

Referat

Bestyrelsesmøde maj 2024

Deltagende

- Annette Mortensen 16+20/5
- Dorthe Schiøller 16+20/5
- Jesper Frost 16+20/5
- Preben Skjønnemand-Nielsen 16+20/5
- Nønne Hast Christiansen 20/5
-

Agenda

- A. Opfølgning på prioriterede sager
- B. Opfølgning på forrige bestyrelsesmøder
- C. Dagens variable agenda
- D. Beboerhenvendelser
- E. Eventuelt
- F. 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 14/2 2024
 - Vi bestiller ny container til Maj
- Status 12/2 2024
 - Container er bestilt
 - Møde afholdt med EMS – intet at tilføje til agendaen
- Status 11/4 2024
 - Bestyrelsen har bedt EMS om at købe en ny printer, da den gamle ikke er fuldt funktionel længere.
- Status 16/5 2024
 - EMS har nu indkøbt printer, vi spørger om de selv kan installere
 - KK har meldt, at vi kan få affaldscontainer til haveaffald fast fra marts til november hvert år og at vi allerede betaler til ordningen. Vi har bedt EMS om at sørge for, at der kommer en container til rådighed. Den skulle ankomme i juni.
 - KK har også meldt, at vi får færre restaffaldscontainere pr 19/6 for at "tvinge" folk til at sortere. Med de reducerede antal restaffaldscontainere er der kapacitet til 2-3 affaldsposer per familie pr uge. Vi holder øje med om det skaber problemer. Så længe at containerne står på gaden og er tilgængelige for ikke-AB Syven medlemmer, vil der være tendens til, at de bliver overfyldte.

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

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

- Status 14/2 2024
 - Bestyrelsen har valgt Øens som samarbejdspartner til gårdprojekt fase 2.
- Status 12/3 2024
 - Øens er gået i gang med anden del af gårdprojektet
 - Der er et dørtrin i SA-kælderen, som er gået i stykker. EMS har kommunikeret med Øens om det, som vil se på det.
- Status 11/4 2024
 - Øens er i gang med ny belægning ved indgangspartierne. De brosten, som tages op, vil blive genanvendt.

- BygDK har stillet spørgsmål om, hvordan bestyrelsen ønsker at håndtere evt. asbest i portene (en ny rapport fra DMA kan ikke med 100% sandsynlighed bevise, at der er asbest), og bestyrelsen har valgt den mest omfattende, da det er den, vi er mest trygge ved: "pris fra Øens på 234.900,00 kr. ex moms for nedbankning, håndtering og bortskaffelse af pudslag i alle 3 porte, som miljø farligt affald (Asbest)."
- Status 16/5 2024
 - Møbler: BygDK beder om tilladelse til at indkøbe 5x bordebænkesæt i træsorten Kebony, som skulle være vedligeholdelsesfrie (5.800 pr. stk. eks. moms). Bestyrelsen giver tilladelse hertil. BygDK har også spurgt om tilladelse til at indkøbe udekøkken men bestyrelsen ønsker at se et billede af møblet først.
 - Gangareal i porte: bestyrelsen har fået følgende forespørgsel fra BygDK
 - Forslag
 - 1. Vi udfører som projekteret og I accepteret evt. sætninger/revner i de nye armerede betondæk. Dette har ingen ekstra omkostninger eller tid.
 - 2. Vi udfører det nye selv bærende betondæk, som understøttes på de eksisterende murstensfundamenter. Fundamenterne hæves op til korrekt niveau for udførelse af selv bærende betondæk. Dette vil have omkostninger på forventlige 50.000 – 75.000 kr. eks moms evt. 1 uges forlængelse.
 - 3. Vi udgraver helt ned til bæredygtig jord, ca. 2 m. ned og opfylder med korrekt fyldningslag og udfører som projekteret efterfølgende. Dette vil have større omkostninger forventlige 200.000 – 300.000 kr. eks moms inkl. tid 3 uger forlængelse.
 - Svar til BygDK: "Betyder det, at I stiller garanti, hvis vi tager løsning nr 2? I så fald, kan I gå med den."

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 12/3 2024
 - Vi har besluttet at beholde anlægget indendørs da den kan tilgås via mobiltelefonen
 - Falck kommer og sætter den til Wifi (EMS arrangerer)
- Status 11/4 2024
 - Andreas fra Falck har foreslået at komme forbi og ordne det sidste 2. maj kl 15.00. Vi hører Øens, om der er adgang. Annette, Jens, Dorthe og Philip er til stede.
- Status 16/5 2024
 - Andreas fra Falck har nu været her at sætte anlægget til Wifi. Han gjorde os opmærksom på, at nogen har pillet lydmelderen ned. Dette har bestyrelsen ikke været underrettet om. Vi har korresponderet med BygDK og Øens har nu sat lydmelderen til igen.
 - Vi beder falk om at komme ud og teste lydmelderen samt at instruere EMS og flere bestyrelsesmedlemmer i hvordan den skal betjenes og få det sat til på mobilen.

Altanprojekt: Seneste status på projektet

- Status 4/1 2024
 - Tilbud om bindende tilmeldinger er nu sendt ud på e-mail – der vil lige ledes blive sat sedler pop på opslagstavlerne. S.U. er 20. januar 2024.
- Status 12/3 2024
 - Pga. gårdprojekt kan man ikke sætte altanerne op med den forventede metode i gården. Derfor skal der indhentes nyt tilbud som vi pt venter på. Når vi har tilbuddet, kan der beregnes og opkræves depositum af andelshaverne samt søges om godkendelse fra kommunen.

- Status 11/4 2024
 - Alle interesserede har nu indbetalt depositum på 5.000.
- Status 16/5 2024
 - Trio er i færd med at indhente nye tilbud. Herefter kan den specifikke pris gives til de interesserede og godkendelse fra kommunen kan indhentes.

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.
 - Status 11/4 2024
 - Bestyrelsen har rakt ud efter Trio, for at høre om målingerne kan foretages nu eller om vi skal vente lidt.
 - Status 16/5 2024
 - Vi har modtaget følgende besked fra Trio og har igen spurgt til, om de kan sætte dato på nu da vi er i midt maj: "Det er korrekt, vi skal have taget fugtmål her til forår, når det er for alvor skudt i gang, og vi tager en måling mere ultimo sommer. Jeg tænker at jeg vender tilbage herom så jeg kan få booket andelshaver i maj måned."

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 7/11 2023
 - Kælderdør 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
 - Status 12/3 2024
 - EMS mener, at opgaven er for kompliceret til, at de kan tage den. Vi beder EMS om at sætte en tømmer på
 - Status 16/5 2024

- EMS har ikke kompetencerne til at udbedre trappen. Vi beder KastrupByg om at udbedre, men først når gårdprojektet er overstået, og der er fri tilgængelighed for dem.

AUGUST 2023

• Pkt. 4. Nyt tilfælde af rotter er identificeret – nu under terrassen SA2

- 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 "nøjjes" 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 tagnedløb afgang. Og om der er en skjult brønd."
 - Vi afventer Furesø.
- Status 12/3 2024
 - EMS er i færd med at aftale dato med Furesø. Vi giver besked om, at EMS bare kan sætte en tømrer på, hvis det er påkrævet.
- Status 11/4 2024
 - Bestyrelsen har modtaget følgende forklaring: " Der er en skjult sandfangsbrønd under træterrassen som tegningerne viser, men den øverste del af den er afmonteret. Aløbsledningen fra tagnedløbet er lagt i en ny tørledning udenom hoveddøren og tilsluttet i den anden sandfangsbrønd på højre side af døren. Det betyder at stikledningen fra hovedledning op til den skjulte sandfangsbrønd er død, og rigtig guf for rotterne."
 - Bestyrelsen har modtaget modtaget prisoverslag på 40-45.000,- eks. moms for undersøgelse + udbedring.
 - Udbedring beskrives: " Jeg har kontakt med en erfaren fyr ud i strømpeføring og punktrenovering uden opgravning. Han kan sætte en kort strømpe i hovedledningen ud for side grenet til den døde ledning, og på den måde lukke den af så rotterne ikke kan komme hverken ind eller ud den vej. Han har udstyr der nede fra brønden på Hollænderdybet kan køres hele vejen gennem ledningen op til grenet og lukke det. På den måde slipper vi for at grave ned til ledningen, og vi slipper for at fjerne hegn og træterrasse."
 - Pris for de- og påmontering af terrasse fra tømrer: 12.600,00 eks. moms.
- Status 16/5 2024
 - Furesø har nu udbedret under terrassen. Rørene for spildevand har ikke været samlet korrekt, men det er hermed udbedret. Dette har ikke krævet at afmontere terrassen.
 - Regningen fra Furesø er dog ikke kommet endnu.
 - Punkt afsluttet

NOVEMBER 2023

• 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.

- Status 11/4 2024
 - Foreningen har tre målere siddende, men de er ikke Hofors. Vi har rakt ud til vores energirådgiver, for at høre hans mening om, hvad vi dernæst skal gøre.
- Status 16/5 2024
 - Vedr. Vandmåler: den korte historie er, at Hofor ikke vil udregne vandforbrug direkte, da måleren er en bimåler og ikke en hovedmåler. Så vi kan sørge for selv at få skrevet målene ned og beregne prisen pr gennemsnitlig pris som kommer med det årlige vandregnskab fra Hofor og tilføje det som udgift på vaskeriet, så det kan sammenholdes med indtægterne.
 - Spm fra Energi ekspert: ønsker vi at teste, om nogle opgange er koblet på bimåleren? Bestyrelsen vælger "nej" – forbruget virker tilsvarende og viceværten melder, at der er intet, der tyder på, at der er overforbrug.
 - Vedr. Elmåler: her har vi faktisk samme tilfælde med en lokal måler: skal vi sætte gang i det også? Svar: ja, det vil vi gerne.
 - Vi hører, om EMS kan være behjælpelig med at nedfælde tallene i første omgang, og så vil vi bede administrationen om at lave selve udregningen på årsbasis.
- **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 14/2 2024
 - Vi sender rapporten til Lars Bøjen og spørger, om hans kommentar til sagen.
 - Status 12/3 2024
 - Rapporten er sendt til LBJ. Noget tyder på, at den er sendt videre for HB har henvendt sig og bedt om dato for at komme forbi og tjekke døre og vinduer. De kommer forbi 8/4.
 - Status 11/4 2024
 - Frovin har nu været ude og undersøge:
 - Syvens allé 8, st.th: Døren er justeret, der er sat nye gummilister på døren og låsen er skiftet.
 - Norgesgade 22, st.tv: Der er bestilt nyt parti, når jeg kender leveringsdatoen, vender jeg tilbage.
 - Norgesgade 20, st.th: Døren skal rettes. Den bliver rettet ifm. med at det nye parti bliver monteret.
 - Norgesgade 22, st.th: Gummilisterne er skiftet på døren. Og døren er justeret. Beboeren klager over at det trækker fra vinduerne. Vinduerne er gået efter og der er ikke tegn på at de er utætte. Jf. det byggetekniske notat kan der måles kolde områder men at det er inden for det tilladte.
 - Status 16/5 2024
 - Punkt ikke lukket da døren i NG ikke er blevet skiftet endnu.

FEBRUAR 2024

- **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 tømte ved indflytning, skal man gøre indsigelse hos sælge
 - Storskrald-info
 - Hjemmeside- info
 - Vicevært: skriv e-mail... eller at de kan finde oplysninger på hjemmesiden
 - Oplys om referaterne
- **Pkt. 4: Nedgravningen af en Tidskapsel**
 - Status 14/2 2024
 - Udsat til rette medlem har mulighed for at deltage
 - Status 11/4 2024
 - En tidskapsel er en forsejlet genstand med ting, som kan lave en fortælling om tiden den er lavet i. Vi tænker over, hvad der kan lægges i fx en papiravis, en børnetegning, etc.
 - Status 16/5 2024
 - Vi udsætter dette punkt til næste års 100-årsfest som en del af åbningsceremonien.
 - Punkt lukket

APRIL 2024

- **Pkt. 1: Gårdudvalg**
 - Status 11/4 2024
 - Da gårdens udkast allerede er færdiggjort, opstartes der ikke et gårdudvalg. Vi udfærdiger et skriv om dette til info til beboerne
- **Pkt. 3: Dropbox**
 - Status 11/4 2024
 - Passwordet til bestyrelsens Dropbox email skal fornys
 - Status 16/5 2024
 - Ny kode er sent til næstformanden. Prøver igen at få logget ind på dropbox.com

C. Dagens variable agenda – MAJ 2024

- **Pkt. 3: Nye sætningsskader i forbindelse med byggeriet**
 - Status 16/5 2024
 - Sætningsskader: der er kommet nogle sætningsskader, som EMS har gjort os opmærksomme på. Vi spørger Øens, om de har mulighed for at sætte en mand på opgaven, og hvornår det anbefales at blive udført. Det er underforstået ikke en del af byggeprojektet.
- **Pkt. 4: Afmærkning af kælder/loftsrum**

- Status 16/5 2024
 - Opmærkning af kælderrum: Nønne, Preben og Dorthe finder tid til at opmærke kælderrum – Onsdag kl. 20.00
 - Opmærkning af loftsrum: vi beder EMS om hjælp da denne opgave er mere overskuelig

D. Beboerhenvendelser – APRIL 2024

E. Eventuelt – APRIL 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"*