

Referat Tilstede: PH, CH, SV, PK, TH, KO, DL, JM (fra 17.30), MR. Afbud: DD	<h2>Bestyrelsesmøde 4</h2> <p>Tirsdag den 5-7-2022 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.30	Bestyrelsesmøder 2022 – 2023
Mødeindkaldelse version 1	Indkaldt den 28. juni 2022

DAGSORDEN:**1 Godkendelse / ændring til dagsorden****2 Referat (kl. 17.00-17.30)**

2.1 Godkendelse af referat nr. 3 (7-6-2022)

Godkendt.

2.2 Opfølgning på tidligere referater

[7.6 Misligholdelse vedr. NN - Kat \(overført fra referat 1 – 19-4-2022\)](#)

Sagen vedr. misligholdelse er overgivet til advokat. **CH** følger op på denne sag.

[6.2 Afdækning med perform \(overført fra referat 2 – 17-5-2022\)](#)

Den udbedrede perform ser ud til ikke at være udført korrekt. Vi har desværre ikke haft en specifik kontrakt med rådgiver Bang & Benfeldt. Vi ønsker at **ØENS** tager sagen op med entreprenør med fokus på at deres håndtering af forseglingsproduktet ikke er benyttet korrekt. **CH** tager fat i B&B og ØENS.

3 Beboerhenvendelser (kl. 17.30-18.00)3.1 **NN** – spørgsmål vedr. branden i E/F Grøndalsbo

Andelshaver har tre spørgsmål:

1. Ønsker en tilbagemelding vedr. flugtvejen på vores hovedtrappe.

2. Hvordan ser foreningens brandforsikring ud.

3. Kan bestyrelsen anbefale en brandforsikring.

KO tager fat i vores forsikringsrådgiver samt svarer andelshaver.

Til spørgsmål 3 kan det oplyses, at beboere ikke skal tegne brandforsikring, det gør foreningen. Beboere bør tegne indboforsikring.

3.2 **NN** – gårdtrappe

Andelshaver ønsker at få trappe fra køkken til gård gående vandret på mur pga. at underlag skrån timer. I ansøgningen er der vedlagt tegninger. Det er et krav at trappen skal kunne nedtages hvis belægning, murværk, vinduer, m.m. skal renoveres. Ok fra bestyrelsen. **MR** giver andelshaver grønt lys samt oplyser andelshaver om, at trappen skal kunne nedtages.

4 Skybrudsøvelse (18.00-18.30)

4.1 Hvad kan vi selv gøre i tilfælde af skybrud

Gårdvandring. Sandsække er placeret i Sandbygård både udvendig og indvendig ved kældernedgang ved Aggersvoldvej 2. Sandsækkene kan benyttes udvendig til sikring af trappe ved kældernedgang samt indvendig ved kælderør.

5 Beslutningspunkter (19.00-19.45)

5.1 Håndtering af nøgler ved større projekter

MR foreslår, at der indskrives i udbudsmaterialet at håndværker på projektet står for

nøglehåndtering, efter MR har modtaget beboerens nøgle. **MR** undersøger hvad vores forsikringsmægler samt DD siger til denne løsning.

- 5.2 Kælderrum eller cykelparkering ved AG 2
Vi har mulighed for at nedlægge to kælderrum som ofte oversvømmes, når vi har skybrud. Området kan evt. anvendes til cykel og barnevognsparkering. **MR** hører personalet om boligforeningen har brug for disse rum. Ellers sørger **MR** for at materialet til adskillelse af kælderrummene nedtages og opmagasineres.
- 5.3 Garderobeskab på 3. sal
MR har modtaget to ansøgninger vedr. opsætning af brandsikret skab på 3. sal på repos. MR foreslår, at man skriver ud til alle 3 sals lejligheder om tilbud på dette arbejde. Samlet pris inkl. moms. 18.125 kr. Andelshaver kan evt. betale udgiften ved opkrævning via boligafgift som engangsbeløb. På samme vis som man tidligere har gjort. **MR** går videre med forslaget.
- 5.4 Vejskilte
Vejnavnsskilte og opgangsnumre er af forskellig udformning. MR ønsker at høre om disse skilte bliver udskiftet til nye og ensartede. Dette bør være en del af vindue/facade projektet. Skal med i udbudsmaterialet. **MR** tilføjer dette til huskelisten i forbindelse med udbudsmaterialet
- 5.5 Betaling af selvrisiko, **NN**
Boligforeningen betaler for skader og selvrisiko. Overbo, **NN**, som er skyld i vandskaden, bør derfor betale underboens selvrisiko (3.103 kr.). **MR** tager fat i DD og hører om beslutningen er korrekt og om DD vil sørge for at sende udgift for selvrisiko til **NN**.

6 Status på igangværende projekter (kl. 19.45-20.15)

- 6.1 Afdækning med perform
Intet nyt.
- 6.2 Altanrunde 4
ALTAN.DK har oplyst at de forventer opstart i uge 35. Det oplyses ligeledes at man forventer at starte op med to hold (en uge pr. altan pr. hold => to altaner om ugen). Det er fortsat meget sparsom information vi modtager fra ALTAN.DK
- 6.3 Strømpeforing nedefra
Alle berørte beboere er blevet varslet 1. og 2. gang, som man bør efter gældende regler.
- 6.4 El-ladestandere til el-biler
Vi har fået oplyst at Københavns kommune er i gang med sagen. Vi afventer fortsat en tilbagemelding.

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

- 7.1 Facaderenovering
Andelshaver **NN**, som er projektleder i NCC, og som tidligere har været ankermand på tagprojektet da han sad i bestyrelsen, har tilbudt at kigge på udbudsmaterialet (vi vil fortsat gøre brug af vores rådgiver). Dette takker vi ja til.
- 7.2 Vinduer
Se punkt 7.1

8 Bestyrelsen (20.30-21.30)

- 8.1 Orientering og opfølgning på opgaver
PH og CH har afholdt MUS med MR den 27/6. Mødet forløb godt.
SV efterlyser en tilbagemelding på den nye udgave af Håndbogen. **PH** giver SV en endelig tilbagemelding.
CH oplyser, at vi ikke har fået nogen tilbagemelding fra de to beboere, **NN**, hvor beboer i

stuelejlighed er generet af, at overbo spiller forskellige musikinstrumenter, og tramper takten i gulvet samtidig. Vi håber de har fundet en fælles løsning. Vi gør pt. ikke mere i denne sag.

8.2 Rapport om branden (CH)

CH har gennemlæst rapporten som DBI har udgivet efter branden i Grøndalsbo. CH's korte opsummering er vedhæftet dette referat. **SV** tager fat i B&B for at få undersøgt om vores tagudvidelse overholder de standarder og anbefalinger, som bliver nævnt i rapporten. Endvidere beder vi vores rådgiver, Bang og Beenfeldt, gennemgå ejendommen for evt. kritiske steder.

8.3 Bordet rundt

SV og PK kigger efter sommerferien på en ny løsning på kontorets IT-opbygning.

9 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

9.1 Rapportering på energi og afkøling

Alt kører fornuftigt.

9.2 Personalet

*9.2.1 Evaluering MUS med Brian
Gennemgået.*

*9.2.2 Evaluering MUS med Sebastian
Gennemgået.*

9.3 Orientering

- Renovering af tagterrasser: Sagen er afsluttet.
- Strømpeforing af aftrækskanaler: Opstart i uge 34 og forventet afsluttet uge 38.
- Vedr. rensning af terrassefliser i gårdene for flisepest: Rådgiver Bjørk fra B&B anbefaler, at vi venter til vinduesudskiftning og facaderenovering er afsluttet.
- Gennemgang af alle tørresnore. Defekte er blevet udskiftet.
- Brian har fået flere ansvarsområder bl.a. de grønne områder.
- Sebastian får flere ansvarsområder. Bl.a. salg og byggesager. Sebastian har i forvejen ansvar for varmecentraler, Salto, legepladser, tekniske installationer og vurderinger.

9.4 Spørgsmål til MR

10 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær

Mail modtaget fra bestyrelsesmedlem Carsten Holt den 3. juli 2022 vedr. den rapport som DBI har udgivet efter branden i Grøndalsbo

Hej bestyrelse

Her er linkene:

[Grøndalsboundersøgelsen \(bpst.dk\)](http://Grøndalsboundersøgelsen(bpst.dk))

[Rapport fastslår årsag til storbrand, men hvem har egentligt ansvaret? | TV 2 Lorry](#)

De forsøger ikke at beskrive hvorfor branden er opstået, i stedet forsøger de at forstå hvorfor branden kunne brede sig så hurtigt som den gjorde.

De umiddelbare konklusioner fra bolig og planstyrelsen er, at der manglede 2 røgvægge, som var en del af den oprindelige byggetilladelse givet i 1937 og der var gennemførende bjælker i den ene brandvæg i byggeriet. Det betød, at det kunne brænde lige gennem væggen (der er et billede på side 25 af 29 af hullerne i brandvæggen efter branden).

I udgangspunktet er bygningen opført så alle trappeopgange er opført i sten. Ydervægge og kælder samt etageadskillelsen mellem kælder og stuen er i mursten, beton eller cement.

Etageadskillelserne herudover er i træ - det samme er væggene mellem lejligheder, som består af 3 lag kalmarbrædder med pap afsluttet af rør-væv og puds.

Rapporten er meget kritisk over et par elementer i forbindelse med deres tagrenovation i 2003. Det første element er brug af "såkaldte banevarer kaldet Halotén 2000 fra Cembrit". Det ligger lige under tagstenene for at beskytte den rockwool som ligger under taget og er rullet ud så det går hen over alt og det er brandbart.

https://www.byggebolig.dk/wp-content/uploads/brochures/cembrit_TAG-ProduktdataHaloten2000undertag.pdf

Det tror jeg desværre også, vi har i vores byggeri i 2007 – 2009. Det ser sådan ud, når jeg ser ind i min skunk.

Det andet element er ventilationsanlægget i byggeriet. De har i 2003 fjernet betonkanalerne i tagetagen og erstattet dem med spiro-rørkanaler i stål. Ligesom hos os er der ventilation fra hver lejlighed, som går fra lejligheden og op gennem taget. De er ikke sikre på, at disse ventilationskanalerne ikke har medvirkende til at branden kunne brede sig, ved at noget som brænder falder ned gennem kanalerne og på den måde får branden til at brede sig.

DBI har fået at vide fra en tidligere varmemester, at der var udlagt 400 mm papirs-uld-isolering i tagetagen. Det kan ikke dokumenteret. I øvrigt havde lejlighederne ikke installeret røgalarmer (side 19).

Det var svært for brandvæsnet at komme frem til nogle af bygningerne (gennem de grønne arealer) og der var for lidt - for få - brandfolk til stedet i begyndelsen. Kælderen var i øvrigt fyldt med affaldscontainere som brændte.

Taget fra konklusionen på side 26 – så står der det her:

"Det er DBI's vurdering, at omfanget af branden sandsynligvis kunne have været begrænset til få opgange omkring Grøndal Parkvej 6A, hvis byggeriet var udført og vedligeholdt i overensstemmelse med anvisningerne i byggetilladelsen fra 1937 og hvis der havde været udført brandstop over de røgadskillende vægge i spidsloftet, samt over lejlighedsskel mod tagdækningen.

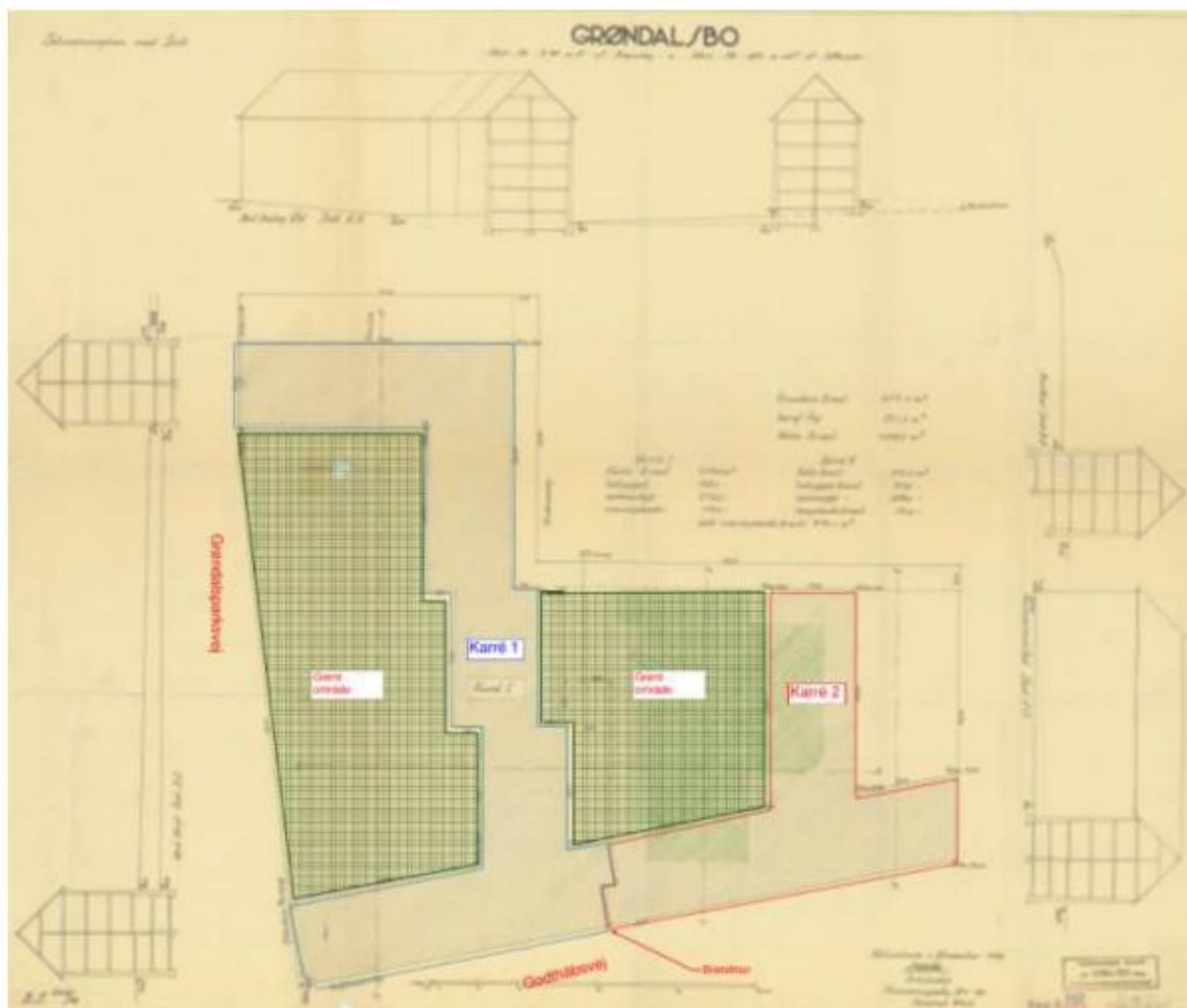
Det lægges samtidig til grund, at pga. den anvendte banevare som undertag og den mangelfulde udførelse af røgskillevægge samt udsparinger i brandvæggen, skete der en uforholdsmæssig hurtig brandspredning i hele byggeriets spidsloft.

En sådan brandspredning var vanskelig for beredskabet at få kontrol over, hvorfor branden spredte sig til underliggende tagboliger, formodentlig via boligernes kvist og/eller vinduer i tagfladen.

Da beredskabet ikke opnåede kontrol over alle lejlighedsbrandene i boligerne i tagetagen, skete der flere steder en nedadgående gennembrænding af træetageadskillelsen fra boligerne i tagetagen til den underliggende bolig.

Da beredskabet flere steder fortsat ikke opnåede kontrol over disse lejlighedsbrande, udviklede branden sig til at også at brænde igennem den næste etageadskillelse til den underliggende etage. Denne tese bekræftes af de droneoptagelser som HB har optaget.

De største nedadgående brandudbredelser skete i de områder af byggeriet, som var vanskeligst at nå frem til for beredskabet. Der er tale om lejlighederne beliggende på adresserne Grøndal Parkvej 2B og Gudenåvej 18, 20 og 24, hvilket er ud imod de grønne arealer på begge sider af byggeriet. (se Figur 25).



Figur 25 Situationsplan med markering af grønne områder.

Bellahøjvej 142, kontor | 2720 Vanløse | Tlf. 3860 0404 | www.abast.dk | ast@abast.dk

Kontortid: Mandag, onsdag og fredag kl. 8-9

Administrator: ØENS Ejendomsadministration | Lergravsvej 59, st. | 2300 København | Tlf. 3246 4639 | dd@oadv.dk



Hilsen
Carsten