

Referat Til stede: TH, PK, SV, KO, CH, MO Afbud: PG, DD, RB	<h2 style="text-align: center;">Bestyrelsesmøde 10</h2> <p style="text-align: center;">Tirsdag den 25-5-2021 kl. 17:00 - 22:00 Via Teams</p>
Spisning kl. 18	Bestyrelsesmøder 2020 – 2021
Version 1	Indkaldt den 19. maj 2021

DAGSORDEN:**1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer****2 Administrator (kl. 17.00-18.00)**

- 2.1 Kontrakt med Bang & Beenfeldt, opfølgning med fortrolighedsklausul
 ØENS har foreslået at der indføres en fortrolighedsklausul. **PH** skriver til B&B og hører om kontrakten kan ændres.
- 2.2 Regulering af leje for de to lejere
Administrator undersøger fortsat mulighederne.
- 2.3 **NN** – klannere
 Vi har modtaget rådgivers undersøgelse af lejligheden. Det er kun denne lejlighed som har klannere. De omkringliggende lejligheder er undersøgt og der er ikke fundet klannere. Vi hører 1. gang om dette i april 2020. B&B ønsker en tilbagemelding om de skal sende rapporten samt følgebrev til andelshaver eller om boligforeningen gør dette. Vi ønsker at **MO** kontakter Rentokil inden vi gør mere i denne sag og ligeledes giver rådgiver besked på at de ikke pt. skal skrive til beboer. Husk at få pris fra Rentokil inden noget igangsættes.
- 2.4 **NN** – restance
 Andelshaver har ikke betalt siden vi overgik til ny administrator. **MO** har været forbi lejligheden uden held og andelshavers postkasse er fyldt med reklamer. Ser ud til at lejligheden ikke bebos men andelshaver har folkeregisteradresse på denne adresse. **MO** tager fat i nabo og hører om de har hørt eller kendskab til andelshaver. **PH** beder **DD** om at starte en restance sag op.

3 Referat (kl. 18.30-19.00)

- 3.1 Godkendelse af referat nr. 9
 Referat godkendt.
- 3.2 Opfølgning på tidligere referater
[4.14 Skimmelsvamp, NN \(overført fra referat 7\)](#)
 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.
[6.2 Strømpeforing AN001, evaluering \(overført fra referat 7\)](#)
 Strømpeforing af AN001 er overstået. **RB** og **CH** laver et oplæg til et spørgeskema som skal sendes til alle i opgangen.

7.5 Bordet rundt (overført fra referat 7)

- PG efterlyser en metode til at kunne få beboerne til at tilmelde sig og logge sig på ProBo. **PG** tager fat i ProBo og hører hvilken procedure vi skal benytte for at få alle andelshavere over.

2.1 Opfølgning **NN** (overført fra referat 9)

Punktet er nærmere beskrevet i referat nr. 8 punkt. 2.6. **KO** har kontaktet Københavns Kommune som er i kontakt med andelshaver. Vi formoder at andelshaver ønsker en afdragsordning med boligforeningen. **DD** udfærdiger brev til andelshaver.

4.2 **NN** – gårdtrapper (overført fra referat 9)

Nabo til kommende trappe oplyser, at der kan opstå problemer med den trappeløsning som **NN** har søgt AST og kommune om tilladelse til at få etableret. Trappens afslutning vil muligvis være tæt på den trappe som **NN** måske ønsker at få opsat på et senere tidspunkt (der er ikke ansøgt om det endnu). Beboer mener også at der kan opstå en generende trafik omkring hans vindue. Vi har samme løsning andre steder i boligforeningen, men vi kan godt se, at hvis **NN** også ønsker en trappe ved siden af kan det give udfordringer grundet en smal passage. Vi anbefaler, at de to beboere går i dialog omkring en fælles løsning. **KO** laver et oplæg til et brev til begge andelshavere. **KO** tager ligeledes fat i **DD** og høre om han har nogle forslag.

5.1 ProBo i stedet for hjemmesiden (overført fra referat 9)

SV og **PK** har gennemgået alle dokumenter som ligger på boligforeningens hjemmeside, og lavet en liste over hvilke dokumenter der bør ligge internt eller eksternt hvis de flyttes til ProBo. ProBo har oplyst at man ikke kan lave undersider på nuværende tidspunkt. **PK** undersøger om man på anden vis kan præsentere det samme som ligger på AST's hjemmeside.

6.3 Facaderenovering og vinduer (overført fra referat 9)

Bestyrelsen har holdt møde med **B&B** vedr. vinduesudskiftning. Rådgiver pointerer at facaderenovering bør udføres før vinduesudskiftning. Rådgiver vil udfærdige tegninger for at gøre klar til en ansøgning hos kommunen vedr. udskiftning af vinduer. Man skal forvente, at der vil være en ekspeditionstid hos kommunen på 6-8 måneder. Vi forventer at være klar til afstemning på generalforsamlingen i 2022. **MO** tager fat i **B&B** for at aftale et besøg hos 2-3 vinduesproducenter.

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver (overført fra referat 9)

- **SV** har kigget på personalets lønninger. **Brians** overenskomst er anderledes end de to andre overenskomster. **SV** er i dialog med ØENS.

8.4 Orientering (overført fra referat 9)

- Synsrapporten vedr. status på vores legepladser er modtaget fra Nordisk Legepladsinstitut. **MO** er ved at indhente priser samt få udbedret de anmærkninger som er i rapporten.

3.3 Underskriftsblad

Fremover bliver alle referater underskrevet digitalt af bestyrelsen. Dette punkt 3.3 vil fremover udgå. **PH** tilretter fremtidige indkaldelser.

4 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.15)

4.1 Vakant

5 Beslutningspunkter (19.15-20.30)

5.1 Renholdelse og grønne områder

KO, **CH** og **TH** har været i kontakt til flere boligforeninger. Udvalget har sendt et brev til **DD** for at få yderligere oplysninger og erfaringer fra andre boligforeninger. Punktet taget op på

næste bestyrelsesmøde.

5.2 HETO ny pris for tagterrasser

Ny pris modtaget fra HETO: 96.037,50 kr. **MO** sørger for at give rådgiver besked på at HETO gerne må igangsætte opgaven (AN007). **MO** hører ligeledes B&B om hvilken træ/alu dør der anbefales.

5.3 Rådne/flækkede altandøre, Altanrunde 3

Vi har modtaget skiv fra TH samt billeder af de altandøre som blev isat, for 3 år siden. Dørene er allerede meget medtaget af sol og regn. **TH** tager fat i rådgiver samt DD for at høre hvordan dette projekt skal håndteres.

5.4 Kælderleje, ensretning

Der findes 4 typer kælderrum i AST:

1) Standardkælderrum, er det som følger med til alle lejligheder.

2) Integrerede kælderrum, som er en del af de tidligere butiksligheder (hjørnelejligheder). Disse kælderrum har direkte adgang fra lejligheden. Der findes fem af denne type kælderrum.

3) Tilhørende kælderrum, som er et kælderrum, der hører til tidligere butiksligheder. Dette kælderrum har ikke direkte adgang fra lejligheden. Der findes en af denne type kælderrum.

4) Ekstra kælderrum, som andelshavere kan leje mod betaling.

Problemstillingen her er, at de ekstra kælderrum (#4) betaler en højere m² pris i forhold til de integrerede kælderrum (#2). I dag svarer lejen pr/m² for ekstra kælderrum til det, der betales i boligafgift, ca. kr. 40/m²/mdr. Prisen for de integrerede kælderrum ligger på ca. kr. 11-12 /m²/mdr.

I samråd med ØENS ønsker bestyrelsen ud fra en lighedsbetragtning at standardisere prisen for kælderleje. Bestyrelsen beslutter derfor, at fra 1/7-2021 nedsættes prisen for ekstra kælderrum (#4) til kr. 15/m²/mdr. m² prisen for de integrerede kælderrum (#2) fastholdes indtil næste lejlighedsoverdragelse, hvorefter lejen hæves til sammen niveau som for de ekstra kælderrum (#4).

Af historiske årsager, betales der ikke for det tilhørende kælderrum (#3).

Den tidligere butikslighed, vil ved næste lejlighedsoverdragelse blive opkrævet leje svarende til m² prisen for ekstra kælderrum (#4).

m² prisen for kælderrum kan hæves som en del af den almindelige boligafgiftsstigning. **SV** tager fat i ØENS for at få reguleret priserne samt sørger for at fremtidige salg bliver reguleret.

5.5 Salgsforretninger, digitalt eller fysisk

Vi beslutter at fra 1. august påbegynder vi fysisk salg i lejlighed. **MO** giver DD besked.

6 Status på projekter (kl. 20.30-20.45)

6.1 Porte

Lige nu mangler der efterreparation af enkelte områder efter smeden har været forbi samt en manglende gummiliste. **MO** er i dialog med B&B omkring det kommende projekt af portene i Sandbygård og Torbenfeldthus.

6.2 Altanrunde 4

TH oplyser at AltanDK har sendt ny kontrakt til underskrivning. Det er RB, PH og DD som skal underskrive kontrakten. Pt. er der fortsat 25 som har indbetalt beløbet til ny altan. En enkelt er stadig interesseret, men har ikke indbetalt. **TH** tager fat i altanudvalget og hører om de har nogen kommentarer til den ny kontrakt. **NN** fra altanudvalget har oplyst at der kommer nye altanregler fra Københavns kommune omkring d. 1/7, så kontrakten skal underskrives og indsendes inden denne dato.

- 6.3 Facaderenovering og vinduer
MO tager fat i B&B og hører om ansøgning til udskiftning af vinduer og franske altan mod gadesiden er indsendt.

7 Bestyrelsen (20.45-21.30)

- 7.1 Orientering og opfølgning på opgaver
- PH: Kenneth fra ØENS har skrevet at vi er halvvejs inde i året så der vil blive indkaldt til et ½ års status møde. **PH** finder et mødetidspunkt med Kenneth.
 - PH: oplyser at de regnskabsmæssige råbalancer har pt. været umulige at arbejde videre med. PH forsøger at forenkle vores egne råbalancer. **PH** tager fat i Bjørn Weber fra ØENS.
 - PH: TH og PH er ved at planlægge den kommende MUS-samtale med MO. Møde planlagt til den 16/7.
 - PH: **PH og SV** foreslår møde med Alfred Noer fra Top Danmark vedr. vores forsikringer.
 - TH: TH har skrevet til DD om der ligger nogle juridiske problemer ved at placere træer på nogle af ejendommens hjørner. **TH** beder vejforskønnelsesudvalgt om at tage fat i de beboere som måske bliver berørt pga. mindre lysindfald m.m.
 - PG har oplyst at han først har mulighed for at deltage igen på bestyrelsesmøderne samt salg til august. CH træder ind i stedet for PG.
- 7.2 Gårdvandring ad krukke, borde mv. på flisearealet
- Bestyrelsen har været på gårdvandring (enkeltvis) og vores holdning er at flere beboere har privatiseret næropholdsområderne således at det er svært for andre at kunne benytte disse områder. Nogle opsætter private hyndebokse, drivhuse, indgange blokeres med krukke, samt meget andet. **PH** kommer med en oplæg til et generelt skriv som evt. kan omdeles til alle beboere.
- 7.3 Nyhedsbrev juni (RB)
- RB** udsender et forslag til juni nyhedsbrev i denne uge.
- 7.4 Økonomisk oversigt marts 2021 (PH)
- PH har stadig ikke modtager brugbare data endnu.
- 7.5 Datoplan GF 2021
- PH præsenterede en foreløbig køreplan. Gennemgået.
- 7.6 Personalet
- MO afholder MUS-samtaler d. 17. juni med personalet.
- 7.7 Bordet rundt
- CH ønsker oplyst om det er korrekt at kommunen kan opsætte ekstra gelænder i opgangen til en beboer som er meget gangbesværet. Det er korrekt. Kommunen skriver under på at de selv opsætter gelænderet. Efterfølgende skal kommunen sørge for at nedtage og reetablere opgangen, når der ikke er behov for gelænderet mere. Opgaven er ikke udført korrekt. **MO** kontakter kommunen om at det ikke er opført korrekt.
 - TH og PH er i gang med at planlægge det kommende bestyrelsesarrangement som forventes, afholdt i september.

8 Oplæg fra MO (kl. 21.30-22.00)

- 8.1 Rapportering på energi og afkøling
- Jens fra HOFOR var forbi i sidste uge. Vores anlæg kører fornuftigt med en pæn afkøling.
- 8.2 Orientering
- Sebastian ønsker ikke at gå videre med arbejdsskadesagen.
 - Der er indkøbt maling til vedligeholdelse af legeredskaberne.
 - **MO** indhenter et tilbud fra maleren på maling af perform. **MO** hører ligeledes B&B om dette.



- Personalet er færdige med maling af varmecentralen i Anneberghus og fortsætter med varmecentralen i Torbenfeldthus når vejret er dårligt.
- Der afholdes loppemarked den 12. juni kl. 10-15.
- Personalet går nu i gang med hækklipning og fliseopretning i alle tre gårde.

8.3 Spørgsmål til MO

- **MO** må meget gerne gå en runde i alle tre gård og tjekke beplantningen. Nogle bede trænger til at blive klippet. Prøvebedet i Torbenfeldthus er ved at lukke til. Man kan evt. overveje at skære alle bunddæksbede ned til jorden for at få løst rotteproblemet her og nu indtil de bliver tilplantet. Dette kræver at personalet efterfølgende vedligeholder bede når ukrudtet kommer op.
- **MO** må gerne gå en runde i kældrene og fjerne alle private effekter som ikke er cykler/knallerter.

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh