

Referat Tilstede: PH, TH, PK, SV, KO, RB, CH, MO, DD Afbud: PG	Bestyrelsesmøde 11 Tirsdag den 29-6-2021 kl. 17:00 - 22:00 Via Teams
Spisning kl. 18	Bestyrelsesmøder 2020 – 2021
Version 1	Indkaldt den 23. juni 2021

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer

2 Administrator (kl. 17.00-18.00)

- 2.1 Ansøgning via Bang & Beenfeldt til kommunen vedr. vinduer
Iflg. B&B mangler der korrekte tegninger over facaderne. Pris for tegninger ligger omkring 60.000-70.000 kr. **MO** undersøger om denne pris er inkl. moms. Der laves først opmåling af vinduer, når godkendelsen foreligger fra kommunen. B&B sender os et tilbud på opgaven vedr. facade tegninger, som **MO** rundersender til alle. B&B ønsker at få oplyst hvilket specifikt fabrikat boligforeningen påtænker at benytte. Det oplyses at der ikke er den store forskel i prisen på de to fabrikater Velfac eller Ideal Combi. Et standardvindue koster ca. 7.375 kr. inkl. moms +/- 50 kr. pr. stk. B&B mener ikke, at det er et problem at få godkendt vippefunktion på døren til de franske altaner hos kommunen. Kommunen skal ved ansøgning ikke vide hvilket specifikt fabrikat vi vælger. De skal blot vide om det er træ/alu.
- 2.2 Regulering af leje for de to lejere
Iflg. advokatfuldmægtig Marcus Hvalsøe Jakobsen, ØENS, så vil sagens omfang beløbe sig til 10.000-15.000 kr. Der vil fremover hvert andet år ligeledes ligge en omkostning. Dog vil man formode at beløbet bliver en del mindre. **DD** beder Marcus om at tage fat i OF for at høre, om han ligger inde med de relevante oplysninger. Det er desuden vigtigt at vide hvor mange lejelejligheder der var fra ca. 1995 – 1997. Dette kan vi antagelig se i de gamle regnskaber. SV mener, at han ligger inde med de gamle regnskaber. **SV** undersøger og meddeler Marcus.
- 2.3 Eksklusion af **NN**
Betalingsfristen udløb d. 18/6. Vi er derfor nået til, at der vil blive påbegyndt en eksklusion af andelshaver. Vi er nødt til at få indbragt sagen for fogedretten. **DD** sørger for at sagen bliver indbragt for skifteretten/fogedretten. **PH** og **TH** underskriver brevet og returnerer dette til Marcus, så sagen kan gå videre.
- 2.4 Gulv, **NN**
Andelshaver har lige overtaget lejligheden. I forbindelse med salgsforretningen er der tilbageholdt et beløb fra sælger, så køber selv kan afhøvle alle gulve i lejligheden. Køber kan ikke genoprette gulvene pga. det er klikgulve som ikke kan afhøvles. Andelshaver ønsker en garanti for, at han ikke står for den udgift som i fremtiden kan ligge ved næste salg. Det er andelshaver som selv skal vedligeholde gulvet iflg. vores vedtægter. Hvis andelshaver ikke gør noget ved gulvet, vil der ved salg ligeledes blive tilbageholdt for misligholdelse. Hvis andelshaver lægger et nyt gulv, vil dette være en forbedring ved salg. **MO** skriver et kort svar på bestyrelsens vegne som DD kigger igennem.
- 2.5 Lønproblematik, **NN**
SV oplyser, at vi først har fået tilbagemelding fra Inge, ØENS, samme eftermiddag som bestyrelsesmødet, så der har ikke være tid til at se, hvad hun skriver. DD er orienteret om

den sene tilbagemelding.

2.6 Opfølgning gårdtrappe, **NN**

Normalt behandler kommunen ikke disse sager hvis andelshaver mener der opstår indkig i nabo lejlighed. Vi har d.d. modtaget en lang skrivelse fra andelshaver, men kan ikke nå at forholde os til indholdet på dette møde. Man kan overveje at begge andelshaver indkaldes til et møde hvor alle muligheder præsenteres. Vi tager punktet op på næste bestyrelsesmøde.

3 Referat (kl. 18.30-18.45)

3.1 Godkendelse af referat nr. 10

Referat godkendt.

3.2 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. **MO** 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. **RB** og **CH** laver et oplæg til et spørgeskema som skal sendes til alle i opgangen.

[7.5 Bordet rundt \(overført fra referat 7\)](#)

- PG efterlyser en metode til at kunne få beboerne til at tilmelde sig og logge sig på ProBo. **TH** tager fat i ProBo og hører hvilken procedure vi skal benytte for at få alle andelshavere over.

[2.1 Opfølgning **NN** \(overført fra referat 9\)](#)

Punktet er nærmere beskrevet i referat nr. 8 punkt. 2.6. **KO** har kontaktet Københavns Kommune, som er i kontakt med andelshaver. Vi formoder at andelshaver ønsker en afdragsordning med boligforeningen. **DD** udfærdiger brev til andelshaver.

[4.2 **NN** – gårdtrapper \(overført fra referat 9\)](#)

Nabo til kommende trappe oplyser, at der kan opstå problemer med den trappeløsning, som **NN** har søgt AST og kommune om tilladelse til at få etableret. Trappens afslutning vil muligvis være tæt på den trappe som **NN** måske ønsker at få opsat på et senere tidspunkt (der er ikke ansøgt om det endnu). Beboer mener også, at der kan opstå en generende trafik omkring hans vindue. Vi har samme løsning andre steder i boligforeningen, men vi kan godt se, at hvis **NN** også ønsker en trappe ved siden af kan det give udfordringer grundet en smal passage. Vi anbefaler, at de to beboere går i dialog omkring en fælles løsning. **KO** laver et oplæg til et brev til begge andelshavere. **KO** tager ligeledes fat i DD og høre om han har nogle forslag.

[5.1 ProBo i stedet for hjemmesiden \(overført fra referat 9\)](#)

SV og PK har gennemgået alle dokumenter som ligger på boligforeningens hjemmeside, og lavet en liste over hvilke dokumenter, der bør ligge internt eller eksternt hvis de flyttes til ProBo. ProBo har oplyst at man ikke kan lave undersider på nuværende tidspunkt. **PK** undersøger om man på anden vis kan præsentere det samme som ligger på AST's hjemmeside.

[5.3 Rådne/flækkede altandøre, Altanrunde 3 \(overført fra referat 10\)](#)

Vi har modtaget skiv fra TH samt billeder af de altandøre som blev isat, for 3 år siden. Dørene er allerede meget medtaget af sol og regn. **TH** tager fat i rådgiver samt DD for at

høre hvordan dette projekt skal håndteres.

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver (overført fra referat 10)

- PH: **PH og SV** foreslår møde med Alfred Noer fra Top Danmark vedr. vores forsikringer.

7.7 Bordet rundt (overført fra referat 10)

- CH ønsker oplyst om det er korrekt, at kommunen kan opsætte ekstra gelænder i opgangen til en beboer som er meget gangbesværet. Dette er korrekt. Kommunen skriver under på at de selv opsætter gelænderet. Efterfølgende skal kommunen sørge for at nedtage og reetablere opgangen, når der ikke er behov for gelænderet mere. Opgaven er ikke udført korrekt. **MO** kontakter kommunen om at det ikke er opført korrekt.

4 Beboerhenvendelser (kl. 18.45-19.30)

4.1 **NN** – overtagelse af bed

Beboer har til dels allerede etableret bed og ønsker efterfølgende en godkendelse fra haveudvalget samt bestyrelsen. Iflg. brev fra andelshaver har haveudvalget godkendt forslaget. Det er vigtigt, at det formuleres så beboer får lov til at vedligeholde bedet. Umiddelbart vurderer vi, at de foreslåede planter bliver for høje iht. retningslinjer i håndbogen. Ligeledes er det vigtigt at pointere, at disse næropholdshaver ikke fremstår private og at indgangen til området ikke blokeres. Den nuværende indretning giver indtryk af en privatisering af området. Har beboer hørt de andre omkringliggende lejligheder? **KO** laver et oplæg til et svar.

4.2 **NN** – overtagelse af bed

To beboere ønsker at fjerne bunddække og efterfølgende tilplante med hortensia m.m. De mindre træer bibeholdes. Vi ønsker en tegning. **KO** og **MO** kigger på bedet inden der skrives til beboer.

4.3 **NN** – overtagelse af bed

KO og **MO** kigger på bedene og undersøger hvad beboer helt præcist ønsker at ændre.

4.4 **NN** – webshop

I vores vedtægter står der at man ikke må drive erhverv med undtagelse af enkelte erhverv (der ikke medfører tilgang af kunder mv.) Vi har givet tilladelse til dagpleje nogle få steder, etc. Vi bør give en betinget godkendelse på 1 år, så hvis der opstår klager, kan godkendelsen trækkes tilbage. Man må ikke skilte omkring virksomheden. Der må ikke være trafik i opgangen. **KO** skriver.

5 Beslutningspunkter (19.15-20.30)

5.1 Renholdelse og grønne områder

TH, KO og CH har kigget på de omkringliggende boligforeninger og oplyser, at man ikke umiddelbart kan sammenligne med vores boligforening. De har ligeledes holdt møde med MO, hvor der er kigget på de daglige arbejdsopgaver. Vi går videre med opgaven.

5.2 **NN** – opfølgning klannere

Vi har modtaget et nyt tilbud fra Rentokil på 6.125 kr. Pt. er der benyttet 30.000 kr. på sprøjtning samt rådgivning. B&B har været i lejligheden, og har konkluderet at det måske skyldes adfærdsproblem hos beboer. Tilstødende lejligheder er blevet undersøgt uden at kunne konstatere klannere hos disse. Vi kan desværre ikke gøre mere i denne sag, men tilbyder at boligforeningen tilkalder Rentokil for sidste gang. Efterfølgende må beboer selv stå for sprøjtning eller bestilling af denne. **MO** beder DD om at sende rapporten samt at tilbyde beboer en sidste behandling, som vi har modtaget fra Rentokil.

5.3 **NN** – bed på gadesiden

Beboer har etableret et lille nyt bed langs husmuren, som kan medføre at vores nyetableret dræn samt den tilstødende isolering langs muren under jorden kan ødelægges. **MO** skriver

til beboer at bed skal nedlægges og der skal sås græs. Skal være reetableret slut august.

- 5.4 Legepladser, udbedring af fejl og mangler
Den samlede pris på udbedring og genopretning af alle tre legepladser beløber sig til 118.000 kr. **MO** sætter opgaven i gang.

6 Status på projekter (kl. 20.30-20.45)

- 6.1 Porte
Der har været en enkelt henvendelse omkring den nye port i Anneberghus at den periodisk har haft problemer med at åbne og lukke. Det er observeret at en beboer/gæst har sat en sko i klemme i porten (studenterkørsel), som måske efterfølgende har givet disse problemer. **MO** tager fat i beboer og hører nærmere. **MO** afventer en pris på de to næste porte. **SV** har ligeledes snakket med Claes, B&B, og oplyst ham vigtigheden af at vi bliver færdige med de to øvrige porte i 2021.
- 6.2 Tagterasse AN0077
Renoveringen går udover al forventning og **MO** forventer at opgaven er udført på mandag 5/7. Der er ikke konstateret vandindtrængen. Originale strøer er ikke udført i korrekt materiale. Dette er nu udbedret, og der er benyttet bedre materiale og arbejdet er udført korrekt.
- 6.3 Altanrunde 4
Aftalekontrakterne med ØENS, rådgiver (B&B) og altan.dk er underskrevet. Altan.dk vil som det første sende en landmåler ud og registrere, så der er et grundlag for korrekte tegninger. Herefter går Altan.dk i gang med at udarbejde en ansøgning til myndighederne. Det er forventningen at dette arbejde tager omkring 8 uger, så det forventes at ansøgningen sendes ind lige efter sommerferien.
- 6.4 Facaderenovering og vinduer
Bestyrelsen har været på besøg hos IdealCombi samt Velfac. Vi ønsker en ca. pris på et standardvindue, vindue med buet ramme (bruges i 3. sals lejligheder) samt en dør for at kunne sammenligne de to vinduesfabrikanter. Der ønskes også en pris på vibbebeslag til franske altaner. **MO** sørger for dette.

7 Bestyrelsen (20.45-21.30)

- 7.1 Orientering og opfølgning på opgaver
- PH og TH har præsenteret et forslag til oprydning i næropholdshaverne, så vi undgår privatisering samt opmagasinering af div. krukker og private effekter. Vi arbejder videre med deres forslag. Tages med på næste bestyrelsesmøde.
- TH har holdt møde med vejforskønnelsesudvalget. Udvalget ønsker opsat i alt 5 træer. Ligeledes ønsker udvalget, at de beboere som måske kan miste lysindfald eller udsyn, bliver hørt. Udvalget tager fat i de berørte beboere.
- RB oplyser at juni måneds Nyhedsbreve er klar til udsendelse.
- **SV** tager kontakt til rådgiver, Nicolaj Hvam, CWN ApS, så vi kan få klarlagt hvad der skal til for at lave CTS overvågning af drænpumperne.
- PH oplyser at boligforeningen har indbetalt feriegodtgørelse. Boligforeningen har valgt at indbetale nu, så vi undgår efterfølgende gebyrer. I alt er der indbetalt 214.378,95 kr.
- 1. års gennemsyn af omfangsdræn er udført. Div. udbedring er genoprettet og garantibeløbet er blevet betalt.
- 7.2 Vagtopkald
Vagt-telefon blev ikke taget fredag 11/6 samt lørdag d. 12/6. Vagttelefonen har fået tilknyttet en telefonsvarer således at alle kald i fremtiden besvares.
- 7.3 Personalet
Boligforeningen tilbyder i dag en nøgleservice hvis andelshaver har sin private nøgle

deponeret på kontoret. Det koster 300 kr. uden for arbejdstid. Denne service ændres til at nøgleservice kun tilbydes inden for normal arbejdstid (mandag til torsdag 7.00-15.30, fredag 7.00-12.00). Denne service vil fremover være gratis. **RB** oplyser dette i Nyhedsbrevet. **SV** tilrettet håndbogen.

Alle beboere som har en nøgle deponeret på kontoret, skal fremover give kontoret skriftlig accept på at kontoret deponerer beboers nøgle. **MO** kontakter DD for udfærdigelse af dette dokument. Der bør også stå i dokumentet hvem vi må udlevere en nøgle til.

7.4 Bordet rundt

8 Oplæg fra MO (kl. 21.30-22.00)

8.1 Rapportering på energi og afkøling

Intet at bemærke.

8.2 Orientering

- Afløser for HETO bliver Egerbyg. Vi afventer at HETO bliver færdige med de opgaver, de er i gang med. HETO er ikke orienteret pt.

- Personalet har rensset afløb på alle 3. sals tagterrasser.

- Personalet er pt. i gang med klipning af bunddække samt fjernelse af ukrudt. Ligeledes er man ved at genoprette flisebelægningen i alle tre gårde. Græsklipning foregår hver 14 dag.

- Der har været lejet lift til AN003 på gård- og gadesiden pga. utætte tagrender samt udskiftning af knækket tegl TO019.

- Der er udskiftet to utætte/defekte termotagplader på pergolaen i Anneberghus.

- MO holder ferie uge 28, 29 og 30. Søren holder ferie uge 28, 29 og 30. Brian holder ferie uge 32, 33 og 34. Sebastian holder ferie uge 36, 37 og 38.

- Sebastian har 10-års jubilæum i AST den 1. august samt fylder 50 år den 5. november.

AST giver smørrebrød til personalet d. 2. august i anledningen af Sebastians jubilæum.

- Der bør laves retningslinjer for, hvornår vi giver gaver til personalet. **PH** skriver et udkast.

8.3 Spørgsmål til MO

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh