

Referat Tilstede: PH, TH, ST, PK, SV, SK, MR, TH, BL, JS og MP	Bestyrelsesmøde 4 Mandag den 29. juni 2026 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret
Spisning kl. 19.00 (eller deromkring)	Bestyrelsesmøder 2026 – 2027
	Indkaldt den 23. juni 2026

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Administrator v/MP (17.00-18.30)

- 2.1 Opfølgning **NN** – sammenlægning, blænding af hoveddør
 Vi fastholder varslingen vedr. lukning af den ene hoveddør. Når lunkningen er gennemført, får andelshaver udbetalt depositum. **MP** går videre med sagen.
- 2.2 **NN + NN** klager over **NN**
NN + NN er ofte generet over overboens børn som larmer meget samt kraftig støj fra et klimaanlæg som vibrerer gennem gulvet. Klimaanlægget bliver først slukket omkring kl. 22.30. Begge klagere har forsøgt at kontakte overbo flere gange men bliver mødt med en aggressiv tilbagemelding. **MP** skriver til **NN** at de skal overholde vores husorden jf. støj.
- 2.3 Beboerbetaling af Verdens TV
 Bestyrelsen og MP anbefaler at Verdens TV bliver faktureret 1 gang årligt. **MP** kommer med et oplæg, som vi kan sende ud via nyhedsbrev samt til dem som abonnerer på information fra boligforeningen.
- 2.4 Dødsbo – generelle betingelser
 Overdragelsesaftalen som ØENS udarbejder i forbindelse med salg, har givet anledning til spørgsmål, idet der har været 2 paragrafer, der har givet anledning til misforståelse ved indførsel af dødsboklausulen. Der er fundet en løsning, og det er vigtigt, at forhold, som afviger fra et normalt salg (dødsbo), tydeligt fremgår af både relevante dokumenter og mailkorrespondance med køber. Det er desuden vigtigt, at lejligheden vurderes ekstra omhyggeligt, da det kan være vanskeligere for køber at gøre krav gældende, hvis boet når at blive afsluttet inden kravet gøres gældende. Vi har drøftet, om der kunne tilbageholdes et større beløb end de 100.000 kr., som tilbageholdes ved alle salg, men det er ikke muligt. Vi ønsker at ændre proceduren, så lejligheden tømmes for indbo inden vurdering, når et dødsbo ikke overtages af arvingerne. **MR** sørger for, at dette bliver husket, og orienterer vurderingsmanden fra Omni. Hvis vurderingsmanden vurderer, at lejligheden ikke kan vurderes forsvarligt på grund af f.eks. for meget indbo, skal han gøre opmærksom på dette over for boet og AST.
- 2.5 *Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)*
Ref. 3 punkt 2.4 vedr. skade forvoldt af andelshaver. MP har talt med Mikkel fra Söderberg, som oplyser, at årsagen til, at skaden skal dækkes af boligforeningens forsikring, er, at den kategoriseres som en skade forårsaget af åben ild (brand). Eventuel selvrisko skal dækkes af andelshaveren.
 Vi afventer en vurdering af skadens omfang samt et estimat på udbedringsomkostningerne, før sagen kan behandles videre. **MP** vender tilbage når der er nyt i sagen.
Ref. 3 punkt 7.1 Forældrekøb. Vi fortsætter med den nuværende ordning hvor ØENS beder andelshaver om at oplyse hvor længe forældrekøbet løber. Deadline noteres af ØENS og de sørger for at kontakte andelshaver ind udløbsdato.
- 2.6 Gårdvandring med MP i Anneberghus
 Bestyrelsen, MR og MP nåede at se Anneberghus og Torbenfeldthus. Der er enkelte steder

hvor beboere har sat skovtræer i nærbedene, som skal fjernes pga. at de kan ødelægge de underliggende kloakker. Det er kun mindre træer, buske og bunddække som må stå i disse bede. Det ser også ud til at enkelte steder har gartnerne ikke kunne beskære træerne.

Dette skal gøres til efteråret. **MR** følger op på dette.

2.7 Ventelisteregler ved fraflytning

Da vi flyttede ventelisterne til Waitly, ændrede vi også procedurerne for personer opskrevet på ventelister med relation til en andelshaver. Waitly anbefalede, at personer, der er opskrevet på en "relations venteliste", bevarer deres placering på listen, selv når den andelshaver, de har relation til, fraflytter AST.

Inden Waitly overtog ventelistesystemet, gav vi personer opskrevet på relations ventelister mulighed for at blive flyttet til den eksterne venteliste, hvis de ønskede det. I så fald beholdt de deres anciennitetsdato. Alternativt blev de slettet fra ventelisten.

MP oplyser, at den normale praksis er, at man slettes fra relations ventelisten, når relationen ophører. Hvis man derefter flyttes til den eksterne venteliste, sker det som en ny opskrivning, og ancienniteten starter derfor forfra. **MP** undersøger om ØENS kan håndhæve hendes foreslåede procedure fremover.

2.8 Regler for værelsesudlejning

Vi har ingen regler eller procedure for udleje af enkelte værelser, så længe andelshaver har bopæl i lejligheden. Andelshaver er ikke forpligtiget til at ansøge AST om dette, men MP oplyser, at ØENS altid beder om oplysninger på lejer, som ønsker at leje et enkelt værelse. Vi ændrer ikke på ØENS procedure.

3 Referat v/PK (18.30-19.00)

3.1 Godkendelse af referat nr. 3 (9. juni)

Referat godkendt med rettelser.

3.2 Opfølgning på referat nr. 3

[2.2 Lejekontrakt til kælderrum \(SV\) – Overført fra Ref. 14 \(10/3-2026\)](#)

Siden vi overgik til ØENS, har vi ikke fået lavet lejekontrakter ifm. udlejning af kælderrum (siden 2021). **MP** tilretter i samarbejde med MR vores tidligere brugte kontrakt på leje af kælderrum, og sender den til bestyrelsen til godkendelse. Alle andelshavere som ikke har lejekontrakt på kælderrum, skal underskrive den nye.

Fremover, med ny lejekontrakt formular, så udfylder AST formularen og sender den til ØENS, som udsender den til digital underskrift (AST og andelshaver?).

[7.1 Orientering - Overført fra Ref. 3 \(9/6-2026\)](#)

- SV og MR har set at der i gården henstilles alle mulige ting, som ikke hører hjemme i gården, fx gasflasker, gamle defekte stole osv. **MR** bedes lave opslag om at de skal fjernes.

[7.3 Opgave vedr. deloverdragelse - Overført fra Ref. 3 \(9/6-2026\)](#)

Det er BL og PK som underskriver deloverdragelse. **PH** tilføjer dette til bestyrelsens opgaveliste.

3.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)

SV oplyser at Omni har accepteret at deres regning ikke var korrekt. Vi betaler derfor kun for det bestilte arbejde.

4 Beslutningspunkter (19.30-20.00)

4.1 **NN** – indkøb af slush ice og popkorn maskiner

Hvert år når festudvalget afholder sommerfest lejer de en popcorn- og slush ice maskine til arrangementet. Andelshaver vil høre om det ville være en god ide, at boligforeningen indkøbte disse og så lejede dem ud til arrangementer i AST. Bestyrelsen ønsker ikke at indkøbe dette pga. at der kan ligge en stor arbejdsopgave i rengøring, vedligeholdelse,

indkøb af tilbehør, opmagasinering, booking og leje m.m. **TH** skriver til andelshaver.

4.2 **NN** – grillholder på altan

Andelshaver ønsker at fastmontere en gasgrillholder på ydersiden af altanen.

Bestyrelsen godkender andelshavers ansøgning.

VIGTIGT: HUSK at den skal fastmonteres på gelænder ud mod gård eller længst væk fra naboens vindue. **SK** laver et oplæg til håndbogen. **SK** skriver til andelshaver.

4.3 Sammenlægning af lejligheder mellem to brandsektioner

Bestyrelsen har besluttet, at det ved sammenlægning af lejligheder på tværs af to brandsektioner, undtagelsesvis skal være tilladt at bibeholde begge hoveddøre i stedet for at blænde den ene, som det ellers er foreskrevet i Håndbogen. Dette dog under forudsætning af, at en brandrådgiver af flugtvejshensyn ikke kan godkende en løsning, hvor den ene dør blændes.

Såfremt begge hoveddøre bibeholdes som følge heraf, skal den ene udelukkende fungere som flugtvej. Det betyder, at denne dør skal fremstå som branddør / nødudgang og må kun kunne åbnes indefra, samt udelukkende anvendes i nødsituationer. For at fremstå som blændet hoveddør skal navneskilt fjernes samt lås og dørhåndtag afmonteres udefra. Hvis de sammenlagte lejligheder har udgang(e) til gård og sammenlægningen kan brandgodkendes med anvendelse af denne som flugtvej, skal den ene hoveddør fortsat blændes.

5 Status på igangværende projekter (20.00-20.30)

5.1 Vinduesprojekt

I uge 35 kommer Outrup ud og retter fejl og mangler. Efterfølgende kontrollerer Omni. ST og MR holder møde med Omni den 13/8 hvor man kigger på ret og pligt i forbindelse med fejl og mangler.

5.2 Skimmelsanering **NN** (SK/MR)

SK oplyser: Der er stadig fremgang. Kritiske skader (begået af Linkbyggs underleverandør) bliver forstærket og udbedret. Alt som er beskrevet bliver udført. Der er fundet en løsning på adskillelsen mod naboelighed. Byggeteknisk er det en god løsning. Vi afventer et overslag fra LinkByg på udskiftning af udluftnings-studser samt rygningbånd i tagkonstruktionen.

5.3 Brunata (MR/ST)

Brunata er færdig. AST har ikke betalt den sidste regning på 60.000 kr. pga. uoverensstemmelse. Boligforeningen har fået udført VVS arbejde i de lejligheder som Brunata ikke kunne udskifte. Merudgift ca. 35.000 kr. Bestyrelsen indstiller til at regningen til Brunata bliver betalt og vi ikke gør mere i denne sag. Vi må desværre konkludere at boligforeningen ikke kan anbefale Brunata til andre boligforeninger.

6 Status på fremtidige projekter (20.30-21.30)

6.1 Renovering af ejendomskontoret (MR)

Intet nyt. Afventer Københavns kommune.

6.2 Utætte kviste (MR/SK)

Intet nyt.

6.3 Utætte Veluxvinduer (MR)

MR venter fortsat på det sidste tilbud.

6.4 Strømpeforing (SV)

Vi har modtaget følgende bemærkning fra rådgiver Thomas Hyldgaard fra Omni:

"Mit forslag vil være, at vi beder Greenpipe fremsende et konkret løsningsforslag samt en plan for, hvordan løsningen dokumenteres over for DBI. Herudover bør de redegøre for, hvem der afholder omkostningerne til både løsningen og den nødvendige dokumentation.

Som nævnt tidligere kunne et muligt løsningsforslag være at brandteste deres foring i kombination med betonkanalen for at dokumentere den samlede brandmodstand. Så vidt jeg husker, kunne en sådan test gennemføres for under 20.000 kr. Det er efter min opfattelse Greenpipes ansvar at fremlægge en løsning, som DBI kan acceptere, og at sikre den nødvendige dokumentation herfor."

Bestyrelsen er enig med Thomas Hyldegaards anbefaling. **SV** og **MR** går videre med opgaven.

- 6.5 Kældervinduer, male de gamle eller købe nye
Pris ca. 1,7 mill. inkl. moms for nye træ/alu vinduer. Maling ca. 550.275 kr. inkl. moms.
På nuværende tidspunkt lægger vi projektet på pause. Hvis et vindue er helt råddent, kan **MR** undersøge om JF (Jesper Fink) kan udskifte det.
- 6.6 Belægning på Aggersvoldvej og Sandbygårdvej
MR har ikke modtaget nogen pris på en totalrenovation af hele området omkring Torbenfeldthus.
Lappeløsning inkl. afstribning ca. 560.000 kr.
SK og **MR** undersøger andre leverandører. F.eks. NCC EjbyAsfaltfabrik.

7 Orientering MR og bestyrelsen (21.30-22.00)

- 7.1 Orientering
- MR oplyser: Personalet og SV har kigget på en UTV til udskiftning af den gamle græsslåmaskine. Konklusion er at disse maskiner er alt for store til at køre rundt på AST arealer. I stedet har de kigget på en mindre el-dreven model. **MR** indhenter en pris.
 - Jesper Fink er startet 15/6-2026. Han virker glad og ser ud til at gå godt i spænd med det øvrige personale.
- MR oplyser, at efter opsætning af kameraovervågning i Sandbygårds storskralderum, har der ikke været afsat affald som renovationen afviser. Vi følger udviklingen.

8 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær