

Referat

Bestyrelsesmøde oktober 2022

Deltagende

- Annette Mortensen
- Dorthe Schiøller
- Thomas Rasmussen
- Anders Kløverpris
- Trine Vestergaard

Referent

- Dorthe

Ordstyrer

- alle

Agenda

- Valg af ordstyrer
- Opfølgning på prioriterede sager
- Opfølgning på forrige bestyrelsesmøder
- Dagens variable agenda
- Beboerhenvendelser
- Eventuelt

A. Valg af ordstyrer

B. Opfølgning på prioriterede sager

Gårdprojekt: At få LBJ og LB til at lave hhv. beskrivelse af dræn og membran til GF samt hvor stort et ekstra lån, vi skal tage for dette

- Status 17/8
 - Byggerådgiver og administration kommer med oplæg på budgetmøde.
 - Vi foreslår Byggerådgivning Danmark at vi kommer forbi d. 6. september kl. 17.15 og hører om planerne for gårdprojektet generelt
- Status 6/7
 - Møde glippede. Vi foreslår at mødes en dag kl. 17:15 d. 14, 20 eller 21.
- Status 4/10 2022
 - Møde afholdt med LBJ 20 sept. – han er klar på generalforsamling
 - Punkt afsluttet

Gadedørsprojekt

- Status 6/7
 - Herunder at få LB/Trio til at bistå med nyt forslag til GF
 - Goodman har allerede informeret om at tilbuddet fra sidste år ikke er gældende mere, så der skal også hentes nyt tilbud
- Status 6/9
 - Vi afventer ny godkendelse på generalforsamling, da budgettet nu ligger over det, som blev godkendt på GF 2021

Brandsikring af opgangspartier: dørhuller, som ikke er lukket korrekt ud mod opgangene for dobbeltlejligheder

- Status 6/8
 - Alt efter hvad vi beslutter her, er der nogen der evt. skal køre det
- Status 17/8 2022
 - Nu tildelt to bestyrelsesmedlemmer
- Status 4/10 2022
 - Generelt:
 - Ved fraflytning skal andelshavere lukke dørhullerne efter Københavns kommunes angivne regler.
 - Herudover: andelshavere får en frist på 2 år fra 1/11 2022 til at udbedre i hht. de givne regler. Brevet sendes af administration Danmark. Såfremt man fraflytter inden 1/11 2024 skal det udbedres inden køber overtager lejligheden. Dette gælder døre både til hoved- og køkkentrapper.

Brandsikring af køkkentrapper: at få muret op, hvor der er faldet puds af samt at få lukket revner

- Status 6/7
 - Herunder at få LB/Trio til at bistå med nyt forslag til GF

Brandsikring kælder: at få lukket rørføring forsvarligt af og dækket alt træ i loftet med gips

- Status 6/7
 - Herunder at få LB/Trio til at bistå med nyt forslag til GF

Røgalarmssikring: At få tilbud på at få fikset brandvarsling på loft, få sat røgalarmer op i opgange, få rådgivning om, hvad der skal op i kælderen

- Status 17/8 2022
 - Vi afventer tilbud på dette – møde afholdt med eksperter siden sidste bestyrelsesmøde
- Status 6/9
 - Der har været ny brandekspert ude og kigge; vi afventer tilbud. Dette indbefatter reparation af fjølere på loftet, og alarmer i opgange og (flere) i kælderen. Vi får også separat tilbud for røgalarmer i opgangene af elektriker.
- Status 4/10 2022
 - Vi har modtaget tilbud
 - Brandmelder udbedring: 9.000 DKK inkl moms
 - Enighed i bestyrelsen om dette
 - Udvide brandmeldersystem til at inkludere kælderen og fortrapper: 126.000 DKK eks moms
 - Røgalarmer i fortrapper og kælder (elektriker firma): 220 volt – 2 røgmelder per opgang og 28 i kælderen 93.720 DKK eks moms
 - Røgalarmer i fortrapper og kælder (elektriker firma): Cavius - skal skiftes op til 10 år - kan muligvis serieforbindes til kælder – 2 røgmelder per opgang og 28 i kælderen 30.240 DKK eks moms
 - Vi vil gerne gå videre med dette tilbud – dog skal det udvides til at inkludere 2 røgmeldere på bagtrappen også. Vi vil gerne høre om melderne på for- og bagtrapper og tilhørende kælder kan serieforbindes.
 - Røgalarmer i fortrapper og kælder (elektriker firma): 9 volts batterier – 2 røgmelder per opgang og 28 i kælderen 21.680 DKK eks moms

Fugt i kælderen: at få tilbud på "vinduesløsningen" sammenligne det med estimatet fra LBJ samt at få det iværksat

- Status 17/8 2022
 - *Et par møder er afholdt med byggerådgiver. Vi vil afprøve mere udluftning i den mest fugtige ende, og derved teste hvor effektivt det er. Next step: byggerådgiver kommer med tilbud på "udvidede vinduesudluftning"*
- Status 4/10 2022
 - *Trio har estimeret en pris på ca. 50.000 – vi har godkendt og afventer nu tilbud fra håndværkere, så det kan igangsættes asap*

B. Opfølgning på forrige bestyrelsesmøder

NOVEMBER 2021

- **Pkt. 8. Lamperne i gården**
 - Er tændt det meste af dagen
 - Systemet bør efterses især nu med de voldsomt stigende el-priser
 - Status 3/5 2022
 - *Vi venter på status fra LBJ*
 - Status 7/6 2022
 - *Vi venter på status fra LBJ*
 - Status 17/8 2022
 - *Svar fra LBJ: "det er korrekt at der er en føler da det er 1 zone. Og i skyggediagrammerne fra landskabsarkitekten tilbage i 2018, var de 4 opgange altid mørke. Og derfor er det samlet i 1 føler. Der sidder lige under isoleringen. Den kan nemt justeres ved at åbne låget."*
 - *Vi forsøger at justere den selv*

Beboerhenvendelser marts 2022

- **Henvendelse vedr. plet på ydermur fra vand/fugt fra altan ovenover, SA10/NG:** *Der er ligeledes en fugtplet ved SA2. LBJ har tidligere besigtiget fugtpletter men har ikke ment, at der bør gøres noget ved det. Vi tager dette på som et punkt på dagsordenen under "Altaner – status" med LBJ d. 2/3. Hvis vi føler at vi ikke kan bruge dette svar, vil vi gå efter en uvildig mening*
 - Status 3. maj: *vi venter fortsat på LBJs svar*
 - Status 7/6 2022: *Vi venter på status fra LBJ*
 - Status 4/10: *BygDK har en fugtmåler – de stiller med en mand (Jan) for at undersøge, om altanen har forårsaget fugt i murværket*

SEPTEMBER 2022

- **Pkt. 5. Spuling/rensning af faldstammer.** Dette i forbindelse med faktura vedr. NRG 20, 2, hvori det kommenteres, at faldstamme burde renses fra top til bund. Dette gør sig nok gældende for alle faldstammer i foreningen. De skal renses med varmt vand, så der skal søges på firma som kan dette.
 - Status 6/9 2022

- Vi undersøger med et uvildig VVS firma, om de vil give vurdering på, om vi har behov for at spule alle faldstammer, eller om der alene er behov i NG20. Ifølge årshjulet skal faldstammerne først spules i 2025.
- Status 4/10 2022
 - Vi beder kloak.tv om at filme de 2 faldstammer i NG20 tv før vi beslutter om alle faldstammer skal spules

C. Dagens variable agenda – OKTOBER

- Pkt. 0: Møde med EMS for at gennemgå aktuelle opgaver
 - Status 4/10:

Område	Opgaver	Antal	Hvor ofte?	Udfør-ende	Kommentar til seneste aktivitet
Diverse	Opsyn med ting på loftareal og i kælder - give melding om hvor meget der står (om der er behov for oprydning)	4 gange	årligt	Philip	Tjekkes inden vi får container - 4/10 2022: såfremt folk fortsat ikke smider en masse på fællesarealerne kan vi nøjes med 2 gange om året
Diverse	Opsyn med ting i trappeopgange (læg seddel, tag billede, rapporter til adm.dk)	4 gange	årligt	Philip	Tjekkes inden vi får container - 4/10 2022: såfremt folk fortsat ikke smider en masse på fællesarealerne kan vi nøjes med 2 gange om året
Tag	Tagbelægning og gennemføringer eftergås visuelt for skader	1 gang	årligt	Ekstern firma	4/10 2022: Sevgyl tjekker, om der er et firma som kan komme og tjekke med drone eller andet smart
Udendørs	Bagdøre og gadedøre: Tætningslister, hængsler og beslag bør smøres og eftergås	1 gang	årligt	EMS	4/10 2022: Sevgyl sætter Philip og evt. en ekstramand i gang med fedt
Udendørs	Kloak: Pumper i pumpebrønde og højvandslukker testes og renses	1 gang	årligt	Ekstern firma	Foretaget sidst i sep. 2021. 4/10 2022: Sevgyl sætter et firma i gang
Udendørs	Beskæring af buske i gården + cykelparkering i NG	2 gange	årligt	EMS	4/10 2022: Sevgyl køber hækkeklipper og sætter Philip i gang
Udendørs	Saltning	Efter behov	efter behov	?	4/10 2022 EMS er ved at undersøge en aftale med ekstern firma, som salter i stedet for at det er EMS (Philip) der udfører
Varmemester-opgaver	Varmevekslere renses	1 gang	hvert 5. år	Philip	4/10 2022: Sevgyl spørger Martin hvor ofte det skal gøres - hvis nu kan han selv udføre det
Varmemester-opgaver	Varmemålere udskiftes (måler radiatorer?)	1 gang	hvert 9. år	Sevgyl	4/10 2022: Dorthe spørger Trio hvad der menes

- Pkt. 4. Trios analyse af brandkammer - skal det udbedres eller på "fejl og mangler" liste?
 - Status 4/10 2022

- *Punktet føjes til "fejl og mangler" listen*
- **Pkt. 5. Status på ny "1 års fejl og mangler" runde**
 - Herunder om vi skal kræve, at vi kan følge med i, hvad der bliver hhv. udbedret og afvist?
 - Herunder om nogen af os skal gå en ny runde om bygningen, og dokumentere det udvendige samt på lofter og i kælder?
 - *Status 4/10 2022*
 - *Ja: vi kræver, at vi kan følge med i, hvad der bliver hhv. udbedret og afvist?*
 - *Ja: vi går en ny runde om bygningen, og dokumenterer det udvendige samt på lofter og i kælder?*
- **Pkt. 6: Andelshavere, der ikke fjerner ting fra opgangen trods varslng. Skal vi reagere på det nu eller vente til efter GF?**
 - *Status 4/10 2022*
 - *Vi afventer GF*
- **Pkt. 7: Er der enighed om ikke at sætte 100.000 til side til kombineret 100års- og "ny gård"-fest, nu da gårdprojektet ikke bliver afsluttet inden sommeren 2023?**
 - *Status 4/10 2022*
 - *Vedtaget*
 - *Punkt lukket*
- **Pkt. 8: Henvendelse fra administrationen vedr. anmeldelse af skader**
 - "Anmeldelse af skader sker UDEN bestyrelsens godkendelse direkte til jeres forsikringsselskab via administrator.
 - Administrator anmelder alle skader UDEN, at bestyrelsen er på i kopi, således at bestyrelsen ikke løbende får kopi af mails i sagen. Bestyrelsen vil således kun blive koblet på sager, hvis det er påkrævet. Bestyrelsen vil naturligvis altid, efter ønske, kunne bede om en statusliste hos administrator over igangværende sager på ejendommen."
 - *Status 4/10 2022*
 - *Accepteret*
 - *Punkt lukket*

E. Eventuelt - OKTOBER

- Asbest-prøve – hvem kører med den? (både gård og i port)