

Referat Tilstede: PH, PK, SV, TH, CH, DL (kl. 19-22), JM (kl. 17-19), MR Afbud: KO Online: DD	<h2>Bestyrelsesmøde 2</h2> <p>Tirsdag den 17-5-2022 kl. 17:00 - 22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2022 – 2023
	Indkaldt den 10. maj 2022

DAGSORDEN:**1 Godkendelse / ændring til dagsorden****2 Administrator via konferencetelefon (kl. 17.00-18.00)**2.1 Hundehold **NN**2.1.1 *Henvendelse til beboer*

Andelshaver har søgt om at hendes veninde passer andelshavers lejlighed i 4 uger og at veninden har en hund med en gang i mellem. Andelshaver har efterfølgende lånt sin lejlighed ud til gæst. Gæsten har beboet lejligheden medens andelshaver har været bortrejst. Gæsten har i denne periode haft hund boende i lejlighed. Ved behandling af bestyrelsens stillingtagen til hundeholdet deltog SV ikke i debatten pga. inhabilt. **DD** sørger for at skrive til andelshaver om at andelshavers fortolkning af vores vedtægter ikke accepteres af bestyrelsen og administrator.

2.1.2 *Fremadrettede handlinger (hundehold)*

DD kommer med et oplæg til næstkommende generalforsamling til ændring af ordlyden i vedtægt/husorden så det ikke kan misforstås.

2.2 Telt og antal personer ved private gårdfester

Vi har tidligere modtaget ønske om at benytte gården til store private fester (bryllupper m.m.), hvor man ønsker at opsætte store telte over flere dage (fredag til søndag). Bestyrelsen har tidligere taget stilling til disse henvendelser og har afvist pga. at vi mener, at beslaglæggelse af en stor del af gården over flere dage ikke tager hensyn til de andre beboere. Problemet blev diskuteret på bestyrelsesmøder i 2019 og 2020 og blanketten "Ansøgning om afholdelse af arrangement på AST's fællesareal ved pergolaen" blev tilrettet. **PK** finder den tidligere blanket frem og rundsender til bestyrelsen. Man må benytte 1 stk. telt på maks. 4x8 meter.

2.3 Varsling af adgang til lejligheder

Dokumentet "Notat vedr. adgangsvarsling til beboelseslejligheder" udfærdiget af advokat Johan Iversen Møller, fra ØENS, er gennemgået. **MR** skal benytte oplyste varslinger ved det kommende projekt "Strømpeforring af aftrækskanaler" samt alle fremtidige opgaver som kræver adgang til beboernes lejligheder. Notatet er vedhæftet dette referat.

3 Referat (kl. 18.30-19.00)

3.1 Godkendelse af referat nr. 1 (19-4-2022)

Godkendt.

3.2 Opfølgning på tidligere referater

[4.5 NN – klage over NN – støj \(overført fra referat 7 – 1-3-2022\)](#)

Andelshaver klager over anden andelshaver, som konstant holder fester. **CH** skriver til **NN** for at høre deres version.

[7.6 Opfølgning på GF \(overført fra referat 1 – 19-4-2022\)](#)

SV tilretter håndbogen vedr. barnevogn og klapvognsparkering i kælder samt de 2. godkendte vedtægter.

7.6 Misligholdelse vedr. **NN - Kat (overført fra referat 1 – 19-4-2022)**

DD sørger for at gå videre med sagen vedr. misligholdelse.

4 **Beboerhenvendelser (kl. 19.00-19.30)**

4.1 **NN** – støjklage over **NN**

CH skriver til begge andelshavere. **NN** må gerne oplyse hvilke tidspunkter musikken foregår. **NN** bør finde en tålelig løsning for begge parter. Evt. et tidspunkt hvor musikken udføres.

4.2 **NN** – klage over gartnerne

Andelshaver klager over at bunddæksdugen ikke fuldt dækker de områder, som skal dækkes. Derved vælter ukrudt op i disse områder. Ligeledes at mange af de nye planter ikke plantet korrekt; nogle af planterne er gået ud og nogle er blæst rundt i gården. Bestyrelsen har besigtigede områderne ifm. bestyrelsesmødet, og er enige i andelshavers klage. **MR** kontakter KS TreeCare, som har udført beplantningen, og beder dem udbedre manglerne. **MR** melder tilbage til bestyrelsen, når KS TreeCare har meldt opgaven udbedret. **TH** skriver til andelshaver.

5 **Beslutningspunkter (19.30-20.00)**

5.1 Skadeservice, tilbud fra Falck og DSS (Dansk-Skadeservice)

Bestyrelsen har holdt møde med Mikkel Nielsen fra Söderberg & Partners (forsikringsmægler) med henblik på at forbedre og optimere alle vores forsikringer. Forsikringsmægler har også et samarbejde med andre forsikringer. Bestyrelsen er stemt for at bruge Söderberg & Partners, men **PH** tager en snak med **DD**, for at få hans kommentarer. Hvis **DD** også anbefaler at gå videre med Söderberg & Partners skriver **PH** samt et bestyrelsesmedlem under på kontrakt.

5.2 Haveudvalg i A – ønske om hængepil

Haveudvalget ønsker at plante en lille hængepil omkring legepladsen i Anneberghus. **MR** giver udvalget et OK fra bestyrelsen.

5.3 Kontorets åbningstid

Kontoret åbningstid den første mandag fra 17-18, bliver stort set ikke benyttet af beboerne. Aften kontortiden vil derfor ophøre pr. 1/8-2022. **MR** er generelt nem at få fat i og lave aftaler med også uden for den officielle morgen kontortid. **DL** sørger for at dette kommer med i det kommende nyhedsbrev. **PK** tilretter hjemmesiden.

5.4 Rensning af fliser i gården

Fliserne langs husmuren i gårdene har i længere tid haft flisepest. **MR** foreslår, at vi får rensat og overfladebehandlet dem. **MR** indhenter et tilbud.

6 **Status på igangværende projekter (kl. 20.00-20.45)**

6.1 Tagterrasser

Renovering af tagterrasser: Arbejdet er nu udført. Der kompenseres for elforbrug i forbindelse med affugtere af AST og beløbet tilbagebetales til os fra EgerByg. Den sidste tagterrasse er gennemgået sammen med vores rådgiver og er meldt færdig.

6.2 Afdækning med perform

Den udbedrede perform ser ud til ikke at være udført korrekt. Vi har desværre ikke haft en specifik kontrakt med rådgiver B&B. Vi ønsker at **ØENS** tager sagen op med entreprenør med fokus på at deres håndtering af forseglingsproduktet ikke er benyttet korrekt. **CH** tager fat i B&B og **ØENS**.

6.3 Altanrunde 4

TH oplyser følgende: Vi venter på en tidsplan fra Altan.dk, som dog melder ud, at de kun stiller med ét hold (Det står også i kontrakten, selvom de på et tidspunkt har givet udtryk for, at det måske blev muligt med flere hold). Derudover informeres om, at dørproblematikken gør, at kun den ene halvdel af dørene vil være klar, når opsætningen starter, hvorfor tidsplanen for den endelige opsætning ikke er klar endnu. Der bliver planlagt et fysisk møde i gårdene midt juni med Altan.dk, **MR**, rådgiver, bestyrelsen og

altanudvalget. Dette for at planlægge opsætningerne.

6.4 Strømpeforing nedefra

Strømpeforing af aftrækskanaler: Der er kommet tilbud på 683.250 kr. inkl. moms. Tidligere tilbud var på 818.950 kr. inkl. moms. Prisforskellen er fordi man kan strømpefore nede fra lejlighederne og derfor ikke skal ind i samtlige 3 sals lejligheder. Der er afsat 800.000 kr. i budgettet til dette arbejde. Vi afventer varslinger fra firmaet samt tidsplan. Beboer varsles 6 uger før håndværker skal ind i lejlighed.

7 Status på kommende projekter (kl. 20.45-21.00)

7.1 Facaderenovering

Intet nyt.

7.2 Vinduer

Bestyrelsen har modtaget et notat om tilstand på vinduerne fra B&B. Notatet bekræfter, at de nuværende vinduer trænger til enten udskiftning eller en gennemgribende renovering; dog vurderes det, at en renovering ikke vil være pengene værd på den lange bane, da de stadig vil være "gamle" uden de funktioner, nye vinduer vil have, herunder (næsten) vedligeholdelsesfrie og støjreducerende.

7.3 El-ladestanderer til el-biler

TH oplyser at Chris sørger for ansøgningen hos Københavns kommune. Ladestanderne sikres med påkørselsstolper således at ladestanderne ikke kan påkøres. Indtjeningen til afskrivning af udgiften vil være 1,11kr/kWh efter refusionen er givet fra kommunen. Hvis KK ikke accepterer, så vil vi i stedet søge om differentierede priser for beboere/udefra kommende.

8 Bestyrelsen (21.00-21.30)

8.1 Orientering og opfølgning på opgaver

Intet

8.2 Økonomisk oversigt marts 2022

PH gennemgik den økonomiske oversigt.

8.3 Bordet rundt

9 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

9.1 Rapportering på energi og afkøling

Alt kører fint. Der er installeret transmitter således at vagthavende kan følge tryk m.m. Anlægget kører perfekt.

9.2 Personalet

MR holder MUS med personalet i den kommende tid. Der er aftalt personaledag d. 17/6.

9.3 Orientering

- Renovering af de sidste vaskekældre afsluttes uge 20.

- Der bliver udbedret 3 stk. knækkede gulve. Der er afsluttet 2 stk. Det sidste gulv laves i sommerferien, efter aftale med beboer.

9.4 Spørgsmål til MR

10 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh



Andelsboligforening



Rådgivning i øjenhøjde

København
9. marts 2022

Johan Iversen Møller
Advokat
Tlf. 4445 1114
E-mail: jim@oadv.dk

Linda Andersen
Advokatsekretær
Tlf. 4445 1113
E-mail: lia@oadv.dk

J.nr. 21868

Andelsboligforeningen A.S.T.
Bellahøjvej 142
2720 Vanløse

Notat vedr. adgangsvarsling til beboelseslejligheder

Det er sjældent anført i andelsboligforeningens vedtægter, hvornår foreningens bestyrelsen, vicevært mv. har adgang til de enkelte andelsboliger.

Det antages imidlertid at lejelovens regler gælder analogt for andelsboliger i vid udstrækning, og reglerne om udlejers adgang til det lejede kan således anvendes i mangel på særskilte bestemmelser i vedtægterne.

I lejelovens §§ 54-55 er det anført:

§ 54: Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 55: Udlejeren kan med *6 ugers varsel* iværksætte *arbejder* i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren. Inden iværksættelse af *andre arbejder* har lejeren krav på *3 måneders varsel*. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

Bestemmelsen i § 54 indeholder en selvstændig hjemmel til at foreningen kræver adgang, og hvor varslet kan fastsættes med et kortere varsel, end efter § 55, der angår tilfælde, hvor der skal udføres arbejder. Dette indebærer, at andelshaveren/lejeren har pligt til at give adgang med passende varsel, hvis længde afhænger af omstændighederne, men typisk kortere end 6 uger. Når det handler om besigtigelse forud for renoveringsarbejder, som f.eks. strømpeføring af aftrækskanaler, er det min vurdering, at 14 dage vil være et tilstrækkeligt varsel.

Hvorvidt selve arbejdet kan kategoriseres som værende af større karakter, og dermed til gene for andelshaver/lejer, afhænger af, hvor omfattende og indgribende arbejdet er. Det kan eksempelvis være tilfældet ved en større ombygning, hvor andelshaveren/lejerens daglige muligheder for at benytte lejemålet indskrænkes væsentligt. Dette er særligt i tilfælde, hvor der er begrænsning i adgang til fornødne beboelsesrum såsom badeværelse og køkken. Ved større arbejder kan andelshaver/lejer kræve 3 måneders varsel fra dig, inden arbejdet påbegyndes. Generelt skal alt arbejde udføres uden afbrydelse og med mest mulig hensyntagen til lejer. I langt de fleste renoveringssager i foreningsejendomme vil et varsel på 6 uger være tilstrækkeligt, men det er som sagt en konkret vurdering fra sag til sag.



Rådgivning i øjenhøjde

Hvis andelshaveren/lejeren ikke er til stede, og der er tale om en uopsættelig skade, vandudstrømning eller lignende, må det antages, at foreningen kan gå ind selv uden fogedens bistand og uden forudgående varsel. Det er dog vigtigt, at taler om uopsættelige forhold. Hvis det kan vente, må man ikke gå ind uden fogedens bistand, idet der ellers vil være tale om ulovlig selvtægt.

Med venlig hilsen

ØENS Advokatfirma



Johan Iversen Møller
Advokat