

Referat Tilstede: PK, ST, SV, MR, CH, TH Online: DD, PH Afbud: PB, AL	<h2>Bestyrelsesmøde 5</h2> <p>Tirsdag den 13. august 2024 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.00+	Bestyrelsesmøder 2024 – 2025
	Indkaldt den 5. august 2024

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Administrator v/DD (kl. 17.00-18.00)

2.1 Datalogger - NN

Det lader til at andelshaver ikke ønsker at få opsat en data-logger som rådgiver har anbefalet. DD har været i kontakt med andelshaver men denne ønsker ikke data-logger opsat. Andelshaver påstår at udbedring af murværket ikke er udført korrekt. Rådgiver oplyser at det er udført korrekt. Herved bliver det svært at komme videre med sagen. DD skriver til andelshaver at det udvendige murværk er udbedret og hvis vi skal videre med sagen så skal der opsættes en data-logger.

2.2 Varsling af lejelejligheder ifm. Vinduesprojekt

De to lejere skal evt. varsles en huslejestigning pga. nye vinduer samt trappedør til går. Simon har oplyst at denne beregning og varsling kan koste omkring 20.000 kr. så der går mange år før boligafgiftsstigningen har indtjent beregningsudgiften. Bestyrelsen beslutter at de to lejere varsles boligafgiftsforhøjelse på 4 % pr. 1/1-2025. Vi ønsker ikke at forskelsbehandle vores lejere og andelshaver. Dvs. samme 4 % stigning som de øvrige andelshavere er blevet varslet. PK sender en mail til DD vedr. denne beslutning.

2.3 Møl i lejligheder NN

Møl i flere lejligheder i denne opgang. Hvem betaler udgiften? Det er samme problematik som vedr. skægkræ, klanner, etc. hvor andelshaverne selv har sørget for denne udgift. DD og MR sørger for at give andelshaverne besked.

2.4 NN – klage over NN

Andelshaver klager igen over overbo. Iflg. andelshaver er der meget støj gennem hele dagen fra personen. Også om natten med trampen m.m. I vaskekælder ligger der en del blade fra træer samt skidt og møg når beboer har benyttet vaskekælderen. Bestyrelsen mener ikke at disse gener kan holde til en retssag. Vi anbefaler at begge parter fortsat forsøger at kommunikerer sammen så det bliver tåleligt for dem begge. Det er også vigtigt at andelshaver fortsat registrerer hvis boligforeningens husorden eller vedtægter ikke overholdes. SV var ikke til stede under behandling af punktet pga. inhabilitet.

2.5 NN – klager over NN

Andelshaver klager over underbo som spiller meget høj musik sent om aftenen. Andelshaver har forsøgt at komme i kontakt med underbo uden held. Har lagt flere breve i postkassen og banket på underbos dør uden held. DD skriver til andelshaver om at overholde husordenen. CH skriver til andelshaver som klager, at vi har bedt administrator om at skrive til andelshavers underbo. Hvis støj forsætter er det vigtigt at andelshaver fortsat registrer dato og tidspunkt når husorden eller vedtægter ikke overholdes.

2.6 NN – vandskade i kælder

Andelshaver har ingen forsikring som dækker de effekter som har fået vandskade efter

skybrud og ønsker at boligforeningens forsikring dækker hendes effekter. **CH** skriver til andelshaver at det er nævnt i håndbogen at det er beboer som selv skal sørge for at forsikre sit indbo.

2.7 Afregning Ørsted

SV, ST og CH har holdt møde med Ørsted (el-prisaftale). Udvalget anbefaler at der laves en spotpris aftale med Ørsted (en fastpris pr. år). **ST** og **PH** sørger for at lave en aftale og få den underskrevet.

2.8 Hensættelser til fremtidige projekter (§ 23, stk. 2)

Udskydes til næste bestyrelsesmøde.

2.9 Udgifter ifm. sag om tvangssalg.

Udgiften som boligforeningen har modtaget fra ØENS advokat for at møde i retten omkring tvangssalg. Bestyrelsen anbefaler at **DD** skriver til andelshaver at han skal betale regning for sagsomkostningerne. Se evt. tidligere beslutning i referat nr. 4 punkt 2.6.

2.10 Opfølgning på referater (PK)

Gennemgået.

3 Vinduesprojekt v/JSP (kl. 18.00-19.00)

3.1 Generel status

Første opgang (Be142) er blevet varslet. JSP er løbende i kontakt med Troels Hansen. Vi mangler fortsat en tidsplan men det forventer vi leveret på mødet som afholdes tirsdag d. 20/8. Der er modtaget 14 bestillinger på gårdtrappedøre og altandøre. Vi mangler fortsat en tilbagemelding fra en del andelshavere. Også selvom de ikke ønsker at få udskiftet deres dør. MR er i gang med at indsamle nøgler. Der er opsat en skurvogn på hjørnet af Sandbygårdvej/Annebergvej. Der kommer en container i løbet af de kommende dage placeret Sandbygårdvej/Aggersvoldvej.

3.2 Kontrakter

Alle kontrakter underskrevet med Troels Hansen og Outrup.

3.3 Forsikringer AXA vedr. vinduesprojekt

ØENS har indhente tilbud på forsikring hos flere forsikrings. AXA er den billigste. ØENS sørger for at tegne forsikringen frem til maj 2026. **ST** tager fat i ØENS omkring dette.

3.4 Spærret konto

Der er oprettet en spærret konto pålydende 2,5 mill. til sikkerhedsstillelse til Outrup. Beløbet nedskrives efterhånden som projektet skrider frem.

