

Referat Til stede: TH, PK, SV, KO, RB, CH og MO Afbud: PG og DD	Bestyrelsesmøde 9 Tirsdag den 4-5-2021 kl. 17:00 - 22:00 Via Teams
Spisning kl. 18	Bestyrelsesmøder 2020 – 2021
Version 1	Indkaldt den 28. april 2021

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden / valg af ordstyrer

2 Administrator (kl. 17.00-18.00)

2.1 Opfølgning NN

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.

2.2 Kontrakt med Bang & Beenfeldt

PH har gennemgået kontrakt og pointeret over for B&B at vi normalt ikke betaler udgift til kørsel. Der er sendt ny kontrakt uden kørsel. SV tjekker op på div. priser som er oplyst i kontrakten.

3 Referat (kl. 18.30-19.00)

3.1 Godkendelse af referat nr. 8

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 standarddokument 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. PG tager fat i ProBo og hører hvilken procedure vi skal benytte for at få alle andelshavere over.

2.2 Betaling for indvendig kælder (overført fra referat 8)

Det er blevet konstateret at NN og NN ikke betaler for leje af det indvendige kælderareal som hører til lejligheden (kælder der har hørt til butikken inden erhvervslejemålet blev nedlagt). Der er mulighed for at regulere op eller ned således at dette beløb bliver ens pr. m2. Evt. kan dette tages op på en kommende generalforsamling. DD kommer med et oplæg til bestyrelsen

2.7 Bliver de 2 lejere adviseret boligafgiftsforhøjelse (overført fra referat 8)

PH har videresendt de tidligere papirer til DD som bestyrelsen tidligere har sendt til OF. DD

undersøger om de to lejere er blevet varslet omkring de fremtidige boligafgiftsforhøjelser.

2.8 Kan bestyrelsens referater blive underskrevet digital? (overført fra referat 8)

I dag underskrives bestyrelsesreferaterne via et underskriftsblad som ligger på kontoret.

Kan dette overføres til ØENS på samme vis som andre dokumenter underskrives digitalt?

DD sørger for at dette bliver implementeret således at når et godkendt referat bliver sendt til DD så sender DD et link til digital underskrift til alle i bestyrelsen

3.3 Underskriftsblad

Underskriftsblade ligger på kontoret klar til underskrift.

4 Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.30)

4.1 **NN** – cykelparkering

Andelshaver har købt ny elcykel og har fået grønt lys af haveudvalget til at placere den i haveudvalgets redskabsskur pga. at hun har problemer med at tage den op og ned ad kælder. Vi har stor forståelse for henvendelsen, men vi kan ikke lave særregler for en enkelt andelshaver. Elcykel må ikke placeres i haveudvalgets redskabsskur. **KO** skriver til andelshaver.

4.2 **NN** – gårdtrapper

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 Beslutningspunkter (19.30-20.30)

5.1 ProBo i stedet for hjemmesiden

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.

5.2 Renholdelse af grønne områder

KO, CH og TH har holdt møde og er i kontakt med andre boligforeninger for at se på hvordan de håndterer deres grønne områder samt økonomien bag. Udvalget vender tilbage.

5.3 Vejforskønnelse

5.3.1 Skal forslag og pris op på GF

Udvalget har fået to tilbud på opsætning af 4 træer (4 hjørner). Pris inkl. moms ca. 105.000 kr. Udvalget foreslår også at der etableres to træer ekstra på de to hjørner på Torbenfeldtvej/Annebergvej. Vedligeholdelse og beskæring af træerne vil foregå på samme måde som vores allerede etablerede træer. Forslaget skal op på en generalforsamling dels pga. beløbets størrelse men også pga. at der er enkelte beboere, som får et mindre lysindfald.

5.3.2 Skal hjørnet på Torbenfeldtvej med

Det er op til udvalget.

5.3.3 Høringsbrev til berørte beboere

Enkelte beboere får et mindre lysindfald pga. at træerne placeres foran deres altan

eller vindue. Vi anbefaler at udvalget går i dialog med de beboere som mister lysindfald. **TH** tager fat i DD, og hører om der kan ligge noget juridisk omkring de beboere som bliver berørt.

6 Status på projekter (kl. 20.30-21.00)

6.1 Porte

Porten i Anneberghus færdiggøres på mandag og pt. ser det ud til at være et godt resultat. Vi håber, at det vil være muligt at få installeret portene i Sandbygård og Torbenfeldthus i år. Disse to porte er i en meget dårlig forfatning og vi har mange udgifter med at holde dem i drift. Inden vi kan sætte arbejdet i gang, skal vi sikre at den nye port fungerer godt over en periode og evt. børnesygdomme skal rettes. **MO** tager fat i B&B for at undersøge den videre proces med de to andre porte.

6.2 Altanrunde 4

6.2.1 Træ/alu

Københavns Kommune har godkendt at boligforeningen godt må benytte træ/alu inde i gårdene. Bestyrelsen anbefaler at de nye døre bliver udført i træ/alu således at andelshaver undgår selv at male de nye døre i fremtiden.

6.2.2 Underskrivelse af kontrakter

Div. kontrakter med rådgiver og altanleverandør vil blive fremsendt til underskrift i denne måned.

6.3 Facaderenovering og vinduer

Bestyrelsen har holdt møde med B&B vedr. vinduesudskiftning. Rådgiver pointerer at facaderenovering bør udføres før vinduesudskiftning. Rådgiver vil udfærdige tegninger for at gøre klar til en ansøgning hos kommunen vedr. udskiftning af vinduer. Man skal forvente, at der vil være en ekspeditionstid hos kommunen på 6-8 måneder. Vi forventer at være klar til afstemning på generalforsamlingen i 2022. **MO** tager fat i B&B for at aftale et besøg hos 2-3 vinduesproducenter. Det besluttet at vi ikke udskifter punkterede vinduer eller renoverer på vinduerne medmindre det er meget nødvendigt. Ved meget nødvendigt forstås punktering af hele ruder som generer udsyn, utætte vinduer mv.

6.4 Tagterrasser, nyt tilbud

Nyt tilbud modtaget fra HETO. 110.000 kr. inkl. moms. **MO** tager fat i B&B for at sammenligne de to tilbud vi har modtaget.

7 Bestyrelsen (21.00-21.30)

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- PH har skrevet til Wissenberg og oplyst at vi fremover benytter anden rådgiver. PH har ikke modtaget nogen tilbagemelding fra Wissenberg.
- PH har ligeledes skrevet til B&B, at vi har valgt dem som fast rådgiver.
- SV har kigget på personalets lønninger. **NN** overenskomst er anderledes end de to andre overenskomster. **SV** er i dialog med ØENS.

7.2 Godkendelse Nyhedsbrev budget 2021 (PH)

Nyhedsbrev godkendt.

7.3 Haveudvalg (KO/MO)

Vi har modtaget pris på fjernelse af 2 lange bede på gårdsiden ud mod Bellahøjvej, som led i rottebekæmpelse (BE130-BE134). 30.000 kr. inkl. moms. Bunddække bliver fjernet og der udlægges ukrudtsdug og plantet nyt bunddække. Haveudvalget i Sandbygård er blevet orienteret om projektet.

7.4 Økonomisk oversigt marts 2021 (PH)

PH har ikke modtaget den korrekte kontoplan, så vi glæder os til at få den præsenteret på

næste bestyrelsesmøde.

7.5 Godkendelse af Håndbog (SV)

Den næste version af Håndbogen er blevet tilrettet af SV. Håndbogen er godkendt af bestyrelsen og **SV** lægger den på hjemmesiden.

7.6 Personalet

Løn er blevet tilrettet og alt ok. Feriedage ligeledes. MO afholder personalemøde på torsdag. Der bliver afholdes MUS-samtale i juni måned. Søren har ønsket fire ugers sammenhængende sommerferie. Dette kan desværre ikke planlægges.

7.7 Bordet rundt

- Div. emner til det kommende nyhedsbrev blev nævnt.
- Næste bestyrelsesmøde kan evt. blive et fysisk møde hos PH. Hvis det bliver aktuelt, skal vi selvfølgelig medbringe Corona pas.
- PH forslår at vi finder en dato for en kommende bestyrelsestur.
- Vi diskuterede om bestyrelsen kan stille krav til udtrykket af plantekasser, pletter osv. samt placeringen af effekter på fællesarealerne. Samtidigt blev det drøftet at nogle stuelejligheder indretter terrasserne som private områder, hvor hele terrassen er optaget af private effekter, så det ikke indbyder til at andre kan benytte terrassen. Der er delte meninger om emnet, så vi tager **alle** sammen en gåtur rundt i alle tre gårde forud for næstkommende bestyrelsesmøde for at få syn for sagen. Punktet tages op på næste bestyrelsesmøde.

8 Oplæg fra MO (kl. 21.30-22.00)

8.1 Rapportering på energi og afkøling

Alt ser fint ud og afkølingen kører fint.

8.2 Opfølgning **NN** vs. SEB

Vi har modtaget en tilbakemelding fra Sebastian og forventer ikke at går videre med sagen medmindre Sebastian ønsker dette. **MO** hører Sebastian om boligforeningen skal gå videre med en arbejdsskadesag.

8.3 Droneregler

SV gennemgik "AST's dronekodeks" som personalet skal flyve efter. Godkendt. **PK** lægger dronekodekset på hjemmesiden.

MO har allerede benyttet dronen på gårdsiden i Sandbygård for at tjekke Perform omkring vinduespartierne på 3. sal. Det kan konstateres at solen brænder Performen af. Skal udbedres.

Billeder og film som dronen optager står utroligt flot.

8.4 Orientering

- Synsrapporten vedr. status på vores legepladser er modtaget fra Nordisk Legepladsinstitut. **MO** er ved at indhente priser samt få udbudet de anmærkninger som er i rapporten.

- Vi har en enkelt lejlighed som er plaget af klaner. Der er blevet sprøjtet mange gange. Alle de tilstødende lejligheder er gennemgået. Rådgiver B&B har besigtiget lejlighed. Intet fundet. Beboer holder lejligheden pæn og ren. MO arbejder videre med en løsning.

8.5 Spørgsmål til MO

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh