

Motorcykel som ligger ned på hjørnet af Torbenfeldtvej og Aggersvoldvej kender ingen til.

MR undersøger om politiet kan kontakte ejer.

11 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh