

<b>Referat</b> <b>Tilstede:</b> PH, PK, ST, MR, CH, TH, AL, John Strands (JS) <b>Afbud:</b> DD, SV, PB	<h2>Bestyrelsesmøde 1</h2> <p><b>Tirsdag den 23. april 2024 kl. 17:00-22:00</b>  <b>På ejendomskontoret</b></p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2024 – 2025
	Indkaldt den 16. april 2024

### DAGSORDEN:

#### 1 Godkendelse / ændring til dagsorden

#### 2 Vinduesprojekt – køreplan indtil EXGF (kl. 17.00-18.00)

JS deltog kun under dette punkt.

EXGF afholdes d. 28. maj.

Indkaldelse og Nyhedsbrev skal ud senest en uge før EXGF.

Outrup vindue er valgt. Troels skal indkaldes til møde så vi får klargjort tidsplan m.m. OMNI skal indkaldes i forhold til byggemøder m.m. i opstartsfasen. Møde med ØENS vedr. hvilken rolle og kontrakt de skal ind over. JS sørger for at indkalde de forskellige parter.

#### 3 Præsentationsrunde (kl. 18.30-18.45)

Anita Lerche (AL) er nyt bestyrelsesmedlem. Har boet i Torbenfeldthus i ca. 16 år. Velkommen til Anita.

Pernille Berg (PB) er ny suppleant. Bor i Torbenfeldthus. Velkommen til Pernille.

#### 4 Konstitution og forretningsorden (kl. 18.45-19.15)

##### 4.1 Næstformand

CH takker ja til posten.

##### 4.2 Kasserer

ST takker ja til posten således at ST og SV begge skal godkende alle fakturaer.

##### 4.3 Sekretær

PK takker ja til posten.

**PK** tilretter hjemmesiden vedr. punkt 4.1, 4.2 og 4.3.

##### 4.4 Forretningsorden

Bliver sendt ud til digital underskrift. **DD** rundsender til underskrift. **PK** lægger den ud på hjemmesiden når den er underskrevet.

#### 5 Referat (kl. 19.15-19.45)

##### 5.1 Godkendelse af referat nr. 13 (fra 12. marts)

Godkendt

##### 5.2 Opfølgning på referat nr. 13

##### [8.2 Orientering og spørgsmål til MR \(overført fra referat 11, 06-02-2024\)](#)

De nye lyskæder er af meget dårlig kvalitet og blive meget let slået i stykker, når det blæser. Det er efterfølgende umuligt at reparere. **MR** undersøger hvilke alternative løsninger eller produkter der ellers kan vælges.

##### [2.2 NN – muligvis fremleje \(overført fra referat 13, 12-03-2024\)](#)

Københavns Folkeregister har henvendt sig til boligforeningen omkring et par beboere er blevet tilmeldt lejligheden. Det ser ud til at andelshaver har overladt brugen af sin

andelslejlighed til andre uden at ansøge om fremleje. **DD** indhenter en husejerattest. Hvis andelshaver stadig er tilmeldt adressen, vil vi bede om at se lejekontrakten. Hvis ikke andelshaver er tilmeldt adressen og derved fremlejer lejligheden ulovligt skal **DD** køre sagen videre.

## 6 Beboerhenvendelser (kl. 19.45-20.00)

### 6.1 **NN** – lade græsset gro

Andelshaver ønsker at den ene græsskråning ikke slås således at der kommer til at gro vilde blomster og ukrudt. Vi afventer fortsat en tilbagemelding fra haveudvalget i Sandbygård om de er enige i beboers ansøgning.

### 6.2 **NN** klager over **NN** (lydfil)

Andelshaver klager igen over at deres nabo sætter en irriterende hyletone over mod deres altan når de opholder sig på altanen. Andelshaver har sendt bestyrelsen en video som viser naboens chikane. **MR** skriver til **DD** om at han skal sende et påbud til beboer som chikanerer.

