

Referat Tilstede: PH, ST, PK, SK, BL, MR, JT, TH, SV Online: MP	Bestyrelsesmøde 11 Tirsdag den 13. januar 2026 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2025 – 2026
	Indkaldt den 6. januar 2026

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Administrator v/MP (17.00-18.00)

2.1 Opfølgning servicehund, stævning

Vi har modtaget stævningen, og advokat Jakob Holm Hansen (JHH) fra ØENS har lavet et svarskrift. Normal procedure. Det overvejes om der skal indkaldes sagkyndige dommere, men det er ikke nødvendigvis en fordel. **JHH** sørger for at sende svarskriftet til bestyrelsen.

2.2 Ny tekst til Håndbogen, nedskrivninger (SV)

I håndbogen pkt. 2.3 Forbedringer og særinstallationer står der: "Dette betyder, at der ved overtagelse pr. den 1. januar skal nedskrives fra det forrige år samt for det nye år." Dette er korrekt og er denne procedure der skal vurderes efter. Teksten i håndbogen er rigtig, men kan måske formuleres på en anden måde. **SV** kigger på det sammen med **MP**. 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.

Note: Vurderinger foretaget i december kan ikke forventes solgt i samme måned, da ØENS' salgsproces ikke kan gennemføres inden månedens udgang.

2.3 NN – tvangssalg

Det er samme andelshaver som står i samme situation. **MP** sørger for at sagen kører som standard procedure således at boligforeningen og ØENS får dækket alle udgifter.

2.4 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)

Gennemgået. Alt ok.

3 Referat v/PK (18.00-18.30)

3.1 Godkendelse af referat nr. 10 (16. december)

Godkendt med rettelser

3.2 Opfølgning på referat nr. 10

Gennemgået. Intet at overføre.

3.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)

- **NN** har fremlejet ulovligt. **MR** tjekker at andelshaver er indflyttet 1. februar eller i stedet ønsker at sælge lejligheden.

4 Teams møde med forsikringsmægler Mikkel fra Søderberg & Partnere (19.00-19.30)

- Mikkel Nielsen fra Søderberg & Partnere gennemgik boligforeningens forskellige forsikringer.

Ejendomsforsikringen dækker brand, råd og svamp, insektskader, vandskader fra både skjulte og synlige rør, stikledninger og kloakrør m.m.

- Desuden blev skimmelsagen, **NN**, gennemgået kort hvor den første del af sagen er betalt af TopDanmark. Den efterfølgende del af sagen er pt. afvist af forsikringen, men det er utroligt vigtigt at den resterende del af sagen blive dokumenteret. Pt. er det boligforeningen som betaler genhusningen. **Mikkel** vender tilbage om det er korrekt at boligforeningen skal betale denne.

- Det bør overvejes at tegne en netbanksforsikring. **Mikkel** tager fat i ØENS og hører om bestyrelsen/boligforeningen er forsikret via ØENS eller om boligforeningen selv skal tegne denne?

5 Beslutningspunkter (18.30-20.00)

- 5.1 Ny tekst til Håndbogen - Behandlet under pkt. 2.2
Se ovenstående pkt. 2.2
- 5.2 Tilføjelse til § 8 i Forretningsorden, rådgivere (PH)
PH forslår at der under § 8 Bestyrelsesmødets afvikling tilføjes følgende:
Rådgiver
Bestyrelsen kan indkalde rådgivere/specialister til deltagelse i bestyrelsesmøder vedrørende specifikke emner; rådgivere/specialister kan ikke deltage i andre emner på bestyrelsesmøder, end dem de specifikt er indkaldt til.
Efter næste GF tilretter **PH** Forretningsordenen og beder ØENS om at sende denne til digital underskrift.
- 5.3 Valuarvurdering (ST)
ST gennemgik følgende:
- Den årlige valuarvurdering er gennemført af Torben Lund, PROAD, i løbet af de først uger af 2026. Besigtigelse mandag den 5. januar, både i lejlighed, med fokus på nye vinduer, og udearealer samt kældere.
- Vurderingen følger samme skabelon og metode som tidligere år. Indeholder valuarrapport, OMK-budget, ejendomsværdiberegning etc.
- Kontant handelsværdi pr. 31.12.2025 DKK 751,5 mill., som er en stigning på DKK 45,5 mill., som svarer til en stigning på ca. 6,4%.
- I 2024 steg den kontante handelsværdi med 4,6% og under 1% i 2023.
- Den gennemsnitlige årlige stigning fra 2021 til 2025 er på 3,5%.
- I 2024 var der indeholdt en hensættelse på DKK 20 mill. vedr. vinduesprojektet som er rullet tilbage i 2025. Uden hensættelsen ville handelsværdien være DKK 725 mill. og tilsvarende en korrigeret stigning på 3,7% i 2025.
- Alt andet lige vil andelskronen stige med ca. DKK 1.400 pr. Kvm. som konsekvens af den nye vurdering på DKK 751,5mill.

6 Status på igangværende projekter (20.00-20.30)

- 6.1 Vinduesprojekt
Liste til Outrup og rådgiver omkring fejl og mangler er tilsendt dem. Outrup og rådgiver kommer her ud i uge 6 og 7 for at gennemgå og udbedre fejl og mangler.
Til marts gennemgår og smører personalet vinduerne i Torbenfeldthus med henblik på 1 årsgennemgang. Efterfølgende bliver det Anneberghus. Arbejdet vil være færdigt inden sommerferien.
- 6.2 Skimmelsanering **NN** (SK)
SK oplyser at tilbuddet fra Linkbyg er accepteret og vi afventer en projektbeskrivelse og forløb. Forventet opstart uge 4. **MR** + **SK** holder opstartsmøde.
Det overvejes om indbo bør deponeres hos ekstern partner.
Andelshaver er med ind over projektet.

7 Status på fremtidige projekter (20.30-21.00)

- 7.1 Renovering af ejendomskontoret (MR)
Vi afventer en manglende fuldmagt fra ØENS til Omni mhp. ansøgning om byggetilladelse omhandlende den del, som ligger uden for facaden (trappe til/fra kontor). Det skyldes at det er ud til privat fællesvej.
- 7.2 Utætte kviste (MR/SK)
MR oplyser, at vi har et inspektionskamera som kan benyttes til inspektion af ufremkommelige områder i kvistene.

7.3 Utætte Veluxvinduer (MR)

MR oplyser, at vi har pt. 2 utætte Velux-vinduer. Gummifugen er forvitret og kan måske udskiftes, men hele inddækningen skal fjernes for at komme til fugerne. Måske er det bedre at udskifte hele vinduet, hvis det er for dyrt og kompliceret at skifte fugerne. Disse Velux-vinduer er ca. 20 år gamle. **MR** kontakter Velux og præsenterer problemet.

7.4 Strømpeforing (SK)

Suspensionsaftale er underskrevet således at sagen ikke bliver forældet.

For at kunne opretholde vores reklamation på produktet anvendt til strømpeforing, imens undersøgelser af brandegenskaber foregår, har vi fået underskrevet en suspensionsaftale med Greenpipe. Herved forældes ingen af vores reklamationer, mens aftalen er gyldig. Greenpipe har haft en dialog med DBI om udførelse af en EI-klassifikations test for deres produkt, men de har intet ønske om at afholde den betydelige økonomi, der er forbundet med sådan en test. Inden foreningen stiller et ufravigeligt krav om dokumentation af brandegenskaber ved sådan en test, er det aftalt med Greenpipe, at vi undersøger andre veje. Vi påtænker at kontakte Københavns Kommune for at undersøge en præcedens på området. Produktet er anvendt vidt og bredt i mange etageejendomme i København, så det er muligt, at der eksisterer en form for godkendelse eller positivt kendskab hos Kommunen. Vi vil også indhente yderligere ekspertudsagn for at bestyrke vores standpunkt, skulle det komme til en mere juridisk tilgang over for Greenpipe.

8 Orientering MR og bestyrelsen (21.00-22.00)

8.1 Orientering

- ST oplyser at vi har indfriet en del af lånet og har sparet små 400 t. kr.
- Brian har afholdt 25-års jubilæum fredag den 9. januar hvor bestyrelsen, håndværkere og beboere mødte talstærkt op. Stort tillykke til Brian.
- El-ladestandere bliver benyttet meget mere. Pt. er det kun 0,5 kr. pr kW boligforeningen tjener, når det er eksterne som lader. **TH** tager en snak med Chris om beløbet skal hæves lidt.

Det er fortsat et stort problem at der parkeres med elbiler på ladepladserne uden at der oplades. **TH** undersøger om vi kan ændre skiltningen således at man ikke må benytte ladepladserne mellem kl. 8-20 medmindre man lader.

8.2 Plan for GF26

Gennemgået.

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær