

# Referat

## Bestyrelsesmøde december 2022

### Deltagende

- Annette Mortensen (13+19/12)
- Dorthe Schiøller (13+19/12)
- Lars Christensen (13/12)
- Ronja Rose Ravnskov (13/12)
- Lianna Wohlgemuth (13/12)
- Jesper Frost (13+19/12)
- Jens Pallisgaard (19/12)

### 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

**Bygningens vedligeholdelsesårshjul:** følge op på de forskellige vedligehold i løbet af året med viceværten og andre samarbejdspartnere

- Status 4/10:
  - Møde med EMS

Område	Opgaver	Antal	Hvor ofte?	Udfør-ende	Kommentar til seneste aktivitet
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

- Status 13/12 2022
  - Møde med EMS:

Opgaver	Kommentar til seneste aktivitet
Tagbelægning og gennemføringer eftergås visuelt for skader	4/10 2022: Sevgyl tjekker, om der er et firma som kan komme og tjekke med drone eller andet smart; 22/11 2022 - det kan sagtens lade sig gøre at bruge en drone der er bare visse regler når der nu er kamera på men firmaet her udføre netop taginspektion, <a href="https://sky-drone.dk/taginspektion/">https://sky-drone.dk/taginspektion/</a> ; 13/12 Sevgyl tager kontakt til firmaet og hører om pris
Bagdøre og gadedøre: Tætningslister, hængsler og beslag bør smøres og eftergås	13/12 afsluttet for 2022 af Philip
Kloak: Pumper i pumpebrønde og højvandslukker testes og renses	13/12 VestVVS har været ude 9/12
Beskæring af buske i gården + cykelparkering i NG	13/12 er nu ordnet
Snavssamlere på fjv.forsyningen	13/12 VestVVS har været ude 9/12

- *Andet: EMS køber en palle teknisk salt (UREA)*

**Gårdprojekt:** Primære kontaktpersoner med BygDK og AdmDK indtil vi er tættere på projektopstart

- 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*
- Status 13/12 2022
  - *Møde med BygDK d. 10. januar kl. 17.30-18.30 i bestyrelseskælderen*

**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.*

- *Status 13/12 2022*
  - *Adm.dk har stadig ikke sendt brev ud til andelshaverne. Vi ringer til dem og hører, hvorfor det efter 2 måneder og flere rykkere stadig ikke er sendt*

**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*
- *Status 13/12 2022*
  - *Trio har opstillet en række muligheder for, hvordan vi kan brandsikre kælderen. Vi vælger at få en byggerådgiver til at styre projektet*
  - *Nøgler til de individuelle kælderrum kan afleveres på udvalgte dage/tidspunkter i bestyrelseslokalet efter aftale, som vi aftaler nærmere med Trio.*
  - *Arbejdet tages i etaper, så det ikke gælder for hele kælderen på én gang. Vi lader det være op til Trio, hvordan "kagen skal skæres"*

**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 fra Saba-Sikring ude og kigge; vi afventer tilbud. Dette indbefatter reparation af følere 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*
- *Status 13/12*
  - *Elimar har haft travlt og røgalarmerne er i restordre men lover nu at gå i gang primo januar 2023*
  - *Vi beder om at få en røgalarm ved indgangspartiet på lofterne også således at der for hver opgang kommer hhv. 4 serieforbundet: én på loftet, 2 på bagtrapperne og én i kælderen som er*

serieforbundet. Dertil kommer de 2 på fortrapperne om kun er forbundet med hinanden. Samlet pris: 56.700,- inkl. moms.

- Mht. brandvarslingsanlægget Aba i gården, så har Saga-Sikring været meget travle, og de har først været ude og besøge os 13/12. Der mangler et sløjfekort, og når det modtages, så kan de gå i gang med at lave anlægget. Det forventes udført i januar.

### **Fugt i kælderen:** at få tilbud på "vinduesløsningen" 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
- Status 13/12 2022
  - Vinduer med spjæld/udluftning er nu bestilt. Det forventes at ankomme i slut januar. Foruden udgifter til byggeteknisk rådgiver forventes det at løbe op i 14.375 kr. inkl. moms for etablering af de to vinduer samt at skabe mere luftgennemstrømning i kælderen.

### **Installation af Bekey:** kontaktperson for Bekey som "sætter dem i gang", sørger for information til beboere etc

- Status 13/12 2022
  - Vi har nu skrevet under på Bekeys kontrakt og afventer, at de informerer om hvornår de går i gang

### **Tætningslister stueetagens hoveddøre:** at sørger for at få et tømmerfirma til at få tætnet stueetagenes hoveddøre på gadesiden

- Status 13/12 2022
  - En tømrer fra Kastrups Bygningssnedkeri har givet tilbud – 44.500 DKK inkl. moms. Vi takker ja til dette tilbud.
  - Vi anbefaler andelshaverne at være hjemme, så tømreren kan sikre at listerne ikke "strammer" for lukning af døren
  - Derudover:
    - Samtidigt hører vi ad, om tømreren kan anbefale, hvordan man brandsikrer et dørhul
    - Vi hører også om, om han kan give tilbud på at sætte børstelister på gadedørene
    - SA nr. 4: hoveddøren skraber på gulvet – vi hører også om tømreren kan se på dette

### **Altanprojekt:** At være bestyrelsens repræsentant og samarbejdspartner med altanudvalget

- Status 13/12 2022
  - Altanudvalget er i gang med at indhente information om hvor andelshaverne ønsker altan

### **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
- Status 13/12 2022
  - Vi afventer at kigge mere ind i dette projekt til vi har overstået nogle af de mange andre projekter, som er prioriteret over dette. Ved slutningen af budgetår 2022/23 kan vi vurdere, som der er økonomi til at forny gadedøre (det skal finansieres via "løbende vedligehold" posten).

## 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
  - Status 13/12 2022
    - Vi afventer gårdprojekt og ser om der kan gøres noget ved det under renoveringen
    - Punkt afsluttet

### 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
  - Status 13/12:
    - Vi har fået en faktura for undersøgelser af fugten (ca. 10.000). Vi sender regning videre til altanejernes pulje
    - Undersøgelsen har konstateret, at der er problemer med fugt i murværket – øjensynligt for i alt 3 altaner. Hældningen på de tre altaner er ikke stor nok til, at alt regnvand ledes væk fra muren og er derved årsagen til fugten i murværket.

- Anbefalingen fra byggerådgiver er, at der bør åbnes op i trægulvet på de tre altaner og lægges en fuger så vandet ikke trænger ind i væggen. Herefter skal der efter nogle måneder vurderes, om fugten i murværket er aftagende.
- Vi tager kontakt til BygDk og beder dem sætte i gang med at få lagt fuger mod muren på alle tre altaner

## 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
  - Status 13/12 2022
    - Tv-inspektionen har vist, at det er på tide at få rensede faldstammerne – navnlig dem i køkkenerne.
    - Det er 5-6 år siden, at vi har fået strømpeforret faldstammerne og de er ikke blevet spulet siden. Ifølge kloak firma bør de renses hvert 4-6 år, alt efter hvor mange lejligheder, der går på en faldstamme og hvor meget skidt, der kommer i.
    - Vi har talt med P.H. Kloakrens, som har givet tilbud på rensning. De kommer ind i alle lejligheder og spuler direkte fra vasken og gulvafløb. Dette er langt mere effektivt end alene at spule nede fra kælderen. Det koster 500 per lejlighed så i omegnen af (500x122x1,25) 76.250 DKK inkl. moms. Vi vil gerne takke ja, til dette tilbud
    - NG20 1 sal har et (om end meget lille) læk i faldstammen på badeværelset, vi beder VestVVS om at skifte ud

## OKTOBER 2022

- **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
  - Status 13/12 2022
    - Punktet sendes til et-års emailen
- **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? Sammenholdt med Islandske Ulriks liste og lamper
  - Status 8/11

- Vi sørger for at det bliver hængt på opslagstavler
- Vi indfører, at der kan være en afleveringsdag i bestyrelseskælderen til at tage imod (dette skal indføres i formuleringen)
- LBJ skal også tilføje en dato
- Status 13/12
  - Vi følger op på status med LBJ på mødet d. 10. januar og hører, hvad "next step" er på denne"

#### Eventuelt – OKTOBER

- Asbest-prøve – hvem kører med den? (både gård og i port)
  - 13/12 2022
    - Der er konstateret asbest i de 2 porte i SA (DMA har været på besøg) – det er i malingen i et af de inderste lag. Asbesten "kommer ud" hvis murværket brydes, fx hvis pudset skaller eller man borer i væggen. Heldigvis er alle 3 porte primært dækket med træplader på væggene.
    - Vi har haft en mand på besøg fra fiberbinder, som fortæller at de kan behandle med fiberbinder, som derved vil indkapsle asbesten, der hvor der er åbent ind til pudset. Det holder ca. 6 måneder. Vi vil gerne takke ja til at få sprøjtet med fiberbinder Dette formodes også at indbefatte støvsugning og opsætning af diverse trælistre (for at undgå at man bumper ind i det)
    - Med gårdprojektet vil alle tre porte blive rensed helt ned for asbest og fiberbinder-løsningen er derved en midlertidig foranstaltning.
    - Vi sætter opslag op i portene om at der er fundet asbest i portene, og med opfordring til, hvordan man skal forholde sig til det
    - Vi anbefaler, at barnevognene sættes i kælderen i Syvens Allé (tættest mod Norgesgade) eller i barnevognskælderen i Norgesgade/Hollænderdybet – vi hører også om tømmeren kan sætte noget midlertidigt træ op, som barnevognene kan køre på
    - Skraldespandene forbliver, hvor de er

#### Eventuelt NOVEMBER

- Nedtagning af postkasse
  - 13/12 2022
    - Vi minder EMS om at den skal tages ned

### C. Dagens variable agenda – DECEMBER

- **Pkt. 1: Evaluering af GF `22** – herunder bl.a. Valgproceduren til bestyrelsesmedlemmer. Hvad skal vi gøre bedre næste gang?
  - Status 19/12 2022
    - Vi foreslår, at den samlede bestyrelse rejser sig op og præsenterer sig ved generalforsamlingens start.
    - Når vi kommer til valg af bestyrelsesmedlemmer rejser de medlemmer sig som er på valg og ønsker genvalg. De som ikke ønsker genvalg kan endvidere rejse og nævne at de ikke ønsker genvalg.
    - Der vælges et medlem ad gangen, dette for ikke at skabe forvirring når bl.a. GF vælger formand.
    - Når der skal vælges medlemmer, må der ikke gås ud fra at eksisterende medlemmer automatisk er valgt, hvis de ønsker at fortsætte. Der skal stemmes om alle, og hvis der er en post som kun gælder et år, skal den med færrest stemmer have denne tildelt.

- *Ordstyrer skal starte med at forklare, hvad "simpelt flertal" betyder (hvis man er til stede og ikke stemmer, tæller man ikke med i statistikken)*
- *Ordstyrer skal spørge om afstemning "på samme måde" hver gang – fx først "ja" så "nej", så "blank" – overvej flere afstemninger på skrift*
- *Vi vil gerne tage disse punkter op i August på budgetmødet så det ikke glemmes – samt sende punkterne på skrift til admDK*
- *Punkt afsluttet*
- **Pkt. 3: Barne- og klapvogne i portene**
  - *Status 19/12*
    - *Udsættes til januar-møde*
- **Pkt. 4. Lånansøgning via AdmDK** – der opfordres til at man sender alle personlige økonomiske oplysninger til LB, hvis man ønsker at optage lån hos Ringkjøbing Landbobank til en favorable rente. Bestyrelsen er ikke blevet informeret om denne procedure.
  - *Status 19/12 2022*
    - *Vi beder administrationen om øjeblikkeligt at stoppe med at tilbyde låneordning til personer på vores ventelister. Dette fordi, at det er i uoverensstemmelse med GDPR-loven at folk, der ønsker at optage lån, skal sende alle personlige oplysninger (skattepapirer, lønsedler, budget) til ejeren af administration Danmark's egen email i stedet for alene til banken (som faktisk heller ikke må modtage oplysninger på email).*
    - *Vi beder administrationen om at redegøre for, hvordan oplysninger fra andelshaverne, der har ansøgt om lån, er blevet håndteret med krav om at det slettes*
- **Pkt. 6: Har HHR (døranlæg) rettet samtlige fejl/mangler?**
  - *Status 19/12 2022*
    - *Alle fejl/mangler, der kan dokumenteres, er udbedret*
    - *Punkt afsluttet*
- **Pkt. 7: Klipping af hække ved andelshavernes haver – hvornår og af hvem skal det udføres?**
  - *Status 19/12 2022*
    - *Alle buske skal have en maksimal højde på 180 cm, men det er pt ikke alle, der overholder dette. Vi informerer om kravene i nyhedsbrev.*
    - *Punkt afsluttet*
- **Pkt. 8: Waitly.dk ventelistesystem – er det noget for os?**
  - *Status 19/12 2022*
    - *Vi har for meget om ørerne lige nu til at kunne tage stilling til dette*
    - *Punkt afsluttet*
- **Pkt. 9: Rottegange ved Hollænderdybet** – kommunen har pålagt at vi graver op for at undersøge, om rotterne har forårsaget skade på rør
  - *13/12 2022*
    - *EMS: Det er svært at finde nogen der har tid men der kommer en kloakmand og vurderer, om det kan laves indefra og ellers skal der graves op.*