

Referat Tilstede: ST, SV, SK, BL, MR, JT, MP, PH Afbud: PK, TH	<h2>Bestyrelsesmøde 12</h2> <p><b>Tirsdag den 10. februar 2026 kl. 17:00-22:00</b>  <b>På ejendomskontoret</b></p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2025 – 2026
	Indkaldt den 3. februar 2026

**DAGSORDEN:**

- 1 **Godkendelse / ændring til dagsorden**
- 2 **Administrator v/MP (17.00-18.00)**
  - 2.1 Opfølgning servicehund, stævning.  
Der er kommet udsættelse til den 16/2, det ligger op til at vi vil føre det som en boligret sag. Der bliver sendt et udkast til et svarskrift (en replik og en duplik).
  - 2.2 New Yorker væg, ikke forbedring længere  
Pr. 1/1-2026 gives der ikke forbedring for New Yorker-vægge. De må ikke etableres på vægge, som er en brandvæg (altså væg mellem boligerne eller de ydre vægge mod facaden. Ulovlige New Yorker vægge skal reetableres af sælger, og kan ved vurdering ikke registreres som en mangel.  
Tidligere udførte New Yorker-vægge kan fortsat godkendes som forbedring hvis de ikke overtræder brandreglerne.
  - 2.3 Beboerforslag i udkast ad sammenlægning til GF  
Sammenlægning af lejlighed til handicappet barn der overstiger de tilladte m2. Forslaget er gennemgået og andelshaver præsenterer selv forslaget på GF.
  - 2.4 **NN klage over NN**  
Støjklage. **MP** sender mail til **NN**.
  - 2.5 Netbankforsikring (ST)  
Vi har modtaget 3 tilbud fra forsikringsmægler Mikkel fra Søderberg. Det anbefales at vi tager en dækning på 10 Mill. til ca. 4.000 kr. årligt. Vedtaget. **ST** kontakter Søderberg
  - 2.6 Vedtægtsændring vedr. antal kvm.  
I 2020 ændredes de interne retningslinjer hos Københavns Kommune på baggrund af Bekendtgørelse nr. 311 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler. Når man sammenlægger boliger, så vil der forsvinde nogle m2 (fællesareal) i BBR, og det kan give et skævt billede, i forhold til det, der ligger til grund for AST's fordelingstal. En sammenlagt lejlighed i AST skal have samme areal / fordelingstal, som de to lejligheder den er lagt sammen af (så der efter en sammenlægning ikke er færre eller flere m2 til fordeling). Derfor er det vigtigt, at vi er klar over de interne retningslinjer hos Københavns Kommune. For at imødekomme gældende regler og procedurer, som vi allerede benytter i AST, bør vi omskrive § 6 i foreningens vedtægter.  
Nuværende 6.1. "Andelshaverne har andel i foreningens formue forholdsmæssigt i forhold til antal m2 bruttoetageareal af den til andelen hørende lejlighed i forhold til det samlede antal m2 bruttoetageareal i foreningens ejendomme."  
MP foreslår at det ændres til: "Andelshavernes andel af foreningens formue fastsættes forholdsmæssigt efter bruttoetagearealet (m<sup>2</sup>) for den lejlighed, som andelen vedrører, i forhold til foreningens samlede bruttoetageareal. Størrelsen af de enkelte bruttoetagearealer er fastlagt på grundlag af de ved foreningens stiftelse anførte arealer.

For andel nr. 327 anvendes det bruttoetageareal (m<sup>2</sup>), der blev fastlagt ved den første opmåling af lejligheden efter foreningens stiftelse.”

2.7 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)

Det er vigtigt at de vurderinger som foretages i november og december, har efterfølgende år som afskrivnings år, hvis den ikke sælges i indeværende år.

Tvangssalg (**NN**), Mia kan godt repræsentere foreningen.

**3 Referat v/PK (18.30-19.00)**

3.1 Godkendelse af referat nr. 11 (13. januar)

Referat godkendt med rettelser.

3.2 Opfølgning på referat nr. 11

4. overføres. **ST** kontakter Mikkel fra Søderberg.

3.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)

MR - Snerdning Næsbyholmvej skal tages manuelt pga. at bilerne var parkeret så tæt så fejmaskinen ikke kunne passere.

**4 Beslutningspunkter (19.00-19.15)**

4.1 **NN** – klage over beboerbed i Sandbygård

Klager spørger om vi har “private bede” i Sandbygård, og at et bed ser grimt ud samt at der ligger brædder i gården.

**BL** kontakter haveudvalget i Sandbygård. Det skal fixes lige så snart sneen er væk. **BL** skriver til andelshaver at, det ikke er et privat bed men at det er en andelshaver som passer bedet. Alle kan selvfølgelig benytte det.

**5 Status på igangværende projekter (19.15-19.45)**

5.1 Vinduesprojekt

MR oplyser at Outrup/Morsø har akut udbedret 5 døre 10-2-2026. Uge 10 starter de med udbedring efter 1 års gennemgang i Sandbygård. AST’s personale er i gang med 1 års gennemgangen i Torbenfeldthus.

5.2 Skimmelsanering **NN** (SK)

AST (aftale indgået af PH) har betalt andelshaver kr. 55.000 for møbler som ikke kunne saneres og som forsikring ikke ville dække.

Stig oplyser at alt er fjernet i lejligheden (gulve, vægge og gipslofter). Undertag blotlægges for at se omfanget af skimmel der. Det gamle indskuds isolering skal fjernes, så der kan støvsuges, klargøres til sanering.

De folk der nedbryder, kan konstatere at de forekomster der er på gulvbrædder, er ganske normalt, og forekommer i byggeri fra den tid (indskudsler optager formodentlig fugt). SK har inspiceret et stykke gulv i skunk hos nabo, som andelshaver har udtaget i sint tid, via skunk. TI/ Link byg kommer ud og tager prøve efter klargøring, samt der skal fuges omkring skelvægge ind til naboen.

Omni laver en tilbudsliste, så vi kan indhente tilbud fra flere til reetablering.

**6 Status på fremtidige projekter (19.45-20.30)**

6.1 Renovering af ejendomskontoret (MR)

MR oplyser at Kommunen har givet afslag pga. at der tilsyneladende ikke er ansøgt om at etablere kontor. Det undrer os for der er ikke ændret nævneværdigt ift. det der er godkendt til Frisør anvendelse. Der har været ejendomskontor siden januar 2002.



Der skal laves en ansøgning om det er et ejendomskontor herunder skal brandforhold vurderes.

- 6.2 Utætte kviste (MR/SK)  
Intet nyt. Vi har selv et endoskop så vi kan undersøge lidt før vi kontakter rådgiver. Der tages prøver til foråret.
- 6.3 Utætte Veluxvinduer (MR)  
Der er konstateret utætte tætningsbånd på et vindue. Det kan være et generelt problem. Vi afventer tilbud på reparation, eller evt. udskiftning af Velux vinduerne.
- 6.4 Strømpeforing (SV)  
Intet nyt. SV, i samarbejde med MR) overtager projektet fremadrettet så SK aflastes. SV kontakter Simon Sylow, ØENS, for forslag til evt. alternative rådgivere til Omni, da Omni virker til at have meget travlt pt. Status på projektet bliver nævnt i beretningen til GF

## 7 Generalforsamling 2026 (20.30-21.00)

- 7.1 Bestyrelsens beretning (PH)  
PH har lavet udkast til dette
- 7.2 Vinduesprojekt (ST)  
Gennemgået.
- 7.3 Input ladestandere (TH)  
Gennemgået.
- 7.4 Præsentation (PH)  
Gennemgået.
- 7.5 Budget 2026 (ST)  
Gennemgået.

## 8 Orientering MR og bestyrelsen (21.00-22.00)

- 8.1 Orientering.
  - MR: Status på maling af kældere / vaskekældere, der mangler 3 vaskekældere. Forventes færdig næste uge. Indvendige vægge ved gadedøren pudses og males. Starter op efter vaskekældere.
  - Brunata kommer og monterer de sidste målere den 24-2.
  - MR der skal laves afspærring på hjørner hvor der er meget sne på tagene, MR laver et skriv til at hænge i opgangene.
  - ST afventer endelig status fra ØENS på huslejeregulering
- 8.2 Økonomisk oversigt/Regnskab 2025 – ikke revideret (ST)  
Gennemgået.
- 8.3 Budget 2026 (ST)  
Gennemgået.
- 8.4 Prognose 2032 (ST)  
Gennemgået

## 9 Orientering / Eventuelt

Intet

Venlig hilsen

Brian Lykkegaard, Bestyrelsesmedlem