

Referat

Bestyrelsesmøde januar 2023

Deltagende

- Annette Mortensen
- Dorte Schiøller
- Ronja Rose Ravnskov
- Jesper Frost
- Jens Pallisgaard

Agenda

- A. Opfølgning på prioriterede sager
- B. Opfølgning på forrige bestyrelsesmøder
- C. Dagens variable agenda
- D. Beboerhenvendelser
- E. Eventuelt

Referent

- Dorte

A. Opfølgning på prioriterede sager

Bygningens vedligeholdelsesårshjul: følge op på de forskellige vedligehold i løbet af året med viceværtten 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	4/10 2022: Sevgyl tjekker, om der er et firma som kan komme og tjekke med drone

visuelt for skader	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, https://sky-drone.dk/taginspektion/ ; 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 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
- Status 10/1 2023
 - Møde afholdt med BygDK d. 10/1. De har sendt ansøgning om kloakering ind til kommunen i dag. BygDK vender tilbage med en ny estimeret testplan for gårdprojektet samt aftale om møde med bestyrelsen og BygDK + samarbejdspartnere vedr. det videre forløb i detaljer. Man kan løbende følge med i byggesagen fra marts måned 2023 på <https://absyven.dk/renoveringen/>

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

- 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
- Status 10/1 2023
 - Vi har nu informeret andelshaverne om krav om lovliggørelsen via nyhedsbrev. Vi har lavet en mere detaljeret beskrivelse, som skal sendes til alle andelshavere med dobbeltlejligheder, når vi har fået beskrivelsen valideret

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"
- 10/1 2023
 - Trio er klar til at tage fat i arbejdet og vi afventer en mere detaljeret plan. Under byggeprojektet blev samtlige kælderrum gennemgået for brandtætning, så hvis det viser sig, at første sektion af kælderrum ikke behøver udbedring, må vi tage stilling til, hvordan vi får inspiceret de øvrige kælderrum (evt. med stikprøve). Dog ved vi med sikkerhed, at det halter visse steder, da det er dokumenteret med billeder i den vedligeholdelsesrapport, som Trio lavede sidste år.

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 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.
- Status 10/1 2023
 - Røgalarmerne i opgangene er blevet monteret hhv. d. 9. og 10. januar og opgaven er nu løst
 - Vi har ikke hørt fra Saga-Sikring vedr. aba-systemet siden sidste bestyrelsesmøde

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.
- Status 10/1 2023
 - Trio og Ideal Combi har valgt at ændre løsningen sådan at ventilationen bliver uden spjæld, således at det ikke bliver muligt for andelshaverne (eller andre) at lukke for ventilerne. Dette, da bestyrelsen har rejst en bekymring for, at beboerne vil lukke pga træk. Vi beder om en ny tidsplan.

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
- Status 10/1 2023
 - Bekey er nu installeret ved alle gadedøre
 - Punkt afsluttet

Tætningslister stueetagens hoveddøre: at sørger for at få et tømmerrfirma 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

- **Status 10/1 2023**
 - *Listerne er nu sat op ved alle døre*
 - *Mht. børstelister, så vil Kastrups Bygningssnedkeri vende retur med et tilbud. Der er 2 opgange (NG20 og NG22) hvor det muligvis ikke er muligt*
 - *Mht. SA nr.4, så venter vi også på tilbud her*

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*
- **Status 10/1 2023**
 - *Der er pt. 25 andelshavere, som har meldt sig som interesserede i at få en altan og der er nu blevet nedsat et altanudvalg.*

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

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 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 fuge 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 fuge mod muren på alle tre altaner

- Status 10/1 2023
 - Vi hører bygDK om, om det er noget som AltanDK i virkeligheden skal hæfte for

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 rensset 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
 - Status 10/1 2023
 - Spuling af faldstammer: P.H. Kloakrens har haft travlt og vil komme med en ny tidsplan (forventeligt slut februar), pris er 625 + moms per lejlighed, da det koster 125 ekstra for toilet-faldstammen; dvs. (625*x122*1,25) 95.312,5 DKK for alle lejligheder inklusiv moms.
 - Ved spulingen skal firmaet kunne komme ind i samtlige lejligheder i samme opgang for at kunne spule den pågældende faldstamme, da de skal kunne tjekke for utætheder og undgå vandskader. Det bliver derfor et større arbejde at holde andelshaverne oplyst herom. Vi sætter et skriv op en måned inden + email samt sætter en ny seddel på gadedøre 3-4 dage inden og får også en reminder-email sendt ud.
 - Mht. NG20-lejligheden har vi, efter Broernes VVS's anbefaling, bedt andelshaver om at slibe og male faldstammen i korrekt maling, for at se om rusten "kommer ud". Dette har vi dog ikke fået svar på, men da vi har en lignende sag i en anden lejlighed, hvor Broernes VVS har konkluderet, at det er udvendig tæring og at strømpeforingen bør holde på vandet, gør vi ikke mere i sagen om NG20.

Dagens variable agenda – OKTOBER

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

- Punktet føjes til "fejl og mangel" listen
- Status 13/12 2022
 - Punktet sendes til et-års emailen
- Status 10/1 2023
 - Punkt "meldt" til BygDK
 - Punkt afsluttet – vi følger op på punktet under punktet om 1-års fejl og mangler
- **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"
 - Status 10/1 2023
 - Der er kun kommet 8 beboerhenvendelser
 - BygDK laver en samlet liste, som inkluderer bestyrelsens henvendelser også og vender tilbage
 - Vi kontakter en uvildig vedr. træk fra terrassedøre

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 trælister (for at undgå at man bumper ind i det)
 - Med gårdprojektet vil alle tre porte blive rensset 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 tømreren kan sætte noget midlertidigt træ op, som barnevognene kan køre på
 - Skraldespandene forbliver, hvor de er
 - 10/1 2023
 - Vi har i december sat sedler op i portene for information til andelshaverne om situationen og ligeledes informeret i nyhedsbrevet fra januar

- Vi har fået en pris på 16.050,00 kr. ekskl. moms af Fiberbinder for dels at sætte træ op, som forhindrer at barnevognene kan stødes ind i de pudsede vægge samt at sprøjte de pudsede vægge med fiberbinder. Dette tilbud er blevet godkendt af bestyrelsen (per email).
- Fiberbinder har startet udbedringen d. 10. januar og forventes at færdiggøre det inden for en uge
- Kastrup Bygningssnedkeri har kigget på at lave en sliske til kælderrummene ved NG/HD men har vurderet, at der er for smalt til at komme ned med en barnevogn, og vi dropper derfor at få monteret sliskerne.

Eventuelt NOVEMBER

- Nedtagning af postkasse
 - 13/12 2022
 - Vi minder EMS om at den skal tages ned
 - 10/1 2023
 - Postkassen er nu nedtaget
 - Punkt afsluttet

DECEMBER

- **Pkt. 4. Lånsøgning 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 vi mener, 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 (ikke engang banken må modtage disse 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. 9: Rottegegnen 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.
 - 10/1 2023
 - Røret er blevet filmet – EMS venter på svar vedr. hvad, der skal gøres for udbedring

C. Dagens variable agenda – JANUAR

- **Pkt. 1: Barne- og klapvogne i portene**
 - Status 19/12
 - Udsættes til januar-møde
 - Status 10/1 2023
 - Vi kan pt ikke finde andre steder at opbevare barnevogne jf. punkt "Eventuelt NOVEMBER" og vi laver derfor ikke nye bestemmelser vedr. barnevogne

- *Punkt afsluttet*
- **Pkt. 2: Manglende betaling til domænet hos Gigahost – hvor havde de sendt regningen til?**
 - *Status 10/1 2023*
 - *Bestyrelsens email har været nede i en uge, da fakturaen for email systemet ikke var betalt. Vi have ikke modtaget fakturaen og mistænker, at det skyldes, at den var sendt til et forhenværende bestyrelsesmedlem, hvis email adresse ikke eksisterer længere*
 - *Pr. 21. januar skal der posteres en ny faktura for AB Syvens hjemmeside. Den har vi lige ledes heller ikke modtaget. Vi beder Gigahost om at sende fakturaen til bestyrelsen@absyven.dk*
- **Pkt. 3: Sanering af AB Syvens hjemmeside**
 - *Status 10/1 2023*
 - *Vi gennemgår siden for ændringer generelt – en del af oplysningerne er efterhånden forældet*

E. Eventuelt – DECEMBER

- Annette, Jens, Jesper og Dorthe deltager "VidenSeminar: Inden skaden sker: Faldstammer, rør og kloakopgaver" d. 26. januar