

Referat Til: KO, SV, MH, PG, JS, AK, TS, MO, PH Kopi: OF	Bestyrelsesmøde 3 Onsdag den 14-6-2017 kl. 17:00 - 22:30 På ejendomskontoret
Referent: MH	Bestyrelsesmøder 2017 – 2018
Referat version 1	Indkaldt den 6. juni 2017

Tilstede:

PH, KO, SV, MO, AK, MH, PG, TS fra kl. 20

Møde med Jonas Jensen, WI, vedr. låseprojektet, kl. 17.00-18.00

Baggrunden for mødet er, at det valgte dørtableau fra Scantron ved gadedøren, alligevel ikke kan leveres som aftalt. Går vi videre med Scantron med et andet dørtableau, eller kan vi vælge et andet fabrikat. Hvad er evt. økonomiske konsekvenser? Hvad er muligt på nuværende tidspunkt i forløbet?

Vi har fået forevist to dørtableauer som kan bruges i stedet for den model som indgår i projektet. Vi vælger den lange model – den korte kan ikke anbefales, da brik læser ikke vil fungere optimalt. Montering af dørtableauer vil blive forsinket med 3 uger heraf. Jonas undersøger hvad vi kan få til gengæld. Evt. brikker i forskellige farver. Vi skal bruge 2500 i sort og vil gerne have 500 ekstra i valgfri farve.

Døre: Jonas Jensen gennemgik dørkoderne der skal bruges til projektet.

DAGSORDEN:**1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer**

Dagsorden version 2 er godkendt

Bestyrelsen er beslutningsdygtig ved 6 fremmødte medlemmer. TS fra kl. 20

KO er ordstyrer

2 Referat og forretningsorden (kl. 18.30-19.00)**2.1 Godkendelse af referat nr. 2**

Referat nr. 2 er godkendt

2.2 Opfølgning på referat nr. 2 samt underskriftsblad

- Videreførelse fra referat 2, punkt 5.2.2 **MO** følger op på afskrivning af facade
- Videreførelse fra referat 2, punkt 6.1.2 Kælderleje – tilføj skriv til sagsmapper med indre kælder – **MO**
- Videreførelse fra referat 2 punkt - 6.2 Ansøgninger til Jubi-fest (**MH**)

Vedr. referat nr. 12 har Per Jensen fra Wissenberg sendt følgende referat:

”Vi aftalte at den enkelte beboer skulle have mulighed for ved egen betaling at tilvælge individuelle placeringer af dørtelefonanlæggets svartelefon og bolignet i den enkelte bolig.

I tilbuddet skulle oplyses enhedspriser.

Vi drøftede projektets indhold af aktivt udstyr i krydsfelterne i kældrene. Det blev besluttet at det aktive udstyr i krydsfelterne skulle være en del af det selvstændige udbud for signalleverancen.

Bestyrelsen udtrykte ønske om i tilbuddet at få oplyst tillægsprisen for blandt andet følgende:

- dobbelt bolignet kabling til hver bolig
- forberedelse med kabling for kamera i dørtelefonanlægget
- etablering af dørtelefonanlæg med kamera

Samt enhedspriser for følgende:

- ADK online døre
- ADK offline døre"

2.3 Bestyrelsens forretningsorden

Underskrift mangler fra JS

3 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.30)

3.1 TO0315 – fællesgrill

Beboer har foreslået at foreningen indkøber stor fællesgrill til hver gård, så man kan grille flere familier sammen eller flere kan deles om den samme grill, og vi slipper for at have mange små stående. Vi undersøger nærmere efter sommer, da vi ikke kan nå det før sommerferien. En mulighed kunne være at lægge det op til generalforsamlingen.

4 Status på projekter (kl. 19.30-20.30)

4.1 Omfangsdræn og kloakker

Opstartsmøde afholdt med Ronni fra ATZ A/S – WI deltager på hvert andet byggemøde ved omfangsdræn. Møde med WI mandag 17/6 hvor tidsplanen skal diskuteres og der lægges varslinger ind. Der skal laves varsling til beboere.

ATZ vil gerne opsætte banner på ejendommen i lyskrydset Annebergvej/Bellahøjvej, under projektet og afholder alle eventuelle omkostninger hertil. Udkast skal godkendes af repræsentanter for bestyrelsen. Forslag til at det er max for ½ år ad gangen. Herefter skal ny aftales træffes. ATZ sender et udkast til bestyrelsen. ATZ er en god samarbejdspartner så derfor overvejes forslaget.

4.2 Låseprojektet, herunder regler for ADK brikker

Se under Møde med Jonas Jensen i starten af referatet.

Regler for brikker – se oplæg sendt fra MO.

Kun gårdens beboere har adgang til storskralderum i pågældende gård. Der er pt. nogle rum hvor der er problemer med tilfældig hen kastning af (stor)skrald i storskralderummene, hvilket tager tid fra personalet, da de ender med oprydningen.

Der er møde med Scantron og Frandsen El på mandag den 19/6, hvor software også bliver præsenteret yderligere

4.3 Indgangspartier

Alle trin er repareret og overfladebehandling er i gang – der er ved at bliver rettet op på mangler. Det er aftalt en gennemgang med rådgiver, når nuværende mangler er udbedret. Farven synes lidt mørkere end oprindelig aftalt.

4.4 Skimmelsvamp AN0072 og altandæk

Efter afdækning af skimmelangrebne områder i lejlighed, har det vist sig at jernet der afstøtter altandækket, var gennemtæret af rust. Rusten har løftet dækket, og cementen har slået revner som har øget fugtindtrængningen. Rusten er jf. Teknologisk institut blandt andet opstået som følge af fugt på altan, og forværret i kombination med fugtindtrængningen i lejlighed under. Noget jern er blevet udskiftet, og noget jern er blevet afrenset og behandlet.

Hele processen med fjernelse af skimmelsvamp er dermed blevet dyrene end først antaget, da det først efter afdækning af flader, er blevet synligt for teknologisk institut hvilken løsning, samt hvor omfattende genopretningen ville være.

Projektet består nu af 2 dele. Dels genopretning af jern til understøtning af altandæk, og dels fjernelse af årsag til skimmelsvamp samt genopretning.

5 Oplæg fra MO (kl. 20.30-21.30)

5.1 Beslutningspunkter jf. MO liste:

5.1.1 Vaskekælder døre, nye

Pris til udskiftning af vaskekælder døre er tilbudt til kr. 284.175 inkl. moms, men er ikke med i budgettet. Dørene kan udskiftes som en del af vaskekælderrenoveringen, og finansieres via puljen for 2018.

Det vil give mening at udskifte vaskerumsdørene i forbindelse med låseprojektet, så der kan monteres "håndtagstype" i stedet for "drejeknap".

5.1.2 Barnevognsrum døre, nye

Døre skiftes / monteres, så det kun er folk med behov, der har adgang til disse rum. Der monteres ADK på disse døre også.

5.1.3 Gadedøre, renovering

Renoveringsforslag: Montering af nye hængsler, herunder 1 ekstra hængsel, da dørene er meget tunge, montering af dørtrin da der kan løbe vand baglæns ind efter ristene er fjernet samt tætning for vind – prisen for det er over budget, men også en god løsning.

Tømreren undersøger om nuværende hængsler kan erstattes med en type med de samme mål, så han kan benytte den samme placering. På den måde kan vi spare noget, og stadig få en god løsning. Evt. vil vi undlade det ekstra hængsel. Løsningen for at renovere alle døre er kr. 670.663 incl moms, og det er uden dørpumper. **SV** arbejder videre med en løsning.

5.1.4 Hoveddøre, renovering

Vi arbejder med renovering samt evt. beboerbetalt udskiftning til nye døre.

Der er overvejelser omkring typen af dør, samt om AST skal give tilskud til udskiftning af dør, såfremt man vælger at udskifte og dermed sparer renoveringen.

Projektet vil forsøges opstartet i 2018, da vi ikke har plads til flere projektet i år, og **PH** undersøger om der er mulighed for en form for tilbagebetaling, i så fald at man kan finansiere et køb via foreningen i et år. Der vil komme indlæg i nyhedsbrev omkring udskiftning af hoveddøre.

5.1.5 Etablering af målere ved gulvvarme

Brunata har ikke registreret hvilke lejligheder der har gulvvarme (gælder ikke for el-gulvvarme) ved opsætning af varmvands- og varmemålere. Målere og montering skal betales af beboerne, da gulvvarme er en individuel forbedring. Jf. OF ligger der en forbedringsværdi i at få målere på gulvvarme. **MO** aftaler med OF at forfatte et udkast til beboere, som skal melde tilbage om de har gulvvarme. Der skal være målere på såvel radiatorer som på gulvvarme.

5.1.6 Tidsure i vaskekældre (udsættes til næste møde)

5.1.7 Opfølgning gårdtrappe NN

Beboere har fået udleveret anvisning på udførsel af korrekt montering af gårdtrappe 9/6. Opfølgning på næste møde **MO**.

5.1.8 Usorteret loppeskrald (udsættes til næste møde)

5.1.9 Bookning af fællesarealer (udsættes til næste møde)

5.1.10 Gulvvarme vs. opsætning af radiatorer AN0072

I forhold til den anbefalede løsning på fugtproblemerne i lejligheden fra teknologisk institut, så skal man undgå ophængning på væggene, herunder radiatorer. Derfor foreslås gulvvarme som en alternativ varmekilde.

Gulvvarme giver generelt en bedre varmfordeling, hvilket vil være en fordel da lejligheden har været plaget af fugt og skimmel gennem flere år. Både fra altan samt fugtindtrængning fra terræn.

Det aftales derfor, at foreningen og andelshaver deler merudgiften (ca. kr. 10.000 til hver) til etablering af gulvvarme fremfor radiator, og forbrug afregnes efter måler.

NB. PH forlod mødet under behandling af punktet, da han var inhabil.

5.1.11 Opfølgning NN – rengøring mv

MO og OF har været på 2. gennemsyn. Der er sket delvis rengøring. **MO** taler med OF om videre forløb. Skal vi evt. tjekke igen om 6 mdr.?

5.2 Orientering jf. MO liste

De første punkter er gennemgået allerede.

Maling af vinduer er opstartet i Anneberghus.

Der er pt. gang i 9 projekter samt den daglige drift. For at aflaste Michael, og bruge tiden mere optimalt, tager Sebastian den kontoradministrative del af de mails der løber ind med daglig driftsopgaver som han alligevel skal tage sig af.

5.3 Spørgsmål til MO

Farligt affald – **MO** sørger for at der bliver sat skilt på skabene ude i gården til farligt affald. Det skal tydeligt fremgå, at man skal sætte sit affald i det aflåste storskralderum. Personalet sørger efterfølgende for, at det bliver låst inde i skabene. Der har været eksempler på beboere som sætter farligt affald oven på skabene og ved siden af skabene ude i gården, til fare for især børn. Det fremgår i øvrigt allerede af skraldefolder, at farligt affald skal i storskralderum.

MO køber rigtig kost og fejebakke til rengøring i vaskekælderrum, så beboere har mulighed for at holde rummene rene. Der mangler i flere af rummene.

MO opfordres til fortsat at lave kvalitetskontrol af de arbejder som de eksterne håndværkere udfører.

6 Oplæg fra bestyrelsen (21.30-22.30)

6.1 Orientering

Banken orienterer om, at de indtil videre ikke opkræver negativ rente, grundet vores forretningsomfang.

Overskridelse af budget pt. på cirka 4,5 mio. jf. låse og omgangsdræn, giver ikke grund til bekymring på likviditeten.

Altanleje – der bør tages stilling til altanleje ligesom ved kælderleje af indre kælder, når der er salg. **PH** følger op med OF omkring niveau.

Forespørgsel på om man må vende sin hoveddør, så den åbner modsat vej ind i lejligheden – opfølgning PH.

Delebilordning AK har talt med Letsgo. Der skal ikke nedlægges p-pladser – vi skal kun omdele tilbuddet og lægge på hjemmesiden. AK sender brev rundt pr. mail til bestyrelsen, når hun har talt med Letsgo igen.

6.2 Overdragelse af bestyrelsespost til suppleanten (PH)

Da TS fraflytter foreningen udgår han af bestyrelsen, og AK overtager pr. dags dato TS' bestyrelsespost. Bestyrelsen takker TS for hans indsats, og siger velkommen til AK.

6.3 Status på Jubi-50 fest (MH)

Der er cirka 120 solgte billetter pt. Der er fortsat billetsalg resten af juni måned.

Der er afholdt møde med teltudlejningen, som har været ude at kigge på faciliteterne.



6.4 Status altan runde 3 (PG)

6.4.1 *NN – opfølgning på altan*

Hovedtilladelse er givet, men deltilladelser mangler – **PG** sender en status til altandeltagerne, så de kan få sidste nyt.

6.4.2 *NN – afslag på altan*

Kommunen har givet afslag på opsætning altan. Beboer vil gerne ansøge om en fransk altan – søger igen næste runde.

6.4.3 *Evt. fejl ved tidligere altaner (se artikler)*

Der har været bragt en artikel i Børsen om Altan.dk, som stiller spørgsmål ved sikkerheden og kvaliteten af det arbejde som Altan.dk udfører.

Kan vi gøre noget for at sikre mod evt. fejlmonteringer. Evt. stikprøver med endoskop. **TS** bistår med at kigge tegningerne igennem og **MO** henter tegning på tidligere byggesag frem. Bestyrelsen vil gerne sikre, at vores altaner er udført korrekt.

6.5 Nyhedsbrev med status på projekter (AK)

Låseprojekt, omfang/kloakdræn, maling af vinduer, reovering af gadegøre m.m., skimmelsag, jubi-fest, vaskekældre, sætningsskader, indgangspartier.

Meld hurtigt ind til AK hvis I har noget der skal med i nyhedsbrev. Senest torsdag den 22/6-17. Hvis det kommer senere, så giv lige besked til AK.

6.6 Bordet rundt

-

7 Orientering / Eventuelt

-