

# Bestyrelsesmøde 17. december 2018

Tilstede	Michael Lindberg (ML), Mads Enemark (ME), Christoffer Halken (CH), Ditte Petersen (DP) , Caroline Marquardsen (CM)
Fraværende	
Dirigent	CH
Referent	CH

## Dagsorden

1. Godkendelse og underskrift af referat fra forrige bestyrelsesmøde
2. Bestyrelse
3. Vicevært
4. Økonomi
5. Ejendom og vedligeholdelse
6. Gård
7. Erhverv
8. Beboersager
9. Salg
10. Eventuelt
11. Næste bestyrelsesmøde

## Godkendelse af referat for forrige bestyrelsesmøde

Referatet er godkendt og underskrevet.

## Bestyrelse

1. **Persondataforordningen (GDPR) - gennemgang af skriv fra admin (CH)**
  - Historik

- Nyt
  - CH har fundet firma til at foretage makulering. CH bestiller makulering.

## 2. Beboerweb - tillægsmodul til Bestyrelsesweb (DP)

- Historik
- Nyt
  - Byggetilladelser bliver fremadrettet lagt på beboerweb (kun for beboeren at se). Admin undersøger, om der også kan gives adgang til bestyrelsen.
  - Andelsbeviser kan også blive digitaliseret og lagt derind, hvis bestyrelsen ønsker det. Det gør bestyrelsen ikke, og der fortsættes med nuværende system.
  - Nyhedsbreve kan komme derind. Det vil lette arbejdsgangen, da det ikke skal omdeles fysisk post.
  - Dokumenter kan uploades fra bestyrelsesweb. Disse skal dog organiseres bedre med overordnede temaer.
  - Der skal laves et skriv til alle andelshavere om, at de skal reagere, hvis de stadig ønsker at modtage dokumenter i papirform.
  - Det skal undersøges, hvad der sker med foreningens data, hvis vi f.eks. skifter admin.

## Vicevært

### 1. Trappevask udføres ikke regelmæssigt, svingende kvalitet (DP)

- Historik
- Nyt
  - Efter aftale med servicecentralen starter nyt team op d. 17/12-18
  - Seddel på for- og bagtrappen med dato for vask forbliver
  - Øget team på trappevaske, således vi kommer i bund med snavs
  - 50% på næste månedsregning som compensation
    - Er givet (CH)
  - Ekstra tilkøb for måtteløft ved trappevask kan tilbydes for 2.500 kr. ex moms pr. måned. Bestyrelsen har i første omgang tilvalgt dette for at se, om højner kvaliteten.
  - Jørgen Friis melder retur når 'den store rengøring' ('nulstilling' af trapperne) er gennemført. Bestyrelsen

afslutning af træpølse, og generelt. Bestyrelsen tjekker op på arbejdet herefter, samt holder løbende øje.

- Bestyrelsen har besluttet, at vi giver det tre måneder og evaluerer herefter, om arbejdet er tilfredsstillende, og hvorvidt måtteløft fungerer. DP følger op på den store vask og generelt. Arbejdets kvalitet evalueres på ny til bestyrelsesmødet i april.

## 2. **Beboerlokale - hvad giver vicevært af informationer til beboere (DP)**

- DP tjekker op med Frank, hvad beboere skriver under på, når de afhenter nøgle.

## 3. **Affald/effekter i trappeopgange (ML/CH)**

- Nyt
  - Frank synes, at det er omfattende. ML tager dialog med Frank
  - Ordlyd af skriv skal ændres så det tydeligt fremgår, at beboeren vil blive opkrævet bod uagtet, at de fjerner tingene selv.
    - CH tilpasser tekst.

# Økonomi

## 1. **Forsikringsmægler (CH)**

- Historik
- Nyt
  - Bestyrelsen ønsker at beholde mæglersamarbejdet pga. mulighed for at placere ansvar hos mægler pba. rådgiveransvar.

## 2. **Arbejdsskadeforsikring (CH)**

- Nyt
  - Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, at der er tegnet en arbejdsskadeforsikring. Bestyrelsen var i tvivl om relevansen af denne forsikring, da foreningen ikke har nogle ansatte.
  - Admin har imidlertid oplyst, at en sådan forsikring er nødvendig, når der i foreningen afholdes fælles arbejdsdage. Det skyldes, at foreningen kan blive erstatningsansvarlig i tilfælde af en arbejdsskade ifm.

fælles arbejdsdag.

- Foreningens forsikringsmægler, Aon, havde ikke kendskab til forsikringen, hvorfor vi har bedt admin om at få Aon til at håndtere den.
- Det skal undersøges, om en kollektiv ulykkesforsikring er et bedre alternativ til foreningens behov.

## Ejendom og vedligeholdelse

### 1. Altanprojekt maling af rækværk på eksisterende altaner (ML/Inge Kristoffersen)

- Historik
- Nyt

Svar fra Bente:

“Det kan således sagtens lade sig gøre, vi skal bare være helt enige om spillereglerne først.

Spørgsmålet er dog om [Altan.dk](http://Altan.dk) er med på idéen, men det kan jo komme an på en prøve. Men hvis der ikke er noget i vejen med værnene, så har de jo ikke noget at frygte.

I skal dog være opmærksomme på at en syns- og skønsmand er temmelig bekostelig. Det vil formentlig kunne komme til at koste mellem kr. 25-50.000. Og der er jo en risiko for at foreningen ender med denne regning.”

- Besluttet at vi lader arkitekt/ingeniør, der skal udarbejde vedligeholdelsesplan, om at besigtige og vurdere problem
- ML skriver til admin.

### 2. Maling af vinduer - 1-års gennemgang (CH)

- Historik
- Nyt
  - 12 tilbagemeldinger om fejl fra beboere. Trappeopgange ej tjekket.
  - CH skriver til SV Fischer og Okholm og aftaler nærmere.

### 9. Vedligeholdelsesplan (ML/CH)

- Historik
- Nyt
  - Har researchet på svv - indsnævret feltet til de fire

nedenstående:

- Bergelin Arkitekter
  - ◆ Kontakt: John
  - ◆ Firma bestående af far og søn
  - ◆ Anbefaling fra en i CH's netværk, som pt. bruger dem som rådgiver på en entreprise vedr. nyt tag, nye faldstammer, nye vinduer. Pt. kun i projekteringsfase
  - ◆ Har udarbejdet udbudsmateriale på entreprisen - så godt ud
- Gaihede
  - ◆ God detaljeret rapport med prisoverslag på alle projekter
  - ◆ Har tidligere erfaringer med ejendommen
- Vedligeholdelsesplan.dk
  - ◆ Højere detaljegrad end eksempel på hjemmeside
  - ◆ Minejendom - App (hjemmeside under udvikling) hvor vedligeholdelsesplan lægges ind. Gør det nemt for fremtidige bestyrelsesmedlemmer at overtage.
  - ◆ Anvender eksterne - 1 civilingeniør, 1 bygningskonstruktør
    - ◇ Sidstnævnte bruges som udg.pkt til at foretage synet
  - ◆ Kan udarbejdes i januar – tager ca. tre uger
  - ◆ Opfølgende møde hvor eventuelle spørgsmål besvares
  - ◆ Reevaluering af plan hvert femte år
  - ◆ Pris ca. 20-23.000 kr.
  - ◆ Er rådgiver på tagprojekt hos A/B Jojo
    - ◇ CH skriver til AB Jojo og spørger om erfaringer med vedligeholdelsesplan.dk.
  - ◆ Kontakt: Daniel
- Aabergarkitekter.dk
  - ◆ Kontakt: Jens
    - ◇ Arkitekt
    - ◇ Lang erfaring
  - ◆ 4 x anbefalinger på linkedin
  - ◆ Pris: 20.000 inkl. moms.
  - ◆ Horisont: januar

◆ Stor fleksibilitet og imødekommenhed

- Valget står umiddelbart mellem Aaberg og Vedligeholdelsesplan.dk
- Bestyrelsen har givet CH mandat til at træffe beslutning.

**10. Forslag fra HOFOR. Tilbud om at blive fleksibel varmekunde (ME)**

- Historik
- Nyt
  - HOFOR har kontaktet CH og spurgt til hvordan HOFOR får adgang til varmecentralen. CH henviste til Frank.
  - Afventer klargøring af varmecentralen og Frank i forhold til bruger på Danfoss ECL 310 Portalen

**11. Udskiftning af switches (internet) (ME)**

- Historik
- Nyt
  - Modtaget tilbud fra Parknet.
  - Skrevet til Frank om Parknet har været på adressen.
  - Vend tilbage til Parknet om det er den rigtige forening de skriver tilbud på, da de skriver AB Øresund i tilbuddet.

**12. Problem med varmt vand i BA 29 (ML) - AFSLUTTET**

- Historik
- Nyt
  - Der er udført reparationsarbejde – ingen yderligere problemer rapporteret
  - Frank har besøgt Atelier Ahorn og konstateret, at de igen har varmt vand

**13. Genplantning jfr. GF-beslutning (ML/Inge)**

- Historik
- Nyt

**14. Udskiftning af tørretumblere i vaskeri (DP)**

- Historik
- Nyt
  - Tilbud indhentet fra Servicecentralen, Elsalg og Nortec
    - Servicecentralen: 81.200 kr. ex moms (3 maskiner inkl. montering)
    - Nortec: 69.950 ex moms (3 maskiner inkl. montering)

- Whiteaway: 82.400 inkl. moms (3 maskiner uden montering)
- Bestyrelsen ønsker yderligere informationer før der træffes beslutning.

#### 15. **Servicearbejde på fjernvarmeveksler (ME) - AFSLUTTET**

- Historik
- Nyt
  - Frank er blevet bedt om at igangsætte servicearbejdet
  - Modtaget faktura på "udsyring af veksler" fra Guldager

#### 16. **Find alternativ vurderingsmand (CM)**

- Historik
- Nyt
  - anbefaling af vurderingsmand gennem kan fås hos ABF-rep. - gratis for medlemmer
  - Andelsboligpris.dk har gode ratings på Trustpilot. Koster 3.800 kr. inkl. moms.
  - CM tager kontakt til ABF-rep og spørger til forslag.
  - Bestyrelsen ønsker at tre vurderingsmænd kommer ud og laver rapport U/B på ML's lejlighed. Bestyrelsen træffer herefter beslutning om fremtidig vurderingsmand.
    - CM kontakter andelsboligpris.dk.

#### 17. **Lad-cykler i gården (DP)**

- Historik
- Nyt

#### 18. **Problem med varmt vand ÅG 142, 4 (DP)**

- Beboer har haft VVS'er ude og han mener det ikke er et lokalt problem: "Vi har for nyligt haft VVS til at udskifte vores armatur til et helt nyt, så vi er sikre på at problemet ikke er lokalt. VVS'eren mente derimod at problemet er i opgangens/foreningens rør, der leder varmt vand, som er gamle eller i hvert fald fyldt med rust."
- VVS'er skal ud og kigge på problemet - DP skriver til Frank

#### 19. **Storskrald – tilladt at sætte hårde hvidevarer (CH)**

- Når der henstilles hårde hvidevarer, bestiller Frank afhentning.

# Erhverv

## 1. Opsigelse af lejemål BA 31, st.tv (ML)

- Historik
- Nyt
  - Bente har fremsendt detaljeret gennemgang og anbefaling vedr alle punkter. Fremtidig lejer skal have svar.
  - Lejer er blevet kontaktet med opfordring om at vende tilbage med svar inden bestyrelsesmøde 17/12. er ikke sket. Bestyrelsen afventer.
  - Flyttesyn d. 2/1-2019, ME+Frank
  - Flyttesyn gennemført - lejemålet var ren gjort og tømt. Efter aftale har lejeren (der bor i AB) fået lov til at opbevare nogle ting i kælderen, ligeledes er der en 2 meter høj kakuts, reoler i kælderen, et køleskab, en støvsuger og gulvspand og moppe som fortsat befinder sig i lejemålet. Det er aftalt med næste lejer (Signe) at dette bliver. Hvis det ikke bliver Signe der overtager lokalet, så skal lejemålet tømmes hurtigst muligt.
  - Den ene vandhane i køkkenet mangler kraft på det varmevand
  - Døren ud til opgangen har problemer med at lukke
  - Toilettet løber
  - De tre ovenstående ting, tjekker Frank op på og se om de fremgår på fejl og mangler fra da nuværende lejer overtog

## 2. Udskiftning af 1-lags ruder i erhverslejemål (ML)

- Historik
- Nyt
  - Udskiftning mulig med huslejeforhøjelse. Det skal dog undersøges, hvem der har vedligeholdelsespligten på vinduer.

## 3. Lejemålet SK16/BA25 (BoligOne) (ML)

- Historik
- Nyt
  - Såfremt ny lejer fortsat påtænker at have en eller anden form for servering, så er det super vigtigt, at der er 110% styr på forsikringen. CH synes dog som udgangspunkt, at



det er noget rod, at foreningen er afhængige af, at lejer skal tegne en forsikring for brandskade, da det så er ude af bestyrelsens kontrol. I så fald har bestyrelsen pligt til løbende at kontrollere, at der fortsat er tegnet den fornødne forsikring, samt at bestyrelsen selv skal sætte sig ind i vilkår mv. I dag er det Aon, som mægler, der har ansvaret, og tilfælde af forkert dækning, kan vi sende et evt. krav videre til Aon, hvis de har misligholdt deres rådgiveransvar.

- CH undersøger mulighed for at få udvidet dækning til også at omfatte ikke-liberale erhverv.

#### 4. Erhvervslokale Borups Alle 29 (ML)

- Historik
- Nyt

## Beboersager

-- SKJULT FRA EKSTERNT REFERAT --

## Salg

-- SKJULT FRA EKSTERNT REFERAT --

## Sager der skal følges op på/igangsættes

1. **5-års gennemgang af altanprojekt 1 i oktober 2019 (CH/Inge Kristoffersen)**
2. **Trappevask - april 2019**

## Eventuelt

-- INGEN PUNKTER --

## Næste bestyrelsesmøde

Tirsdag d. 15/01-2019 kl. 18:30