## 7 Beslutningspunkter (20.00-21.00)

### 7.1 Legeplads Anneberghus

**MR** har modtaget 3 tilbud på ny legeplads i Anneberghus. Det billigste tilbud er fra Lekolar på 210.000 kr. inkl. moms. **MR** sørger for at sætte projektet i gang til denne pris.

### 7.2 Tilbud på dræn i kældre

**MR** har modtaget to tilbud på dræn i kælderen SA26 og SA33 hvor beboerne har konstant grundvand der siver op så der periodisk ligger 5-10 cm vand. Firmaet Faunus er ca. ½ pris i forhold til Profil Kloak. Samlet pris for begge kældre ca. 100.000 kr. inkl. moms. **MR** sørger for at sætte opgaven i gang.

### 7.3 Tilbud på facaderenovering

**MR** har modtaget overslagspris på facadearbejde på alle 3 ejendomme. Anslået samlet pris på ca. 250.000 kr. inkl. moms. **MR** sørger for at sætte projektet i gang.

**NN** har klaget over fugt ved loft i stue mod gade. Den øverste del af væggen indeholder en ydervæg hvor der er en kuldebro. Rådgiver OMNI har undersøgt problemet og kommet med forskellige løsningsforslag. For at komme problemet tættere anbefaler OMNI at der opsættes en fugt og temperaturmåler i flere af rummene. **MR** tager fat i OMNI.

### 7.4 Ejendomskontoret ferielukket

**MR** og Jayseth ønsker at holde ferie de samme tre uger (28, 29 og 30) i juli måned. Vi prøver at løse det ved at bestyrelsen holder øje med boligforeningens e-mail. **PK** tager uge 28. **CH** tager uge 29. **ST** tager uge 30. Der tilrettes et autosvar disse uger som beskriver at man skal ringe på et akutnummer hvis det er presserende. **PK** tager fat i A-one så ovenstående 3 personer får adgang til postkassen. **MR** sørger for autosvar når vi nærmer os ferieugerne

### 7.5 Ændring af Smart tid og lovkrav om tidsregistrering

Jayseth ønsker ikke at benytte tidsregistrering. Dette er et EU-lovkrav gældende fra 1/7-2024. Vi ønsker at **MR** stille og roligt beder Jayseth om at benytte tidsregistrering.

### 7.6 Opgravet træ uden tilladelse

**NN**: Andelshaver var ikke klar over at de ikke måtte fjerne det lille træ som stod i det bed som andelshaver selv vedligeholder foran deres udgangsdør til gård. Bestyrelsen mener at det er den omvendte fremgangsmåde beboer har anvendt. I håndbogen står det ellers fint formuleret. Man bør huske på at det ikke er private næropholdshaver. Vi ønsker ikke at der bliver plantet træer og buske hvor rødderne kan beskadige vores kloakker (f.eks. pil). Kan dette træ ødelægge vores kloakker? **MR** undersøger hvad der har stået i det første brev

andelshaver har modtaget for år tilbage. **MR** beder beboer om en beskrivelse af træet og dets rodnet.

7.7 Indhegning af containere i Torbenfeldthus (PB)

MR har været i korrespondance med haveudvalget i Torbenfeldthus om etablering af overdækning af de fritstående containerne. Vi har fortsat en masse spørgsmål til haveudvalget vedr. det tilbud de har modtaget. **PH** tager punktet med på næste bestyrelsesmøde hvor **PB** kan gennemgå projektet og samle op på bestyrelsens spørgsmål.

7.8 **NN** – tvangssalg (PH)

Pga. at boligforeningen er indkaldt til dette tvangssalg anbefaler ØENS at vi stiller med en advokat da disse retssager indeholder mange juridiske paragraffer som er meget uforståelig for menigmand. CH og ST ønsker at deltage. **CH** skriver til DD om at vi stiller med CH, ST og en advokat fra ØENS.

7.9 Hjertestartere i AST (opfølgning GF)

Udskydes til næste bestyrelsesmøde.

## 8 Status på projekter (kl. 21.00-21.30)

8.1 Vinduesprojekt EXGF

8.1.1 Nyhedsbrev EXGF

**ST** kommer med et forslag til det kommende nyhedsbrev. Læg dokumentet i TEAMS så vi alle kan komme med input.

8.1.2 Indkaldelse EXGF

EXGF afholdes d. 28. maj.

Indkaldelse og supplerende informationsbrev skal ud senest 6 dage før EXGF (senest 22. maj).

**PH** sørger for at lave indkaldelsen.

8.2 Facaderenovering

Se punk 7.3

8.3 Strømpeforing, herunder rapport fra TI (SV)

Overføres til næste bestyrelsesmøde.

8.4 Tagterrasser, vandskader

Vi har haft to vandskader på Torbenfeldtvej som er udbedret. Der er pt. vandskade fra tagterrassen på Annebergvej 13 for tredje gang. Der er åbnet op fra underbos lejlighed op mod overbos tagterrasse. I de bærende bjælker er der konstateret angreb af svamp. Prøver er sendt til undersøgelse. Vi afventer svar.

## 9 Bestyrelsen (21.30-21.45)

9.1 Orientering og opfølgning på opgaver

Der er en lille stigning i forbruget af ladestanderne efter at vi nedsatte priserne pr. kWh. Der er også flere eksterne brugere. Efter GF, hvor vi opfordrede beboere med el-bil eller interesserede til at melde sig til en gruppe, der kunne arbejde for at ladestanderne blev brugt yderligere. Desværre har ingen henvendt sig. Vi tager det med i nyhedsbreve, og håber at nogle vil melde sig. Til næste bestyrelsesmøde kommer et oplæg om forbrug og forslag til videre strategi for brug.

9.2 Opgavefordeling – udkast (PH)

Alle bør kigge på opgavefordelingen.

9.3 Mødeplan (PH)

Se foreslået mødeplan fra PH. Ligger i TEAMS sammen med denne indkaldelse.

## 10 Oplæg fra MR (kl. 21.45-22.00)

10.1 Personalet

- Se evt. ovenstående punkt. 7.4 og 7.5.
- Jayseth skal på kursus den 30/8 til og med den 6/9 vedr. drift af varmeanlæg.

#### 10.2 Orientering og spørgsmål til MR

- Cykeloprydning: Der er skrevet til 11 beboere om at fjerne cykler, som ikke benyttes dagligt/jævnligt. Der er indsamlet 57 cykler i alt. Der var ellers indsamlet en del flere cykler, men nogle beboere har hentet cyklen efterfølgende.
- **MR** sørger for at der opsættes en lysføler i gården indenfor porten således, at der altid tændes lys i dette område når der er mørkt.
- MR oplyser at der mangler bestyrelsesmedlemmer til kommende salg. **Alle** bør tjekke dokumentet vedr. kommende salgsdatoer.
- Tidsure i vaskekældre: Der er enkelte tidsure som stadig virker med automatisk omstilling sommer/vintertid. De resterende som ikke virker er koblet fra (defekte).
- Vores murer bliver færdig med brandsikring af huller i lofter i kældre uge 16. Der mangler nu kun pris fra tømrer på brandsikring af lofter i kældre.
- Personalet afholder Team-dag den 14. juni 2024. Indhold: Jens (varmerådgiver fra HOFOR) forklarer om varmecentralerne og derefter tur til Christiansborg, hvor personalet får lov at se en del mere end man normalt gør på en rundvisning. Efterfølgende spisning på Kanal Caféen.

#### Forslag fra personalet til næste Nyhedsbrev:

- Det er ikke tilladt at opbevare effekter ovenpå rør i kælderrum.
- Nye containere til grønt haveaffald. Man må ikke komme jord i disse containere.

## 11 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen  
Peter Kjær Krogh  
Sekretær