

Referat Tilstede: PH, SV, PK, KO, CH, DL, NS, MR, DD Afbud: TH	<h2>Bestyrelsesmøde 2</h2> <p>Tirsdag den 2-11-2021 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.15	Bestyrelsesmøder 2021 – 2022
	Indkaldt den 27. oktober 2021

DAGSORDEN:**1 Godkendelse / ændring til dagsorden****2 Administrator via konferencetelefon (kl. 17.00-18.00)****2.1 NN – opfølgning på skadedyr**

Vi har modtaget en tilbagemelding fra Rentokil. Der er ikke fundet borebiller i lejlighed og de tilstødende lejligheder. Der er sat fælder op til indsamling. Vi afventer en tilbagemelding på de indsamlede klaner.

2.2 NN – dødsbo

Vores vedtægter lever ikke helt op til den praksis vi har benyttet, når der har været salg af dødsbo. Arvingerne har selv sat lejligheden til salg og har ønsket at der fra potentielle købere blev givet bud på løsøre. Flere købere har henvendt sig til boligforeningen, da de mener køb af løsøre var en anden form for penge under bordet. Pga. konflikten mellem vores håndbog pkt. "2.10. Ventelistesystem" og vedtægter, er vi nødt til ved dette salg, at lade lejligheden gå til den køber, som arvingerne har indstillet.

2.3 NN – All Risk ikke tegnet

Normalt skal andelshaver tegne en All Risk ved større byggeændringer. Ved denne byggeændring udføres der ikke ændringer på de bærende konstruktioner samt at entreprenør dækker skader. **DD** undersøger muligheden for en anden konstellation fremadrettet hos Topdanmark, sammen med den overordnede gennemgang vi skal have lavet, så vi senere kan afgøre hvordan vi skal håndtere sagerne.

2.4 Fremlejekontrakt vedr. forældrekøb

DD har udarbejdet en ny fremlejekontrakt. Vi ønsker at opretholder den tidsbegrænsede periode som er oplyst i vores vedtægter (10 år).

2.5 Varmeregnskab (tidligere administrator)

Det viser sig, at vores tidligere bogholder fra Ole Fischer, antagelig har benyttet forkert fremgangsmåde vedr. bogføring af varmeregnskabet. **DD** undersøger videre om der ligger andre fejl i varmeregnskabet. Beløbene blive driftsført i det kommende regnskab, så der fremover er styr på de beløb, som evt. ikke er korrekt bogført.

3 Beboermøde (kl. 18.00-18.15)**3.1 Indretning af fælles gårdarealer v/ NN**

NN og **NN** deltog i bestyrelsesmødet. De fremførte deres ønsker og tanker omkring det fælles areal, og de bede som omkranser andelshavernes udgang fra lejlighed til gård. Der blev diskuteret placering af krukker, drivhuse, beplantning op langs/ad mur og rækværk. Bestyrelsen argumenterede for de regler der er i dag, og hvorfor vi mener at det er nødvendigt med regler.

Tusinde tak for input fra andelshaver. Bestyrelsen arbejder videre med et fælles regelsæt.

4 Referat (kl. 18.45-19.15)

4.1 Godkendelse af referat nr. 1 (5-10-2021)
Godkendt

4.2 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. MR tager fat i DD for at få udfærdiget et standard-dokument som administrator fremover sender til andelshaver inden opstart.

6.2 Strømpeforing AN001, evaluering (overført fra referat 7)

Strømpeforing af AN001 er overstået. CH laver et oplæg til et spørgeskema som skal sendes til alle i opgangen.

5.1 Cykelbatterier (overført fra referat 12)

Cykel-, bil-, løbehjul-, boremaskiner-, alle batterier over 500 g. skal beboer selv aflevere på genbrugsstationen. De må ikke lægges til storskrald på boligforeningens ejendom. DL sørger for at det kommer med i det kommende nyhedsbrev. PK lægger skriv på hjemmesiden.

3.2 Opsigelse af NN, opfølgning (overført fra referat 1)

NN's fagforening har kontaktet PH om at de ønsker møde. Der er afholdt møde d. 22/9 mellem ØENS og fagforeningen. ØENS kommer med konklusion på mødet samt deres anbefaling.

7.3 Perform (overført fra referat 1)

Behandling med Perform er færdiggjort og punkt kan lukkes. MR bør evt. besigtige arbejdet via drone. MR skal lægge de resterende kviste, som skal udbedres i fremtiden i sin kalender.

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.
- TH: Vedr. altan runde 3 venter TH stadig på en tilbagemelding fra altan.dk serviceafdeling ang. udbedring af rådnefyldninger. TH rykker altan.dk igen.
- TH: El-ladestander. Pt. er der 3 andelshavere, som ønsker at gå med i denne arbejdsgruppe. TH indkalder og holder møde.
- TH: Forskønnelsesudvalget fik ikke deres forslag igennem på GF. TH kontakter Kbh. Kommune, og hører hvad deres fremtidige planer er med Bellahøjvej.

5 Beboerhenvendelser (kl. 19.15-19.30)

5.1 NN – skalsten på hjørnefacader

Andelshaver ønsker at de 4 hjørner på Annebergvej og Sandbygårdvej får monteret skalsten i forbindelse med renovering af facaderne. Tak for et konstruktivt forslag som vi vil undersøge om det kan indarbejdes i et evt. kommende projekt. KO skriver til andelshaver.

6 Beslutningspunkter (19.30-20.00)

6.1 CTS – projekt skrottes

Den forventede / budgetterede pris fra Wi holder ikke og projektet koster i dag kr. 525.000 hvilket er ca. kr. 200.000 mere end planlagt. Tiden har vist, at der til dato ikke har været så

mange alarmer fra pumpebrøndene ca. 75 stk., så vi mener at pengene pt. kan bruges bedre.

6.2 Overgå til ØENS prisliste

Ifm. med at AST indgik aftale med ØENS om at administrerer AST, blev det aftalt at fortsætte med de samme priser for ekstra ydelser, fx ifm. salg af lejligheder, i 2021. Nogle af ØENS priser er lidt højere end de nuværende og andre er lavere. Bestyrelsen godkender ØENS prisliste gældende fra d. 1-1-2022, men vi ønsker at DD præciserer udgiften till Nøgleoplysningskemaet samt Overdragelseshonoraret som flyttes fra sælger til køber? **PH** tager fat i DD omkring disse punkter.

6.3 TV-inspektion af kloakker

TV-inspektion af stikledninger for hhv. Torbenfeldthus Anneberghus og Sandbygård koster 40.000 kr. inkl. moms. Efter TV-inspektion vil der så skulle strømpefores de steder som efterfølgende nævnes i rapporten. **MR** sætter gang i TV-inspektionen.

6.4 Cykelparkering, forsøg (budget 2022)

Tidligere har man ønsket at finde nye løsninger på cykelparkering. Vi ønsker at lave forsøg ved én opgang (hvor der er græsareal foran), og se om vi kan lave nogle flere parkeringspladser. **NS** foreslår at der på gadesiden opsættes en metal-stolpe, som cykler kan fastgøres til. **MR** finder et egnet sted og pris.

7 Status på projekter (kl. 20.00-20.30)

7.1 Porte

Portene i Torbenfeldthus og Sandbygård er ved at blive udskiftet. Pt. er projektet ca. en dag bagud, så det ser lovende ud.

7.2 Tagterrasser

Tømmer har betalt alle udgifter, der har været i forbindelse med de to vandskader, der har været på de to nyrenoverede tagterrasser. Alle afløb afprøves nu inden tagterrassen lukkes. Projektet forventes afsluttet senest i december.

7.3 Altanrunde 4

Københavns kommune har ikke godkendt altanen på **NN**, men har foreslået at der i stedet opsættes en knap så dyb (1,1 meter i stedet for 1,5 meter). Bredden bibeholdes. Altan-udvalget har sagt ok til denne ændring. Bestyrelsen godkender ligeledes de nye mål. Nu afventer vi en ny pris fra Altan.DK samt efterfølgende en accept fra andelshaver. Efterfølgende skal Københavns kommune have besked. **TH** følger op på opgaven.

7.4 Facaderenovering og vinduer

Rådgiver har endnu ikke søgt om udskiftning af vinduer hos Københavns kommune, som vi ellers var blevet oplyst. **PH** har haft fat i B&B og ansøgningen er sendt d.d. Pt. har vi modtaget en forhåndsgodkendelse. Vi undrer os dog over, at man kan få en så hurtig forhåndsgodkendelse, da vores bygninger er kategoriseret som bevaringsværdige og derved ofte er underlagt div. restriktioner. **PH** følger op på opgaven.

8 Bestyrelsen (20.30-21.30)

8.1 Orientering og opfølgning på opgaver

KO: Udskiftning af træbeklædning og brædder på tagterrasserne er ok iflg. DD.

NS: El-ladestanderudvalget har afholdt et par møder. Udvalget ønsker at de inviterer en rådgiver, som kan præsentere udfordringer og løsningsmuligheder. **NS** rundsender en pris, når udvalget har kontaktet en rådgiver.

PH: Punkt "2.10. Ventelistesystem" i håndbogen er formuleret forkert således at §17 i vores vedtægter skaber fortolkningsproblemer. Ændringen i pkt. 2.10 er ved en misforståelse blevet indført i version 2021-2. **SV** tilretter punkt 2.10 så teksten er som i de tidligere udgaver.



PH præsenterede et forslag til gaver til personel ved runde fødselsdage og jubilæer.

Bestyrelsen kommenterer og godkendes på næstkommende bestyrelsesmøde.

8.2 Opgavefordeling

Gennemgået

8.3 ProBo

Udsættes til næste bestyrelsesmøde

8.4 Personalet

MR oplyser at det går fortsat godt med en mand mindre. Der er fortsat udfordringer med lønsedlerne fra ØENS. Regner med det er rettet op ved næste lønudbetaling.

CH og MR har afholdt møde med AMO. CH regner med et online kursus så han bliver certificeret.

8.5 Bordet rundt

9 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

9.1 Rapportering på energi og afkøling

Det kører fint. Alt ser fornuftigt ud. Jens fra HOFOR har kigget på vores anlæg, og har oplyst at det afkøler fint.

9.2 Orientering

Lidt over 100 nøglesedler med ønske om at AST opbevarer lejlighedsnøgle er blevet returneret.

Der er blevet sprøjtet for skægkræ i alle kældre.

MR har modtaget en forespørgsel om vi ønsker vejbump og vandafledning på

Torbenfeldtvej. Et samlet projekt i samarbejde med Grundejerforeningen Godthaab. **MR** rundsender forslag til mødedato.

9.3 Spørgsmål til MO

10 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh