

Referat Tilstede: PH, PK, TH, ST, SK, BL, MP, MR, JSP Afbud: SV, JT	Bestyrelsesmøde 3 Tirsdag den 10. juni 2025 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret
Spisning kl. 18	Bestyrelsesmøder 2025 – 2026
	Indkaldt den 4. juni 2025

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Administrator v/MP (17.00-18.00)

2.1 Status **NN** – fremleje

MP følger op på hvor lang periode andelshaver har fremlejet boligen og om andelshaver er tilmeldt adressen. **MP** har sendt en forespørgsels til Københavns kommune som vi afventer en tilbagemelding på.

2.2 Status **NN** – mattering af vinduer

Andelshaver har skrevet til MR i marts 2025, og er utilfredse over, at de 2 ruder med delvis mattering ikke er skiftet til matteret ruder ifm. vinduesprojektet. MR har i marts svaret, at de selv skal stå for og betale udskiftningen, og at de skal henvende sig til Troels Hansen. Beboerne har nu igen skrevet til MR, og er meget utilfredse med forløbet efter de har henvendt sig til TH, og forventer at MR/ejendomskontoret betaler prisdifferencen.

MP har skrevet til andelshaver at det er deres eget ansvar. Andelshaver er forsat utilfreds med svaret. **MP** laver en samlet tidshistorik omkring forløbet og skriver igen til andelshaver.

2.3 **NN** – gulv

Andelshaver har været chikaneret af støj fra overbo i en lang periode. Overbo er nu fraflyttet (solgt sin lejlighed) og vi håber at støjproblemet er aftaget. Dog er andelshaver fortsat bange for at støjniveauet vil være chikanerende pga. at der let komme lyd igennem vores gamle gulve. Andelshaver ønsker en løsning på problemet. **MP** svarer på andelshavers henvendelse.

2.4 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)

- Betalingen for YouSee giver stadig et lille underskud for boligforeningen. Det blev besluttet i 2023 i samarbejde med Øens at udgiften for YouSee skulle regnskabsmæssigt gå i nul ved at nye andelshavere pålægges den udgift som boligen er tilmeldt ind til pakke ændring. MP har udsendt en midlertidig oversigt over de nuværende tilmeldinger og betalinger. Her kan vi se at der er enkelte differencer mellem det Øens fakturer andelshaverne og det som YouSee fakturerer boligforeningen. **MP** laver en samlet økonomisk opfølgning.

3 Referat v/PK (18.30-19.00)

3.1 Godkendelse af referat nr. 2 (13. maj)

Gennemgået og godkendt.

3.2 Opfølgning på referat nr. 2

[5.1.2 Revideret hovedtidsplan \(overført fra referat 12, 28-1-2025\)](#)

MR skal flyve med dronen for at undersøge at der er beskadiget flere tagsten efter fugning af 3. sals lejligheder.

[2.6 Fremlejeafgift, engangsbeløb eller 15% af boligafgiften \(overført fra referat 2, 13-5-2025\)](#)

Det besluttes at indføre et engangsbeløb ved fremleje pålydende 5.000 kr. i stedet for et månedligt gebyr ved de fremtidige fremlejekontrakter. Beløbet skal dække udfærdigelse af

div. dokumenter, møde med MR, slitage på opgange ved ind og udflytning, navneændring på tableau, postkasse og ved dør. **MP** skriver til de nuværende fremlejere at det månedlige fremlejeløb betales bortfalder. Beløbet for maj måned tilbagebetales. **SV** tilretter prislisten vedr. gebyret til fremleje.

2.8 NN – Dispensation for el- og VVS-tjek (overført fra referat 2, 13-5-2025)

Andelshaver ønsker at overdrage sin halvpart til bofælle, som også står på andelsbeviset. Det anbefales at der bliver foretaget en deloverdragelse. Dvs. at der skal foretages en vurdering, men at der ikke kræves et el- og VVS-tjek medmindre der er foretaget ændringer i installationerne efter sidste salgsforretning. **SV** laver et udkast til en formulering i håndbogen, og sender til MP til godkendelse.

3.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)

- Punkt 2.1 Status **NN** – skimmelsvamp (fra referat 2, 13-5-2025) er afsluttet. MP oplyser at andelshaver har skriftligt fået oplyst at boligforeningens forsikring ikke dækker deres private effekter.

- Punkt 5.1 Vinduesprojekt (overført fra referat 14, 11-3-2025) er lukket da boligforeningen og rådgiver har modtaget dokumentation fra Outrup, at bundlisten godt må lukkes ved fugning.

- Punkt 2.7 **NN** Skimmelsvamp (fra referat 2, 13-5-2025) er afsluttet. MR har skrevet til andelshaver at der skal vaskes ned med Rodalon og hyppig udluftning. Har ikke hørt fra andelshaver efterfølgende.

4 Status på økonomi v/ST (19.00-19.15)

4.1 Q1 2025 Regnskab

ST præsenterede og gennemgik regnskabet for Q1 2025.

5 Status på projekter (19.15-19.45)

5.1 Vinduesprojekt

Et enkelt vindue er gået i stykker ved levering og vil blive opsat i uge 33.

ST gennemgik den økonomiske oversigt for vinduesprojektet med følgende bemærkninger:

- Alle vinduer er monteret (bortset fra et par stykker i Anneberghus) men mangler stadigvæk fugning.

- Alle (en regning forfalder først i denne uge) vinduer er betalt.

- Montering af terrassedøre i Torbenfeldthus igangsat Kr. Himmelfartsdag.

- Prognose på under DKK 30m som vi står lige nu. Her er der også plads til evt. ekstraudgifter i forbindelse med opretning af fliser i gård og på vej.

Opfølgningspunkter

- Status på tidsplan

- Skydedøre

- Ekstraarbejde når skydedøre monteres fordi gips skal tilpasse pga. 40 mm dybere end nuværende skydedøre. Samlet ekstraudgift i alt ca. DKK 35.000

- Afleveringsforretning- Garanti TH

- Opretning af fliser

- Etårs gennemgang

- Servicebesøg (reklamationer)

- Opkrævninger for beboerdøre

5.2 Strømpeforing

SV, SK, MR og Simon Sylow har afholdt møde med Dansk Ventilationsforening den 14/5 for en afklaring vedr. brandklassificering af den hårde strømpeforing.

På mødet blev det aftalt at Mikkel Andersen fra Dansk Ventilationsforening skal sende den relevante godkendelse og dokumentation på produktet.

6 Beslutningspunkter (19.45-22.00)

6.1 Opfølgning på AMO

PH, MR, Brian, Torben og Nicklas har afholdt AMO-møde den 20/5-2025.

6.1.1 Arbejdsplads på kontoret til Nicklas (stol, bord, bærbar, skærm)

God ide med en bærbar, skærm, mus, tastatur og dockingstation. **PK** undersøger en pris hos A-One. **MR** indkøber et hæve-/sænkebord og kontorstol.

6.1.2 Opsætte brandmelder i opgang og kældre

Torben kommer med nogle forskellige modeller samt løsningsforslag.

6.1.3 Udlevere røgalarmer ved salg

God ide at skrive i kommende Nyhedsbrev at man kan hente en røgalarm på kontoret hvis man bor i stue, 1. eller 2. sal. Ved salg kan man fortælle at køber kan hente en brandalarm på kontoret. **SV** må gerne tilføje punktet på tjeklisten ved salg.

6.1.4 Fællesindkøb af brandmeldere til beboere

God ide. BL finder er pris på indkøb af ca. 100 stk. brandalarmer.

6.1.5 Fjerne gl. varmerør m. asbest i kældre

God ide. Vi har brug for en økonomisk oversigt inden vi går videre med denne beslutning. **MR** tager fat i Omni og hører hvordan sådan et projekt skal gribes an.

6.2 Opfølgning på MUS med MR

PH og BL har afholdt MUS med MR den 27/5-2025.

6.2.1 Seniorordning MR

I 2025 3 seniorfridage om året,

I 2027 yderligere 2 seniorfridage om året, i alt 5 dage,

I 2029 yderligere 2 seniorfridage om året, i alt 7 dage.

Fra 2030 og frem i alt 7 seniorfridage om året.

Seniorordningen følger kalenderåret.

Ikke-afholdte seniorfridage i kalenderåret udbetales ikke.

Seniorordningen er et tilbud, en rettighed, men ikke en pligt.

Seniorfridage, som du ikke har gjort brug af ved fratrædelse, bortfalder.

6.3 Seniorordning BN

Vi anbefaler at BN får tilbudt følgende seniorordning: Der tilbydes 5 år før pensionsalderen 2 feriedag, 3 år før pensionsalderen 2 ekstra feriedage og 1 år før pensionsalderen og fremover 2 ekstra feriedage. **PH** tager fat i Øens for udfærdigelse af et tillæg til BN's overenskomst.

6.4 Udkast til retningslinjer for haveudvalg

SK og BL har tilrettet det tidligere oplæg vedr. generel procedure for haveudvalgene. **SK** og **BL** tager fat i haveudvalgene for at få en tilbagemelding om der er noget som bør tilrettes inden det kommer retur til bestyrelsen til endelig godkendelse.

6.5 Tilbud fra Nanostone på rensning af de øvrige gårdsten

Rensning fra Nanostone på de resterende arealer koster kr. 240.000 inkl. moms. Vi afventer med denne rensning til alle fliser er rettet op. **MR** sørger for at Anneberghus langs husmurene indvendig bliver rensset på samme måde som Torbenfeldthus og Sandbygård.

6.6 Opmuring af hjørnet / renovering af ejendomskontor

Alle hjørner hvor der tidligere har været forretning er i dag opmuret på nær ejendomskontoret. Hvis gulvet skal forhøjes, skal der laves en rampe ind til kontoret. Brandhane foran kontoret skal flyttes. Bærende væg skal nedtages. **SK** og **MR** arbejder videre med et oplæg.

- 6.7 Tilbud fra Grønne Hjem på opretning af fliser i gårdene
Samlet pris for alle tre gårde: kr. 740.000 inkl. moms. Lad os vente med at gå videre med dette projekt til TH har genoprettet de fliser som de har beskadiget.

7 Orientering / Eventuelt

- Div. salgsdatoer gennemgået. **MR** tilretter salgsdatoerne og give Øens samt bestyrelsen besked vedr. de nye salgsdatoer.
- Der er en del kommunikation på boligforeningen interne Facebook side omkring ønske om nye altaner. Vi kan kun anbefale at alle der er interesseret kontakter ejendomskontoret så vi kan få et overblik over hvor mange der reelt ønsker at der startes et nyt projekt op. Pt. er der ingen som har skrevet sig op.
- PoweFuel hæver prisen med kr. 0,41 men har tilbudt at beholde vores nuværende pris hvis vi sætter vores pris ned med kr. 0,25. Belægningsprocenten ligger omkring 11%. TH er fortsat i kontakt med Københavns kommune for at få ændret vores skiltning da el-biler benytter vores ladepladser til udelukkende parkering. **TH** indkalder Chris til et informationsmøde. **TH** rykker kommunen igen.

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær