

Referat Tilstede: PH, SV, PK, MR, ST, MS, CH Online: DD Afbud: KO, TH	<h2>Bestyrelsesmøde 9</h2> <p>Tirsdag den 12. december 2023 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 19.00	Bestyrelsesmøder 2023 – 2024
	Indkaldt den 6. december 2023

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 ØENS v/DD (kl. 17.00-19.00)

2.1 Udfasning af Bang & Beenfeldt

Vi har modtaget følgende fra B&B: ”B&B indarbejder de rettelser i notatet som vi mener er nødvendige snarest muligt. Vi krediterer 25% af det oprindelige honorar, svarende til kr. 27.343,75. Således får foreningen både et notat som er brugbart, og en besparelse - hvilket alt andet lige må være en bedre løsning end et ubrugbart notat til ½ pris”.

B&B mangler fortsat at få lift ud og løftet de tagsten, hvor erstatningsbrandmur er oprettet, således vi få konstateret, om byggeændringen er udført korrekt. Vi ønsker ikke at B&B går videre med dette rapport-/notat. Vi fastholder vores første tilbud vedr. ½ pris. **DD** går videre med bestyrelsens beslutning.

2.2 Servicehund

Bestyrelsen har modtaget mail fra ØENS advokat Thomas Hvas Valentin vedr. beboer som fortsat ønsker servicehund. Nu har ansøger medsendt udtalelse fra praktiserende læge indeholdende en medicinliste.

Bestyrelsen ønsker en dokumentation og en udskrift fra sundhed.dk på, at andelshaver i en årrække har været i behandling og er udredt. Det må være en korrekt procedure, at der fremsendes en dokumentation og udtalelse fra en speciallæge, og ikke udtalelse fra sin egen praktiserende læge, som vi gentagende gange har påpeget. **DD** tager fat i Thomas om at gå videre med sagen.

2.3 EU's energinotifikation

Har modtaget mail fra Brunata, hvor de tilbyder at håndtere de ny krav, som EU stiller til overholdelse af forbrugsnotifikation til hver enkel beboer. **DD** undersøger, om vi selv kan stå for denne opgave. Måske ved opslag på opslagstavle (fast opslag 1/10-30/4). **PK** og **SV** laver et opslag på hjemmesiden og til opslagstavlen i opgangene.

2.4 Afskaffelse af andelsbevis

Alle fysiske andelsbeviser udfases stille og roligt. Når andelsbevis afleveres ved salg, bliver det makuleret af ejendomskontor / administrator. I stedet benyttes en overdragelsesaftale. Det besluttes, at fremover behøver vi ikke inddrage det gamle andelsbevis ved salg. **SV** tilretter håndbog og prislisen. **PK** tjekker hjemmesiden om den skal tilrettes.

2.5 Oprettelse af udlægsbilag

Bestyrelsesmedlemmer som evt. har lagt ud for boligforeningen, skal selv uploade udgiftsbilaget (regningen) til ProBo. **DD** oplyste følgende: Punktet ligger under Bilagsgodkendelse – Opret ny – Udlæg. Herefter udfyldes alle felter.

2.6 Ændring af vedtægter ad fremleje

Iflg. vores vedtægter er der krav til, hvornår man kan fremleje sin andelsbolig. Vi aftalte

med DD, at alle ansøgninger fremover skal sendes til ØENS, som vurderer om ansøger er berettiget til fremleje. Hvis ansøgning overholder vedtægterne, godkendes ansøgning af ØENS. Ejendomskontoret orienteres så der kan aftales møde mellem MR, udlejer og lejer. **SV** tilretter håndbog. **PK** tilretter hjemmesiden.

Skal **bestyrelsen / DD** udarbejde forslag til ændret tekst til vedtægter, så vi fx tillader ophold i udlandet (og lign.)?

2.7 Aftaleindskud

PH har udarbejdet et likviditetsbudget. Gennemgået. Vi aftalte et aftaleindskud i Danske Bank på 7.000.000 kr. med en bindingsperiode på 3 måneder. **DD** går videre med opgaven.

2.8 Ny salgsprocedure

DD har rundsendt et forslag til ny salgsprocedure. Vi arbejder videre med salgsproceduren og tager den op på næstkommende bestyrelsesmøde. **SV** og **MR** arbejder videre med tjeklisten.

2.9 **NN** – klage over **NN + NN**

Andelshaver klager over, at stuelejlighederne med udgang til gården, har mange private effekter stående samt at ødelagte havemøbler, hyndebokse, m.m. er spredt på området. Ligeledes er andelshaver nervøs over de gasflasker, som beboerne har stående på terrassen.

MR skriver til de to andelshavere, som benytter området, om at gøre det lidt mere ryddeligt. **MR** skriver tak til andelshaver at vi tager fat i stuelejlighederne.

2.10 **NN** – klage over **NN**

Andelshaver klager over periodisk fest og støj fra nabo. Selvom andelshaver tager direkte fat i nabo, ændres lydniveauet ikke. Desuden mener andelshaver også, at lejligheden bebos af nye og flere beboere.

DD sender et standardbrev vedr. overholdelse af husordenen pga., at der klages om ofte støj fra lejligheden.

MR skriver til andelshaver, at vi har modtaget henvendelsen, og vi går videre med sagen.

2.11 **NN** – klage over **NN**

Andelshaver klager over, at en anden andelshaver råber aggressivt ud at vinduet, når de lukker deres altandør. Andelshaver mener også, at der bliver filmet med mobil eller rettet en hyletone fra mobil mod deres altan. De har forsøgt at snakke med andelshaver, men hans fremtoning virker meget ubehageligt på dem. Andelshaver ønsker at opsætte en skærm, så nabo ikke kan chikanere dem.

DD anbefaler at andelshaver skal tage fat i politiet, da det er strafbart at filme folk offentligt.

DD kontakter **NN** om, at de bør tage fat i politiet og ligeledes oplyses om, at man kun kan opsætte afskærmning, hvis kommunen godkender dette. Evt. skal der også ligge en godkendelse fra nabo. **Bestyrelsen / MR** undersøges nærmere.

2.12 **NN** – bygningsændringer

Andelshaver ønsker at sælge lejlighed men det viser sig, at der ikke er søgt om byggeændringer. Det er tidligere andelshaver som har foretaget disse byggeændringer og efterfølgende solgt lejligheden i 2013. Nogle af byggeændringerne er ulovlige. Andelshaver ønsker at købe overtager disse ulovligheder ved at sælge den med et nedslag.

Bestyrelsen ønsker at sælger sørger for at lovliggøre lejligheden inden salgsforretningen.

DD skriver til andelshaver.

2.13 **NN** – fremleje

Køber af ny andelslejlighed ønsker at fremleje lejligheden ½ år inden indflytning.

I boligforeningens vedtægter står det meget tydeligt, at dette ikke kan godkendes. **DD** skriver til andelshaver.

2.14 Opfølgning på referater med DD (PK)

Gennemgået. Alt ok.

3 Referat (kl. 19.30-20.00)

- 3.1 Godkendelse af referat nr. 8 (fra 7. november)
Godkendt.
- 3.2 Opfølgning på referat nr. 8
Intet at overfører.

4 Beboerhenvendelser (kl. 20.00-20.00)

- 4.1 Se også punkt 2.9 - 2.13
- 4.2 **NN** – Opbevaring i container ifb. flytning
Andelshaver har kontaktet MR for at høre om de må opsætte en container på hjørnet **NN/NN** ifb. med flytning. **MR** giver besked til andelshaver at det er ok.

5 Beslutningspunkter (20.00-20.30)

- 5.1 Beboeropbevaring ifm. Kælderrenovering
Vedr. brandsikring af enkelte boers kælderrumsloft. Beboer er blevet adviseret. MR har valgt at benytte flyttefirmaet Jonas, som har afgivet det billigste tilbud.
- 5.2 Vurdering af lejligheder
Bestyrelsen og administrator ønsker at afprøve nyt firma til at foretage lejlighedsvurderinger. Der er foretaget en sammenlignende prøvevurdering, med nuværende vurderingsfirma, som ser fornuftig ud. Dog har vi ændringer til enkelte småting samt gennemgang af den prisforskel der ligger i vurderingen. **MR** kontakter Omni for aftale om møde i starten af januar samt hører om DD kan deltage.
- 5.3 VVS-tjek før salg
Vi har en gang i mellem konstateret, at VVS arbejdet ikke er korrekt udført i lejlighederne. Derfor overvejer vi, om der ved salg skal foreligge VVS-tjek på samme vis, som der skal foreligge et El tjek. **MR** finder oplysninger omkring hvad der indgår i et VVS-tjek. Punktet tages op på næste bestyrelsesmøde.

6 Status på igangværende projekter (kl. 20.30-21.00)

- 6.1 Pilotprojekt – miniudbud
Vi har modtaget nye overslagspriser på henholdsvis samlet udskiftning af vinduer og renovering af facaden, og alene udskiftning af vinduer, inkl. Inddækning under kvistvinduer fra A4. Samlet overslagspris for alene udskiftning af alle vinduer: ca. 45 mio.kr. Hertil skal tillægges 3,9 mio.kr. til inddækning af kviste + et mindre beløb til udbedring af de skader på murværket som skal udbedres her og nu. **MR** undersøger hvad udgiften kan være på udbedring af murværket.
- 6.2 Vinduesprojekt
Se 6.1
- 6.3 Ladestandere til el-biler
Samlet udgift er løbet op i 225.057 kr. inkl. tilskud fra kommunen (34.000 kr.). TH har bedt DD om at Københavns Kommune udbetaler tilskuddet til boligforeningen. På nuværende tidspunkt benyttes ladepladserne, men det er ikke altid at disse el-biler benytter pladsen til at lade. Når anlægget har kørt i 3 måneder, kan vi kigge på status (benyttelse, udgifter, indtægter, m.m.). I næstkommende nyhedsbrev kan vi informere omkring de 4 ladestandere. **TH** må gerne undersøge hvordan vi får udskrevet en oversigt over forbrug fra PowerFuel.
- 6.4 Strømpeforing
- Der mangler fortsat at blive strømpeforet i et par enkelte lejligheder.

7 Bestyrelsen (21.00-21.30)

- 7.1 Orientering og opfølgning på opgaver
- 7.2 Bordet rundt
 - PH har holdt møde med Brian

8 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

- 8.1 Personalet
- 8.2 Orientering og spørgsmål til MR
 - På nuværende tidspunkt er der vandskade fra 3 tagterrasser efter det store regnskyl. Eger-Byg er på sagen, da det er dem som har udført renovering af tagterrasserne (afløb) tidligere.

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær