

Referat

Bestyrelsesmøde februar 2024

Deltagende

- Nønne Hast Christiansen
- Annette Mortensen
- Dorthe Schiøller
- Preben Skjønnemand-Nielsen

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 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 fjv.forsyningen	12/12 2023: Sevgyll siger den er ordnet tidligere på åres
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.
- Status 14/2 2024
 - Vi bestiller ny container til Maj

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

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

- 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.
- Status 14/2 2024
 - Bestyrelsen har valgt Øens som samarbejdspartner til gårdprojekt fase 2.

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 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
- Status 14/2 2024
 - Besked fra Adm DK fra januar " Arbejdet ved viceværtens trappenedgang er ikke færdigafsluttet. Vejrtemperaturen pt. bremser færdiggørelsen af flere arbejder." Vi hører dem, om det er muligt i februar.

Altanprojekt: Seneste status på projektet

- 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 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.
 - Status 14/2 2024
 - Murerarbejdet er nu færdiggjort. Fakturaen er i størrelsesordenen 130.000,- inkl moms. Dog mangler der en udbedring i SA, som vi rykker Trio for.
 - Vi har modtaget tilbud på at få den nederste del af facaden malet (38.500 kr. inkl. moms), vi venter med dette til vi er gået ind i nyt budgetår.

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 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 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 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.
 - Status 14/2 2024
 - Kommunen har været forbi og lavet en test, som tyder på, at der stadig er utætheder i kloarken. Dog muligvis ikke den del, som er udbedret. Furesø meddelte for 15 dage siden "For at kunne undersøge det nærmere, foreslår vi at i "nøjes" med at fjerne de små brædder på siden, så der er et hul ved siden af terrassen på 60x60 minimum. Således vi kan komme ind under og undersøge tagedløb afgang. Og om der er en skjult brønd."
 - Vi afventer Furesø.

NOVEMBER 2023

- **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*

JANUAR 2024

- **Pkt. 1. Gennemgang af rapport fra Morten Mathiasen (den uvildiges) rapport vedrørende terrassedøre i nævnte andele**
 - *Status 4/1 2024*
 - *Udskydes til næste møde*
 - *Status 14/2 2024*
 - *Vi sender rapporten til Lars Bøjen og spørger, om hans kommentar til sagen.*

C. Dagens variable agenda – FEBRUAR

- **Pkt. 1: Nedfældning af procedure for når andelshaver forårsager Skader på foreningen**
 - *Status 14/2 2024*
 - *Vi udvider eksisterende formulering*
- **Pkt. 2: Velkomstbrev til andelshavere**
 - *Status 14/2 2024*
 - *Om skader – hvor man kan finde information.*
 - *Kælder/loftsrum – man skal vide at man ejer retten til dem, og hvis de ikke er tørt ved indflytning, skal man gøre indsigelse hos sælge*
 - *Storskrald-info*
 - *Hjemmeside- info*
 - *Vicevært: skriv email... eller at de kan finde oplysninger på hjemmesiden*
 - *Oplys om referaterne*
- **Pkt. 3: Boligmesse 2/3-24 i Forum kl. 9.-17. Hvem skal med?**
 - *Status 14/2 2024*
 - *Annette*
 - *Muligvis Nønne*
- **Pkt. 4: Nedgravningen af en Tidskapsel**
 - *Status 14/2 2024*
 - *Udsat til rette medlem har mulighed for at deltage*

D. Beboerhenvendelser – FEBRUAR

E. Eventuelt – FEBRUAR 2024

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"*