

Referat

Bestyrelsesmøde januar 2024

Deltagende

- Nønne Hast Christiansen
- Annette Mortensen
- Dorthe Schiøller
- Jesper Frost
-

Agenda

- Opfølgning på prioriterede sager
- Opfølgning på forrige bestyrelsesmøder
- Dagens variable agenda
- Beboerhenvendelser
- Eventuelt
- Emner på pause

Referent

- Dorthe

A. Opfølgning på prioriterede sager

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

- Status 2/10 2023
 - Vi vil gerne have mureren til at udbedre revner og afskalninger, dog venter vi med at få malet reparationerne pga. økonomien.
 - Træerne beskæres tirsdag d. 3. oktober 2023.
- Status 7/11 2023
 - Afskalninger på facade: murerfirma starter med at udbedre i uge 47. Vi sætter sedler op i opgangene for at gøre andelshaverne opmærksomme på dette.
- Status 12/12 2023

Opgaver	Kommentar til seneste aktivitet
Beskæring af større træer (aftales med bestyrelsen inden igangsættelse)	12/12 2023: foretaget i oktober
Revner og afskalning af maling på facade udbedres (min. 5 grader)	12/12 2023: Trio har sat Øens i gang - forventes færdiggjort i december
Bagdøre og gadedøre: Tætningslister, hængsler og beslag bør smøres og eftergås	12/12 2023: Philip er i gang med denne opgave
Snavssamleren på f.v.forsyningen	12/12 2023: Sevgyl siger den er ordnet tidligere på året
Juletræer - afmærkning af "parkeringsplads" i gården + afskaffelse heraf	12/12 2023: vi gør plads til juletræer der, hvor der pt står containere til plastik ved Syvens Allé

- EMS bestiller storskraldscontainer til uge 2 – parkering i Norgesgade
- Status 4/1 2024
 - Containeren er bestilt til 12/1. Da Københavns kommune ikke udbyder denne service så det bliver en anelse dyrere end normalt hos privat firma.

Gårdprojekt: Status på hhv. kloakprojekt og gårdumsprojekt (følg også med på

<https://absyven.dk/gaardprojekt/>)

- Status 2/10 2023

- *Belysning: Da der er belysning i gården af sikkerhedsmæssige- og lovmæssige årsager, kan vi i bestyrelsen ikke ændre ved dette.*
- *Beplantning: Vi taler med Daniel om planterne*
- **Status 7/11 2023**
 - *Kommende beplantning i gården: BygDk er kommet med et bud på planter, som tager højde for allergi. Dette godkendes af bestyrelsen.*
 - *Adm.DK beder om tilladelse til at placere barnevognsrampe på trapper mod gårdsiden modsat mod bygningssiden som det er i dag. Bestyrelsen godkender.*
- **Status 12/12 2023**
 - *Udbudsmateriale for næste fase er nu sendt ud – 4 firmaer har sagt "ja" til at afgive tilbud. Deadline for at indsende tilbud er 12/1 2023*
 - *Kloakprojekt: bliver forsinket; forventes afsluttet midt januar*
 - *Spørgsmål fra BygDK: "Det er nu konstateret at toilettet, i forlængelse af bestyrelseslokalet, når kloak projektet er afsluttet, forsat vil give tilbageløb ved skybrud. Dvs. jeres toilet er ikke skybruds sikret. Da toilettet ikke er en del af kloakprojektet, kan vi ikke bare sætte det i gang, da vi ikke har mandatet if. Byggeprogrammet. Vil i vende tilbage med om I ønsker det udskiftet/tilbageløbs sikret? Den korrekte løsning er ca. 90.000 kr. eks. moms + fliser."*
 - *Vi svarer "ja" til dette, da vi ikke ser anden løsning end at få det ordnet. Der var en større oversvømmelse i oktober grundet skybrud og vi kan kun forvente, at dette bliver værre over årene*
 - *Spørgsmål fra Øens: ikke alle trapper har planlagt cykelrampe og gelænder men det anbefales, at vi gør det ens*
 - *Vi svarer, at vi følger deres anbefaling og får dette ved alle trapper*
 - **Status 4/1 2024**
 - *Øens melder, at de forventer afslutning på kloakprojektet d 12/1.*
 - *Øens har gravet en ledning over, men denne blev udbedret 3/1.*

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 2/10 2023**
 - *Falck kommer ud og tester nyt anlæg d. 4/10-23 for at se om ABA anlægget taler sammen røgmelder på loftet. Hvis ikke, flyttes det gamle inden døre, så Øens kan komme arbejde på det område af gården også. I mellemtiden må vi gå ud fra, at de bliver prøvet med en anden udgave – eller vi må udsætte til der er råd til nye røgmeldere også.*
 - *Vi har fået bekræftet af AdmDK at vi har råd til dette punkt, da der nu er 400.000 til løbende vedligehold i budgettet for det nye foreningsår (modsat 0,- som blev kommunikeret af administrationen i august)*
- **Status 7/11 2023**
 - *Falck har nu sat den nye central til som kan køre med app, Der er mulighed for app tilslutning af denne central. V skal selv sørge for at få fremført et netværkskabel til centralen med forbindelse til internettet.*
 - *Hvis vi på sigt ønsker at udvide på denne central med flere detektorer, lydgivere, og tryk oplyser Falck, at det skal det være en 2 sløjfet prevedia compact.*
 - *Når væggen er lavet færdig efter endt gårdprojekt, der, hvor centralen skal hænge, kommer Falck forbi og flytter den igen samt tilsluttet netværket og app hvis vi ønsker dette, hvis netværkskablet er fremført.*
 - *Bestyrelsen har bedt EMS om at etablere netværkskabel.*
- **Status 12/12 2023**

- EMS har sørget for nyt wifi system og skrevet til Falck
- EMS følger op med Falck for at forstå om ABA anlægget nu er sat til wifi, samt om hvordan vi kan få adgang via app's.
- Status 4/1 2024
 - Falck har ikke sat Wifi til endnu, da de venter til anlægget kan monteres på ydervæggen – vi undersøger om det nu er muligt

Altanprojekt: Seneste status på projektet

- Status 5/9 2023
 - Gruppen er i gang med at lave en opdeling af, hvad hhv. administrationen og altangruppen skal stå for.
- Status 2/10 2023
 - Altangruppen har fået et medlem mere og har aftalt med Lars Bang at afholde et møde i denne uge, vedr. opgavefordeling.
- Status 12/12 2023
 - Byggerådgiver (Trio) og administration har løbende dialog som en del af opstart
 - Det forventes at administrationen snarest sender information ud til interesserede vedr. bindende tilmelding, som kræver at alle interesserede betaler et beløb – evt. via et domæne.
- Status 4/1 2024
 - Tilbud om bindende tilmeldinger er nu sendt ud på email – der vil lige ledes blive sat sedler pop på opslagstavlerne. S.U. er 20. januar 2024.

Udbedring af bygningens fejl/mangler fra byggeprojekt 2021, som er afvist af Byggerådgivning Danmark og Hovedstadens Byggeentreprise

Følgende områder, mangler udbedring

- ❖ Brandmur på loftet, som ikke lukker tæt (HD25/27)
- Status 2/10 2023
 - Vi har modtaget tilbud vedr. brandkam (ca. 6.500 uden moms) – det takker vi ja til. (OBS på at tilbuddet indeholder en forkert adresse)
- Status 7/11 2023
 - Murerfirma udbedrer i uge 47
- Status 12/12 2023
 - Øens er blevet igangsat med opgaverne. Trio melder tilbage om, hvornår de bliver færdige. Vi har sendt dem farvekoderne og afventer svar på, om maling af udbedringerne evt. er med i prisen.
- Status 4/1 2024
 - Vi har ikke hørt fra Trio eller modtaget faktura fra Øens – vi rykker Trio.

Mistanke om, at der trænger fugt ind i murværket under visse altaner, hvor altan og væg støder sammen

- ❖ Fugt konstateret ved måling ved én altan
 - Status 2/10 2023
 - Trio er gået i gang med udbedring på altanen SA6 4 tv, vi afventer en status.
 - Status 7/11 2023
 - Bestyrelsen har modtaget tilbud på 10.750 inkl moms for at udbedre ved "test-altanen" – dette har vi godkendt.
 - Trio bekræfter at opgaven udbedres 13/11 2023

- Status 12/12 2023
 - Test-altan er nu udbedret.
 - Dette punkt er hermed på hold indtil foråret, hvor der skal foretages ny fugtmåling (og ligeledes til sommer) for at afgøre, om udbedringen har afhjulpet og evt. skal foretages ved andre altaner også.

B. Opfølgning på forrige bestyrelsesmøder

JUNI 2023

- **Pkt. 2: Bagtrappestykket fra stueetagen og mod kælderen på bagtrappen Syvens Allé 4 er i meget dårlig stand**
 - Status 5/9 2023
 - Kastrup har nu givet tilbud på HD25-bagtrappen – dette godkendes
 - Vi beder ligeledes Kastrup Byggesnedker om at kigge på kælder døren ved HD27, som er svær at lukke
 - Status 2/10 2023
 - KastrupByg bliver rykket for status for HD25-bagtrappen og kælder døren ved HD27
 - Status 7/11 2023
 - Kælder dør ved HD27 er nu fikset.
 - KastrupByg bliver rykket for status for HD25-bagtrappen
 - Status 12/12 2023
 - Bagtrappe-udbedring HD25 er udsat. Vi spørger EMS om de kan sætte en klods op for at stabilisere

AUGUST 2023

- **Pkt. 4. Nyt tilfælde af rotter er identificeret – nu under terrassen SA2**
 - Status 5/9 2023
 - EMS har nu fået TV rapport. EMS afventer tilbud for udbedring (ét tilbud er allerede afgivet med strømpeforing som løsning)
 - Status 2/10 2023
 - Vi har fået 2 tilbud som umiddelbart har samme løsning (bl.a. strømpeforing) og pris (ca. 100.000). Vi vil gerne acceptere tilbuddet og få udbedret kloakken asap. Vi rykker EMS for at sætte opgaven i gang.
 - Status 7/11 2023
 - Kvaliteten af det ene tilbud var væsentligt bedre end det andet, men desværre er der også ventetid på de bedste (Furesø). De går i gang i uge 48/slut november. Københavns Kommune er underrettet.
 - I mellemtiden er der blevet konstateret rotter i kælderen ved SA2 hos viceværten. Dette er lokalt udbedret af Øens Murerfirma.
 - Status 12/12 2023
 - Furesø Kloakservice startede op efter aftale i uge 48. EMS rykker efter en slutdato.
 - Status 4/1 2024
 - Furesø er nu færdige. Punkt lukkes.

NOVEMBER

- **Pkt.1. Henvendelse fra andelshaver med forslag om at inddrage haver til cykelparkering**
 - Status 7/11 2023
 - Vi undersøger om dette er inden for bestyrelsens bemyndigelse

- **Pkt. 2. Vaskeri –skal vi have oprettet en vedligeholdelsespost hertil og hvorfor vil Hofor ikke aflæse vandmålerne?**
 - Status 7/11 2023
 - Vi beder EMS om at undersøge sagen med Hofor – vi mener, at der er målere på i vaskekælderen, hvorfor kan disse ikke anvendes?
 - Bestyrelsen ønsker at oprette en vedligeholdelsespost til vaskeriet. Når vi får aflæst målerne kan vi vurdere, om nuværende priser går lige op, eller om der skal afsættes lidt ekstra.

- **Pkt. 5. Mail fra 22/10 fra Patrick Eriksen murer. Han har forslag til opgaver vi bør få lavet i kælderen SA 8**
 - Status 7/11 2023
 - Besked fra Patrik "Så jeg opfordrer til at ejendommen får inspiceret nærmere i loftet i kælderen, da det er uforsvarligt bare at lukke til, velvidende at der har været vand/fugtskader gennem årene."
 - Vi beder Trio om at komme og lave fugtmåling

C. Dagens variable agenda – JANUAR

- **Pkt. 1. Gennemgang af rapport fra Morten Mathiasen (den uvildiges) rapport vedrørende terrassedøre i nævnte andele**
 - Status 4/1 2024
 - Udskydes til næste møde
- **Pkt. 2. De nye ejendomsvurderinger**
 - Status 4/1 2024
 - Udskydes til næste møde

E. Eventuelt – JANUAR

- Næste bestyrelsesmøde rykkes fra 13. februar til 9. februar.

F. Emner på pause

Oversigt over emner, som ikke er glemt, men der ikke er kapacitet til at løbe med, da andet arbejde er prioriteret højere eller da økonomien pt ikke tillader udbedring

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?
 - *BygDK har meldt tilbage, at 1-årsfejlogmangler ikke kan udbedres, så længe vi har projekt i gården. Punktet flyttes derfor til "Emner på pause"*