3.5 Status gårdtrappedøre/udtryk (SV)

Vi har flere forskellige udtryk på gårdtrappedør. Outrup har lavet et forslag på vores standarddør som ligner de døre vi har flest af. Vi ønsker alle glasfelter (2x4 stk.) i døren er samme størrelse. Glasfelterne er lidt højere end de er brede. **ST** og **SV** giver besked til Outrup.

4 Referat (kl. 19.00-19.30)

4.1 Godkendelse af referat nr. 4 (fra 25. juni)

Udsætte til næste bestyrelsesmøde.

4.2 Opfølgning på referat nr. 4

[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.

[10.2 Orientering og spørgsmål til MR \(overført fra referat 1, 23-04-2024\)](#)

- **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.

6.3 Hjertestartere i AST (opfølgning GF) (overført fra referat 3, 04-06-2024)

MR har rundsendt div pris m.m. **CH** skriver til Solbjerg om det er muligt at flytte deres hjertestarter ud på gadesiden. Vi betaler udgiften for flytningen samt halvdelen af den årlige udgift.

5 Beboerhenvendelser (kl. 19.30-20.00)

5.1 **NN** – el-ladestander

Andelshavere har et forslag omkring skiltningen ved el-ladestanderne. **TH** undersøger om vores skiltning kan ændres således at man kun må holde på disse pladser når man oplader i dagtimerne. **TH** skriver ligeledes til andelshaver.

5.2 **NN** – ansøgning kattelem

Bestyrelsen er fortsat af den holdning at der ikke må opsættes kattelem pga. at det ændrer på facadens udseende samt Københavns krav bygningernes udseende. **PK** beder **DD** om at skrive et afslag til andelshaver.

6 Beslutningspunkter (20.00-21.00)

6.1 Waitly, ventelistesystem

PK og **SV** har været i kontakt med Waitly og er positiv over de muligheder som de kan tilbyde. **PK** undersøger om Waitly kan deltage i et Teams møde hvor hele bestyrelsen kan stille spørgsmål.

6.2 Strømpeforing, rapport fra TI

MR og **SV** afholder møde med **TI** og **Coatable** på torsdag 15/8 for planlægning af det videre forløb, herunder hvilke lejligheder hvor der skal laves forsøg med gummicoating for at nedbringe den trafikstøj, der kan høres i lejlighederne hvis der strømpeføres med epoxy.

6.3 Tidsregistrering personalet

Der er fortsat udfordringer omkring registrering af personalets arbejdstid. Vi afventer en tilbagemelding fra **Inger (ØENS)**.

6.4 Tilbud på sikring af gadedøre og mellemdøre

MR har modtaget tilbud på sikring af gadedør samt mellemdør til kælder efter vi har haft flere indbrud i beboernes kælderrum. Vi ønsker pt. ikke at ændre gadedørene jf. forslag og tilbud fra **Låseteknik**, da det var meget dyrt, og formodentlig ikke forhindre uønskede fremmede personer i at komme ind i opgangen. **Låsetekniks** forslag om montage af **Lockit T-jern 1450** på mellemdøren ned til kælder virker derimod som en god løsning, som også er til at betale. **MR** må gerne bede **Låseteknik** om at sætte **Lockit T-jern 1450** på én mellemdør, så vi kan se om denne løsning har en reel forbedring.

6.5 Tilbud på service af drænpumper

MR har igangsat service på alle drænpumper (omkring 50 stk.). I forbindelse med skybrud startede den nye drænpumpe **AG002** ikke, pga. at leverandør ikke har dimensioneret drænpumpen korrekt. **MR** tager en snak med **DD** omkring hvem der skal betale ændringsudgiften samt udgiften af den defekt **Salto** langskilt som blev beskadiget af vand pga. at pumpen ikke virkede.

6.6 Tilbud på skadedyrsforsikring

MR har modtaget en tilbud på en skadedyrsforsikring pålydende 75.000 kr. årligt. Vi takker nej til tilbuddet.

7 Status på projekter (kl. 21.00-21.30)

7.1 Facaderenovering

Uge 34-37 bliver facaden på hjørnet af **Anneberghus** ved altanerne ud mod gaden renoveret. **MR** venter fortsat på en renoveringsplan for de resterende facader.

7.2 Strømpeforing

Se punkt 6.2.

7.3 Tagterrasser

Pt. er 2 tagterrasser udbedret. **MR** laver en køreplan for de resterende.

8 Bestyrelsen (21.30-21.35)

8.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- Dødsboet **NN** har været tilbudt alle på boligforeningens ventelister. **MR** sætter et opslag op i alle opgange om nogen har interesse i lejligheden. Henvendelse til ejendomskontoret. Først til mølle.

- **SV** og **PK** udfærdiger tekst til opslag til opgangen, hvor vi erindrer / oplyser beboerne om, at de kan holde øje med deres energiforbrug (Brunata målere) via Brunatas hjemmeside.

8.2 H1 regnskab (ST)

ST gennemgik første halvårsbudget. Budget ser fornuftigt ud.

9 Oplæg fra MR (kl. 21.35-22.00)

9.1 Personalet

MR undersøger hvornår kameraerne som Verisure har opsat er aktive.

- Pt. ligger Michael og Brians kursusbeviser på kontoret i sikret skab. Desuden er de også gemt digitalt i Ledoc-syystemet.

- Der er fortsat udfordringer omkring registrering af personalets arbejdstid. Vi afventer en tilbagemelding fra Inger (ØENS).

9.2 Ekstra arbejdsplads på kontoret

Jayseth har ønsket en Pc. Dette vil også kræve en reel arbejdsplads indeholdende et hæve-/sænke-bord, skrivebordsstol, skrivebordslampe m.m. Vi skubber ønsket til senere på året.

9.3 Orientering og spørgsmål til MR

- Udskiftning af fugtalarmer på 3. sal bliver udført den 10., 11. og 12. september.

10 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær