

Referat Tilstede: PH, TH, PK, SV, PG, KO, RB, CH, MO Kopi: DD	Bestyrelsesmøde 7 Tirsdag den 2-3-2021 kl. 17:00 - 22:00 Via Teams
Spisning kl. 18	Bestyrelsesmøder 2020 – 2021
Version 2	Indkaldt den 24. februar 2021

DAGSORDEN:

- 1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer**
- 2 Referat (kl. 17.00-17.30)**
 - 2.1 Godkendelse af referat nr. 5 og 6
Referater godkendt
 - 2.2 Opfølgning på tidligere referater
2 Salgsforretning med ØENS (overført fra referat 5)
- Vedr. 3. salslejligheder så anbefales det at etableringsværdien oplyses til vores vurderingsmand Bent Bünning, således at denne værdi fremgår at vurderingen. **MO** tager fat i DD omkring en løsning.
8.2 Orientering (overført fra referat 5)
- ProBo vil gerne holde et møde omkring fakturering. Online møde ca. ½ time. **MO** udsender en dato for mødet.
5 Orientering/Eventuelt (overført fra referat 6)
- OF og bestyrelsen besluttede i 2019 en trinvis boligafgiftsstigning for de to lejere pga. at de ikke var blevet reguleret i mange år? **DD** undersøger om de to lejere er blevet varslet af OF eller om der findes papirer gemt i OF's gamle arkiv omkring dette.
 - 2.3 Underskriftsblad
Underskriftsblade ligger på kontoret klar til underskrift.
- 3 Beboerhenvendelser (kl. 17.30-19.00)**
 - 3.1 **NN** – tvungent valg af el-leverandør
Køber har modtaget et elektronisk dokument fra ØENS hvor køber bliver automatisk tilmeldt Modstrøm som el-leverandør i en bindingsperiode på 6 måneder. ØENS har taget kontakt til andelshaver og el-leverandør. Vi ønsker ikke at ØENS skal lave en aftale med el-leverandør på købers vegne. Hvis AST bliver påført udgifter pga. at køber ikke har el-leverandør, så bliver det køber som kommer til at betale den ekstra udgift til administration samt forbrug i perioden. **SV** tager fat i ØENS. **CH** skriver til andelshaver – tak fordi han har gjort os opmærksom på denne nye procedure som vi får stoppet med det samme.
 - 3.2 **NN** – refusion af bålfad
Beboer har tidligere ansøgt om at placere et bålfad i Torbenfeldthus, og har fået en accept fra bestyrelse. Efterfølgende har beboer indkøbt bålfad og forespørger nu om boligforeningen vil betale udgiften til dette. Pris 499,- kr. Vi har tidligere sagt nej til lejeredskeer, parasoller fælles grill m.m. Denne udgift må andelshaver selv stå for. **KO** skriver til beboer.
 - 3.3 **NN** klager over kat i **NN**
Kat bliver ikke lukket ind om morgen til stor gene for andelshavere som bor i stuen. Det går hårdt ud over deres nattesøvn. **NN** har tidligere modtaget påkrav om overholdelse af husorden (dec. 2018 samt juni 2020). **PK** sender alle tidligere breve til ØENS og beder dem om et løsningsforslag.
 - 3.4 Oplæg Haveudvalg (KO)
Det koster omkring 50.000,- kr. inkl. moms pr. gård at få fjernet bunddække. Hertil kommer

prisen til ukrudtsdug og beplantning. **MO og KO** kommer med et oplæg omkring hvor mange penge der skal afsættes hvis man strækker ændringer over 2-3-4 år.

3.5 Oplæg Vejforskningsudvalg (TH)

Bestyrelsen har modtaget et foreløbigt oplæg fra udvalget. En udgift på 500,- kr. i forbindelse med indhentning af kort over nedgravede ledninger, kabler m.m. betales selvfølgelig af boligforeningen. **TH** arbejder videre med udvalget.

4 Beslutningspunkter (19.00-20.30)

4.1 Ukrudtsbrænder

MO har ikke kunnet finde udlejning af professionelt udstyr til ukrudtsbrænding. Personalet har været på kursus og er klar til opgaven. **MO** indkøber udstyr. Pris 16.876,00 kr. I stedet for at ukrudtsbrænder skal bruges til forsøgsordning, vil personalet i videst muligt omfang afbrænde ukrudt i hele AST.

4.2 Penge til køber for mangeludbedring

ØENS anbefaler at køber fremover får udbetalt tilbageholdt beløb for mangler, også selv om manglerne ikke er udbedret af køber. Bestyrelsen og ØENS ønsker at det tilbageholdte beløb i fremtiden udbetales til køber ved salg også selv om manglen ikke er udbedret. ØENS sørger for at dette bliver implementeret.

4.3 Afskrivning af antennegebyr

I årsrapporten for 2020 står der 160.000 kr. som et tilgodehavende i balancen. Beløbet er en mellemregning i antenneregnskabet vedrørende gebyr til Verdens TV (tidligere Copydan). Beløbet er opstået ved, at der igennem mange år har været en ubalance mellem det årlige gebyr AST betaler til Verdens TV, og det gebyr andelshaverne betaler til AST. Andelshaverne har tidligere i løbet af året kunnet gå ned i pakkestørrelse eller helt afmelde deres pakke og dermed betale mindre i gebyr, mens AST fortsat har skullet afregne det fulde beløb til Verdens TV, da aftalen med Verdens TV indgås som en fast årlige betaling i forhold til antal TV-pakker pr. 31/12 det foregående år. Sidste år ændrede vi på denne ordning, således at andelshaverne fremover skulle betale for hele året, selv om de fraflyttede eller gik ned i pakkestørrelse. Dette har resulteret i et fald i tilgodehavendet på ca. 8.000 kr. fra 2019 til 2020. **PH** tager kontakt til revisor vedr. en yderligere fast afskrivning på 10.000 kr. pr. år med start i 2020, da vi ønsker en lidt hurtigere afskrivning men stadigvæk sprede omkostningen over en længere periode.

4.4 Tagterrasse **NN**, afgørelse

Vandskade fra tagterrasse. Forsikringen har opgjort godtgørelsen for svampe-skade til 25.733,25 kr. som udbetales til udbedring af en del af skaden.

4.5 Godkendelse af budget 2021

Gennemgået og godkendt.

4.6 Godkendelse af årsrapporten digitalt

Gennemgået. **Bestyrelsen** har 14 dage til at kigge det i gennem og komme med rettelser inden den endelige godkendelse.

4.7 Godkendelse af Nyhedsbrev

Gennemgået og godkendt. **RB** sender Nyhedsbrevet til **PK** som lægger det på hjemmesiden.

4.8 Ansøgning om træ/alu vinduer/døre

Vi har to kvistvinduer + en terrassedør, som skal udskiftes pga. råd. **MO** kontakter B&B medhenblik på ansøgning hos kommunen om tilladelse til træ/alu vinduer.

4.9 Rådgiverpriser

MO kontakter B&B medhenblik på et møde med **MO** og bestyrelsen, så bl.a. priser kan diskuteres.

4.10 Prisfastsættelse af mangler i lejligheder ved vurdering

I enkelte tilfælde bliver fejl og mangler prissat for lavt. **SV** tager fat i Bent Bünning for at aftale et møde.

- 4.11 Ændringer til Håndbog, "Hvem betaler hvad". Der er konstateret fejl i det vi skiver. Der arbejdes på at revidere diverse tekster.
- 4.11.1 *Vedligeholdelse af sikkerhedsdøre*
SV arbejder videre med punktet
- 4.11.2 *Nyt gulv med individuel forbedring*
SV arbejder videre med punktet
- 4.11.3 *Maling af døre til gård*
SV arbejder videre med punktet
- 4.11.4 *Maling af altandøre*
SV arbejder videre med punktet
- 4.12 ProBo i stedet for hjemmesiden
PK tager fat i SV for at lave et oplæg til bestyrelsen.
- 4.13 Ladcykel og krukke, spr. fra. ØENS/DD
MO tager fat i DD og beder ham om at skrive til beboeren i stuelejligheden, om at krukkerne ikke må barrikadere området (§ 3.19), og der skrives til ejer af ladcykel, at den skal flyttes til fælles cykel-parkering. For ikke at optrappe konflikten, så skal de begge sørge for at §3.19 bliver overholdt, og ladcykler skal placeres som oplyst i §4.5.
- 4.14 Skimmelsvamp, **NN**
Teknologisk institut har konkluderet at ansvar for skimmelsvamp skyldes forkert håndtering af fugt i lejligheden (manglende udluftning, tørring af tøj samt aftrækskanal blændet). Selve rapporten fra Teknologisk institut betales af boligforeningen pga. at vi ikke har oplyst andelshaver inden opstart, om hvem udgiften påhviler. Andelshaver betaler alle udgifter omkring udbedring. Fremover skal boligforeningen skriftligt oplyse andelshaver om hvem de respektive udgifter påhviler. **MO** tager fat i DD for at få udfærdiget et standarddokument som administrator fremover sender til andelshaver inden opstart.

5 Status på projekter (kl. 20.30-21.30)

- 5.1 Porte
Der er fortsat problemer med den nye port. MO er i kontakt med Wissenbjerg.
- 5.2 Strømpeforing AN001
MO har gennemgået projektet sammen med div. håndværkere. Der er taget billeder af alle aftrækskanaler. Pt. ser det ud til at de fleste aftrækskanaler er lettilgængelige. **MO** tager fat i firmaet og hører om nedtagning og opsætning er med i tilbuddet eller vi kan forvente en ekstra regning.
- 5.3 Altanrunde 4
- 5.3.1 *Altan leverandør*
Altanudvalget har valgt Altan.dk som leverandør pga.:
- 1. de har en lidt lavere pris.*
 - 2. vendte sten er inkluderet i tilbud.*
 - 3. Altan.dk's altaner er kopibeskyttet og herved er altanens udformning og materialer ens med dem vi har i dag.*
- 5.3.2 *Rådgiver på projektet*
Alle udgifter omkring altanprojektet (også rådgiver) betales af den enkelte andelshaver som ønsker en ny altan. Samme procedure som ved de tre forrige altanprojekter.
- 5.3.3 *Kommunikation mellem udvalg og bestyrelsen*
TH står for kommunikationen til bestyrelsen og ØENS. Kontaktperson for altanudvalget Rikke Petersen har den primære kommunikation til rådgiver. Udvalget forsøger at holde et møde hver 14 dag ud over den daglige kommunikation.
- 5.3.4 *Vendte sten*
Rådgiver Bang & Beenfeldt anbefaler at stenene vendes således at vi undgår

frostsprængninger i fremtiden, men det har ingen konstruktions-alarmerende betydning. Det ser ud til at det kun er i altanrunde 3, at stenene er blevet skåret og ikke vendt. I altanrunde 1 og 2 blev stenene vendt og ved alle trappeudgange fra stue til gård er stenene ligeledes blevet vendt. Det er andelshaver som står for den udvendige vedligeholdelse af altan, altandør samt de bygningsdele som er blevet berørt af ombygningen. Ved valg af Altan.dk som leverandør er vendte sten allerede inkluderet i tilbuddet.

5.3.5 Ind- eller udadgående altandøre

Vi kan på nuværende tidspunkt ikke ændre på dette valg, men kun anbefale at altanudvalget fortæller alle ansøgere om ulempen ved indadgående altandøre. Fremad vil vi anbefale at døren bliver udadgående således at vi undgår de vand- og rådskeer som kan opstå i forbindelse med en indadgående dør. Endvidere anbefaler vi at altanudvalget vælger en træ-/alu dør med trelagsvinduer, således at døren lever op til de anbefalinger man har i dag samt det bliver nemmere at vedligeholde for altanejer.

5.3.6 Afskærmning

Afskærmning ind mod naboelighed anbefaler vi bliver en aftale mellem de to altaner som støder op mod hinanden. Vi beslutter at hvis der er nogen som ønsker afskærmning, så skal ansøgningen gennem bestyrelsen til godkendelse. Vi anbefaler at altanudvalget får en fast pris på afskærmning i matteret og klart glas på nye altaner samt en pris på eksisterende altaner. Ved køb af vind-sejl på den nederste del af altanen (balustre) skal man kontakte boligforeningens ejendoms kontor.

5.3.7 Udgifter til administrator

Vi anbefaler at altanudvalget får en fast pris fra ØENS til administration af altanprojektet.

5.3.8 Store altaner

PH har lavet et forslag til et kort svar til NN. Fint svar. PH sender svar til NN.

6 Bestyrelsen (21.30-21.45)

- 6.1 Orientering og opfølgning på opgaver
Punktet tages op på næstkommende bestyrelsesmøde.
- 6.2 Personalet
Punktet tages op på næstkommende bestyrelsesmøde.
- 6.3 Bordet rundt
Punktet tages op på næstkommende bestyrelsesmøde.

7 Oplæg fra MO (kl. 21.45-22.00)

- 7.1 Rapportering på energi og afkøling
Punktet tages op på næstkommende bestyrelsesmøde.
- 7.2 Orientering
Punktet tages op på næstkommende bestyrelsesmøde.
- 7.3 Spørgsmål til MO
Punktet tages op på næstkommende bestyrelsesmøde.

8 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh