

Referat Tilstede: PH, TH, PK, SV, PG, KO, RB, CH, MO, DD Kopi: ØENS	Bestyrelsesmøde 5 Tirsdag den 2-2-2021 kl. 17:00 - 22:00 Via Teams
Spisning kl. 18	Bestyrelsesmøder 2020 – 2021
Referat version 1	Indkaldt den 26. januar 2021

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer

2 Salgsforretning med ØENS (kl. 17.00-18.00)

- Vedr. 3. salslejligheder så anbefales det at etableringsværdien oplyses til vores vurderingsmand Bent Büning, således at denne værdi fremgår af vurderingen. **MO** tager fat i DD omkring en løsning.

- Det anbefales at når andelshaver bestiller en vurdering så vil udgiften til vurderingen bliver tilføjet den næstkommende boligafgift. Andelshaver skal fortsat kontakte MO for at få bestilt en vurdering.

- **ØENS** tager fat i MO for at få tilrettet div. bilag.

- Slutseddel: Nøgleoplysningsskemaet samt overdragelsesaftale fra ØENS ønskes at erstatte den nuværende slutseddel (slutseddel bortfalder).

- ØENS anbefaler at Købesummen afregnes i to rater, idet vi tilbageholder kr. 100.000,00 ved den første afregning. Første afregning sker senest 7 dage efter overtagelsen, men vi bestræber os på at være klar med afregningen allerede dagen efter overtagelsesdagen. Afregningen af de tilbageholdte kr. 100.000,00 sker senest 21 dage efter overtagelsesdagen, men vi bestræber os på at afregne denne hurtigst muligt efter udløb af købers mangel-indsigelsesfrist (denne er på 8 dage i vedtægts § 15).

- DD anbefaler at mangelbeløbet som fremgår af vurderingsrapporten fremover bliver udbetalt til køber ifm. opgørelsen af overdragelsesaftalen. Det er op til køber selv om de vil udbedre manglen. Sælger må stadig gerne selv udbedre manglen, og få pengene som er afsat. Sælger skal dog selv udbedre manglen, hvis det er en ulovlighed eller det fremgår som mangel i el-syn eller vvs-tjek, og det skal være foretaget inden salgsforretningen. Ulovligheder kan undtagelsesvis overtages af køber, men det kræver bestyrelsens godkendelse.

- **SV** sender til Dan lidt input over de ønsker som vi vil have med i overdragelsesaftalen.

- Andelsbevis: Er et forældet papir som ikke bør benyttes mere. Vedtægter skal tilrettes hvis man ønsker at nedlægge dette. Bankerne kræver ikke i dag at man lægger andelsbevis som sikring i banken. Dette skal med på en GF hvis dette ønskes ændret.

Det aftaltes at andelsbevis fortsat skal udleveres til bestyrelsen / AST ved salgsforretningen, og at MO efterfølgende makulerer det, og oplyser DD om at det er sket.

- **PH** undersøger om vi har den originale vedtægtsændring liggende. Ellers kan det nuværende pdf-dokument konverteres til Word.

- Det er lykkedes at få overført tidligere regnskaber inkl. bilag fra Ole Fischer, som ØENS vil overdrage til AST via en USB-nøgle ("revisor-filer"). Et varigt medie vil ligeledes blive gemt hos ØENS.

- Det er lykkedes at få alle relevante data fra ventelistesystemet overført fra OF til ØENS således at de fremover kan kontakte ansøgerne.

3 Referat (kl. 18.30-19.00)

- 3.1 Godkendelse af referat nr. 4
Referat godkendt
- 3.2 Opfølgning på tidligere referater
7.5 Tjekliste ved salg (SV/PK) (overført fra referat 4)
SV har tilrettet tjeklisten som benyttes ved salg. **SV** tilrettet tjeklisten vedr. ny andelshaver kan tilmelde sig nyhedsbrevet på hjemmesiden.
- 3.3 Underskriftsblad
Underskrives når bestyrelsen kan samles.

4 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.15)

- 4.1 **NN** – bålfad i Torbenfeldthus
Andelshaver ønsker at opsætte et bålfad i Torbenfeldthus. Har samme status som grill. God afstand til brandbart materiale. **KO** skriver til andelshaver.
- 4.2 Vejforskningsudvalg
Udvalget har holdt møde og foreslår at arrangere et pænt plantebed og sætte fire middelhøje træer, fx rød-bladet spidsløn op på hjørnet af Annebergvej/Sandbygårdvej. Vi synes det er et interessant oplæg. Udvalget må gerne arbejde videre med forslaget hvor der også kommer noget økonomi samt skitsetegninger (præcis placering) ind over. **TH** skriver til udvalget.

5 Beslutningspunkter (19.15-19.45)

- 5.1 Ukrudtsbrænder
MO har modtaget en pris på indkøb af en ukrudtsbrænder samt brandslukker. Pris: 16.876,00 kr. Personalet skal på et dagskursus for at kunne benytte udstyret. Vi synes at det er mange penge at bruge på en forsøgsordning. **MO** undersøger om udstyret kan lejes i den prøveperiode personalet benytter udstyret.
- 5.2 Perform, 3. sals vinduer
Der er igen opstået vandskade pga. utæt Perform under et kvistvindue. Perform er af dårlig kvalitet. MO har bedt vores blikkenslager om pris for reparation (påsmøring af tætning oven på den eksisterende Perform). Tilbuddet lyder på 27.185,00 ex. moms for 10 kviste.
127.520,00 ex. moms for 50 kviste.
Vi har ca. 296 kviste i alt. En total udgift på knap 960.000,00 kr. inkl. moms.
MO undersøger alternative løsninger samt hvilke produkter man anbefaler i dag, så vi ikke står med samme problem om 12-15 år.

6 Status på projekter (kl. 19.45-20.15)

6.1 Porte

Det har været en langstrakt proces med mange udfordringer. Der er stadig nogle udfordringer med belægningen samt automatikken. Vi ser hvordan porten virker, før vi igangsætter udskiftning af de sidste 2 porte, og om der evt. skal ske nogle ændringer. **MO** tager fat i Wissenbjerg.

6.2 Altanrunde 4

6.2.1 Rådgiver på projektet (RB/CH)

Altanudvalget har haft møde med rådgivningsfirmaerne Bang & Beenfeldt samt Omni Byggerådgivning. Omni er et nystartet to-mands-firma. Begge rådgivningsfirmaer mener Altanudvalget kan løfte opgaven. Bestyrelsen anbefaler at Altanudvalget går videre med Bang & Beenfeldt.

6.2.2 Altan leverandører (RB)

Altanudvalget har modtaget tilbud fra Minaltan, Altan.dk og Balco. Altanudvalget går ikke videre med udvælgelse af leverandør før der er tilknyttet en rådgiver til at gennemgå, vurdere og sammenligne de indkomne tilbud.

6.2.3 Store altaner

6.2.3.1 Mandat fra GF

Pt. ligger der en GF-beslutning fra 2007, som giver bestyrelsen mandat til at godkende de nuværende altaners udseende og mål. Alt andet skal op på en GF, hvis man ønsker at ændre på denne beslutning. Vi har bedt ØENS advokater og jurister vurdere mandatet fra GF 2007. Vi afventer en tilbagemelding fra ØENS, før vi kan give en endelig tilbagemelding til de beboere, der har ønsket stor altan i runde 4.

6.2.3.2 Godkendelse fra kommunen

Afventer på at der bliver valgt en rådgiver og en leverandør.

6.2.3.3 Bygningernes bæreevne

Ved første altanrunde blev der lavet beregning på bygningernes bæreevne ved opsættelse af altaner. **RB** tager punktet med til altanudvalget således at den kommende rådgiver selvfølgelig har dette med i deres beregning.

7 Bestyrelsen (20.15-21.30)

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- **MO** undersøger om der er en 3-5 års gennemgang på altanprojekt 3.

- PH og PK har holdt møde omkring nye støjdæmpende vinduer. Vi har modtaget pris på udskiftning af 3 forskellige vinduestyper/størrelser samt en fransk altan. Der er mulighed for at søge tilskud fra København Kommune og det ser ud til, at vi kan få tilskud til udskiftning af vinduer ud mod Bellahøjvej. Hvis vinduerne skiftes til en type af træ/alu, vurderes det, at vi fremover ikke skal male vinduerne med jævne intervaller, og vi kan hermed opnå en stor besparelse til maling. **PH** og **PK** går videre med opgaven.

7.2 Økonomisk oversigt 2020 (PH)

PH gennemgik den økonomiske oversigt

7.3 Godkendelse af budget 2021 (SV)

Budget gennemgået. **MO** tilføjer de evt. kommende udgifter omkring tagterrasser, Perform m.m. og sender dem til PH.

7.4 Generalforsamling 2021 (PH)

Det ser ret urealistisk ud at afholde den kommende GF d. 16. marts. Det vil ligeledes være uansvarligt at mødes, når man på alle måder forsøger at undgå smitte. Det anbefales at udskyde generalforsamlingen indtil alle har fået mulighed for at blive vaccineret. **PH** undersøger om der er mulighed for at udskyde GF og i stedet indkalde til sensommeren/efteråret.

7.5 Nyhedsbrev (RB)

Div. punkter gennemgået. Forventer at udsende Nyhedsbrevet her i februar. **RB** rundsender 1. udkast af det kommende Nyhedsbrev.

7.6 Haveudvalg (KO/MO)

PH overfører punkt til næste bestyrelsesmøde.

7.7 Personalet (PH)

Der er indført prøveordning med flextid hvor personalet må flekse to timer om ugen. Personalet har mulighed for at gå ½ time før en gang om ugen, hvis de ønsker at få foretaget en Covid-19 test.

7.8 Bordet rundt

8 Oplæg fra MO (kl. 21.30-22.00)

8.1 Rapportering på energi og afkøling

SPG oplyser at varmecentralerne kører rigtigt fint og der er fin afkøling.

8.2 Orientering

- Rapport vedr. skybrudssikring i hjørnet Ag. 2/Be. 142. Vi arbejder videre med problemet. WI bekræfter at den nuværende løsning med højt vandslukkere, som de har anbefalet, ikke er ulovlig.

- Vandskade på **NN** tagterrasse. Utæt tagterrasse. Vi er i gang med undersøgelser, både hvor utætheden er og hvad projektet indebærer. Dette i samråd med TopDanmark. Der er svamp og derfor dækker forsikringen en del af skaden. Opstart den 4. januar 2021. Taksator er også på sagen.

- Personalet er i gang med at beskære træer i Anneberghus. Sandbygård er færdig. De store træer skal beskæres af eksternt firma. Pris 39.750,00 kr. inkl. moms.

- KO og MO arbejder videre med forslagene fra Haveudvalgene.

- Vi har en tagterrasse dør på **NN** hvor der er så meget råd i døren, at den skal skiftes. Vi skal måske til at sætte penge af i budgettet, til dette fremover, hvis der kommer flere af den slags. Forsikringen dækker ikke råd. Vi har afholdt møde med to tømrere og begge kan lave denne dør.

- Undersøgelse af råd og svamp af tagterrassedøre i Sandbygård sammen med ny tømrer.
- SV og MO har holdt møde med to tømrerfirmaer: BEATRÆ og HETO. Begge var meget kompetente. Vi har valgt HETO som ny fast tømrer i AST, da vi følte at deres profil passede godt til vores behov og ønsker. HETO starter op når vores nuværende tømrer har færdiggjort port i Anneberghus.
- **NN** mener der er skimmel i deres lejlighed. Fugten ser ikke ud til at komme ude fra. Fugten ser ud til at opstå pga.:
 1. Manglende udluftning.
 2. Tørring af tøj.
 3. Aftrækskanal blændet.Teknologisk institut har fortaget prøver og vi afventer en rapport.
- ProBo vil gerne holde et møde omkring fakturering. Online møde ca. ½ time. **MO** udsender en dato for mødet.
- Der er lagt nye salgsdatoer i Doodlen. **Alle** sørger for at skrive sig på nye salgsdatoer.

8.3 Spørgsmål til MO

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh