

Referat Tilstede: PH, PK, ST, BL, MP, MR, JT, JSP, TH, SV, SK, Nicklas Kristensen (NK), Torben Østergaard (TØ)	Bestyrelsesmøde 6 Tirsdag den 9. september 2025 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2025 – 2026
	Indkaldt den 2. september 2025

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Administrator v/MP (17.00-17.30)

2.1 NN – opfølgning skimmelsvamp.

Ekstraordinært bestyrelsesmøde afholdt den 8-9-2025 vedr. skimmelsvamp **NN**.

Boligforeningen har modtaget fugt- og mikrobiologisk undersøgelse fra Teknologisk Institut (TI).

MP anbefaler at vi kontakter en rådgiver med speciale i skimmel.

Efter skimmelsaneringen af **NN** er der igen målt forhøjet skimmelprøver hvor koncentrationen er størst tættest på den udbedrede vandskade.

Der er allerede taget skimmelprøver i 3 andre taglejligheder:

- **NN**

- **NN**

- **NN**

Første step er at tage fat i forsikringen således at det kan afklares om de nye målinger kan relateres til den første vandskade. **MP** tager fat i forsikringen. Under div. møder deltager PH, SK, BL og MP fremover.

Bestyrelsen sender et oplæg til et nyhedsbrev. **MP** færdiggør nyhedsbrevet som beskriver en generel orientering om denne konkrete skimmelsag. Rundsendes til bestyrelsen til godkendelse.

MP sørger for at andelshaver modtager rapporten inden mødet.

MP tager fat i andelshaver og hører om der kan afholdes møde på kontoret mandag 15/9 kl. 17. PH, SK, ST og MP deltager på mødet.

Følgende punkter kan evt. indgå i kommende nyhedsbrev:

- Som nævnt i bestyrelsens beretning på den ordinære generalforsamling, har der været en skjult vandskade i skunken i en 3. sals lejlighed, hvor der er fundet forekomster af skimmelsvamp.

- Der har allerede været fire skimmelspecialister involveret og forsikringen har foretaget en skimmelreovering, der desværre ikke løste problemet.

- Teknologisk Institut (TI) er efterfølgende blevet inddraget for at få en ny vurdering. TI har sendt os en rapport, hvor TI redegør nærmere for en handlingsplan for det videre forløb i lejligheden.

- Ligeledes er forsikringen kontaktet med henblik på eventuel dækning.

- Andelshaver har været genhuset i hele perioden.

2.2 NN – fremleje – forlængelse

Andelshaver har fremlejet deres lejlighed fra 1. maj 2023 til 30. april 2026 pga. en midlertidig stilling som Ph.d.-kandidat i Norge. I mellemtiden er deres kontrakt med universitetet blevet forlænget. Dette skyldes en kombination af barsel, sygefravær og ekstra arbejdsopgaver. Stillingsforholdet er stadig det samme, altså midlertidigt, nu med ophør juli 2027.

Vi er bekendt med at andelshavere tidligere har fremlejet deres lejlighed. Lejligheden har

også tidligere (ulovligt) været fremlejet via Airbnb af fremlejetager.

Vi betragter den nuværende fremleje som udløber 30. april 2026 som gældende.

Efterfølgende skal andelshaver selv bebo lejligheden minimum 1 år inden ny ansøgning om fremleje kan fortages. **PH** giver andelshaver afslag på ansøgningen.

2.3 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)

2.3 Altan.dk er gået konkurs

MP oplyser at det er ikke sikkert, at vi kan få udført fejl og mangler ved 5 års gennemgang. Denne udgift vil ligge hos den enkelte altanejer. **ST** undersøger om AST har tilbageholdt et beløb til denne gennemgang. **MP** lægger 5 års gennemgangen ind i kalenderen.

2.4 Afgørelse vedr. servicehund

Bestyrelsen har ikke fået medhold i sagen behandlet i Ligebehandlingsnævnet.

MP har modtaget alt materiale. Tager en snak med advokat Thomas Hvas Vallentin og advokat Jakob Holm Hansen, og vender tilbage med bemærkninger til sagen.

3 Oplæg v/TØ og NK (17.30-18.00)

3.1 Røgmeldere i opgange og kældre

Torben Østergård (TØ) fortæller, at der er en stor brandbelastning pga. at vi har meget opmagasineret i vores kældre. Ligeledes er der beboere som oplader deres cykelbatterier i vaskekældre og kældre. Dette må man ikke. Skal med i Nyhedsbrev. TØ anbefaler at vi opsætter røgmeldere i kældergange og 1 stk. røgmelder pr. opgang. Disse røgmeldere skal "snakke sammen", så evt. røgalarm i kælderen også vil give alarm i mindst en tilstødende opgang. **MR** går videre med en prøveopgang og -kældergang.

3.2 Kvalitetssikring

Nicklas har lavet udkast til "one pager" dokument, som lægges i lejlighederne, når der er udført arbejder i lejlighed samt et dokument til ejendomskontoret, som de udfylder ved forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder i AST. NK gennemgik papirerne og vi snakkede om mulige forbedringer og ændringer. **Alle** bedes sende deres ændringsforslag til Nicklas.

3.3 Vedligeholdelse af de nye vinduer

Vi snakkede om fordele og ulemper hvis personalet (NK) skal stå for smøringen og kontrol af vinduerne ift. eksterne håndværkere. Den største ulempe er nok at det er ret ressourcekrævende for personalet. Fordelene er bl.a. at vi er mere sikre på at det bliver gjort ordentligt, og at vi opdager fejl, hvis det bliver lavet af NK. Vi blev enige om at NK / personalet laver det.

Vedligeholdelsen skal laves inden 1-års gennemgangen. JSP oplyser, at 1-års gennemgangen kan rykkes til februar/marts 2026 for S-gård.

Vi starter med S-gård, der er 25 opgange, og hvis man kan nå 2 opgange pr. dag, og det gøres 1 gang om ugen, så kan det gøres på ca. 12 uger. NK og MR planlægger.

4 Referat v/PK (18.30-19.00)

4.1 Godkendelse af referat nr. 5 (12. august)

Udsendes til næste bestyrelsesmøde.

4.2 Opfølgning på referat nr. 5

[6.4 Udkast til retningslinjer for haveudvalg \(overført fra referat 3, 10-6-2025\)](#)

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.

[4.1 Brandteknisk undersøgelse på taget \(overført fra referat 5, 12-8-2025\)](#)

Vi har bedt Anna Akmentina fra Brandteknisk Driftsrådgivning om at udfører et officielt brandteknisk notat som sendes til boligforeningen. **MR** sørger for at vi modtager dette

[4.2 Tilbud på varmevekslere \(overført fra referat 5, 12-8-2025\)](#)

MR har modtaget tilbud på udskiftning af alle reguleringsventiler i de tre varmecentraler. Ligner en total udskiftning af alle komponenterne i varmecentralerne. Pris ca. 625.000 kr. Udskiftning skal foretage om 2-3 år. **MR** og **SV** kigger videre på tilbuddet

[5.1 Vinduesprojekt \(overført fra referat 5, 12-8-2025\)](#)

Der vil være afleveringsgennemgang ug 35. **ST** sørger for at garantidepotet over for Outrup frigives.

4.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)

- PK har været i dialog med advokat Søren Saabye Hansen fra ØENS vedr. de to fakturaer for udregning af den korrekte boligafgift for de to lejere. **PK** laver en tidslinje på hele sagen.

- Vedr. **NN**: Støjgener som har stået på siden august 2024 og tidligere bestyrelsesmedlem Carsten Holt har været i kontakt med alle parter uden held. Vi beslutter at vi ikke gør mere i denne sag, da der har været fred og ro i en lang periode.

5 Beslutningspunkter (19.00-20.00)

5.1 Oplæg Haveudvalg i S – fællesbed

Haveudvalget samt beboer med dør til gård i Sandbygård (**NN**) ønsker at nedlægge det eksisterende fællesbed (SA031-SA033). Den eksisterende dug samt bunddække fjernes. Det øverste jordlag bortskaffes og der lægges ny topjord. De er flere beboere som ønsker at tilplante og vedligeholde dette bed. De ønsker at tilplante med løg og stauder, som de selv skaffer.

BL tager fat i haveudvalget og foreslår at bedet begrænses, så det kun er en mindre del som beplantes. F.eks. 30-40 cm frigøres for dug og bunddække ind mod SA33.

5.2 Sejl til hjørnealtaner

Det nuværende altansejl på de tre hjørnealtaner (Annebergvej/Sandbygårdvej) er slidte samt misfarvede af solen. Indkøb og montage af 3 nye sejl inkl. moms ca. 22.500 kr.

Normalt har vi ikke tidligere betalt det "mellem-sejl", som er mellem altanerne, derfor har vi tilbudt de to andelshaver, at vi bestiller det og sætter det op for deres regning. **MR** tager fat i Solbjerg og hører om de også vil have et tilbud på deres altan. **MR** spørger de 4 andelshaver om de ønsker at få skiftet mellem-sejl for egen regning.

5.3 Tilbud på opretning af fliser

Første tilbud fra vores faste gartner Grønne Hjem lyder på 740.000 kr. inkl. moms for genopretning af vores flisearealer, genopretning af trapper og støttmure i alle 3 gårde. Det var for dyrt, så vi har spurgt nogle flere.

Stenbroens ApS har givet et tilbud på det samme som Grønne hjem. Pris inkl. moms 221.884 kr.

Gartner Olsen har givet et tilbud på det samme arbejde på 87.000 kr. inkl. moms.

MR tager fat i Gartner Olsen, og hører hvor meget han skal have for at rette Sandbygård op først. Vi ønsker også at få lavet "støttekant" der hvor fliserne skrider, så vi ikke om få år skal i gang igen med opretning. Dette er der ikke givet tilbud på. **MR** undersøger muligheder og pris.

5.4 Tilbud på kviste

Vi har modtaget et tilbud fra Troels Hansen på montering af nye inddækninger oven på de eksisterende perforerede inddækninger, både i toppen, siderne og i bunden, samt fuget alle kanter. Arbejdet udføres fra lift. Pris pr. kvist inkl. moms 15.000 kr. Dertil kommer udgiften til levering og afhentning af lift. Vi forventer at det er omkring halvdelen af vores kviste som inddækningen skal udbedres.

SK sørger for at udfærdige materiale så **MR** kan benytte til indhentning af et par ekstra tilbud.

5.5 Forsikring traktor (ST)

Vi har flyttet forsikringen over i Gjensidige pr. 1.12.25 til en præmie på ca. 3.900 kr. / år

(ansvar + kasko). Nuværende pris 16.550 kr. / år.

5.6 Tilbud på ladeløsning (TH)

I det sidste kvartal har der været en større belægning på ladestanderne.

Vi er utilfredse med Power Fuel. Fx skal vi kæmpe for meget med at få refusionspengene tilbage, selv om det er relativt småpenge – er det fordi der er likviditetsproblemer hos PF?

Vi har modtaget et tilbud fra firmaet Ladeløsning, som ny samarbejdspartner, som virker meget interessant. **TH** undersøger nærmere og vender tilbage.

6 Status på igangværende projekter (20.00-20.30)

6.1 Vinduesprojekt

Afleveringsforretning afholdt 28/8-2025. Fejl og mangler bliver udbedret af Troels Hansen og Outrup inden 1/10-2025. Der er fortsat tilbageholdt 100.000 kr. Der er stillet en bankgaranti på 221.000 kr. til uforudsete udgifter ved 5 års gennemgang.

2,3 mill. er frigivet. Der er fortsat 200.000 bundet til Outrup.

MR har fået tilbud på maling af småskader omkring vinduer og døre i alle opgange i Anneberghus og Torbenfeldthus inkl. moms ca. 28.000 kr. **MR** må gerne sætte opgaven i gang.

6.2 Strømpeforing

SK har været i dialog med GreenPipe. SK oplyser at produktet ikke har fået den korrekte klassificering. Dansk Ventilationsforing er ved at få undersøgt produktet således at det kan få den korrekte klassificering. **SK** følger op på sagen.

7 Status på fremtidige projekter (20.30-21.00)

7.1 Renovering af ejendomskontoret

MR har modtaget et forslag fra Omni. MR beder Omni om at gå videre med ansøgning til Kbh. Kommune for godkendelse af ombygningen.

8 Orientering v/NK (21.00-21.30)

8.1 Forsegling af asbest på varmerør i kælderen

Iflg. bygningsrådgiver Thomas Hyldgaard fra Omni bør boligforeningen gennemføre en systematisk gennemgang af rørisoleringen ca. hvert andet år for at registrere eventuelle nye brud. Evt. brud forsegles med det samme, så asbesten fortsat holdes på plads og ikke spreder sig til kælderrummene. I øjeblikket udfører vi denne kontrol hvert år. **MR** skal sørge for at lægge denne opgave i kalenderen.

9 Orientering bestyrelsen (21.30-22.00)

9.1 Orientering

9.2 Økonomisk oversigt Q2 2025 (ST)

ST gennemgik den økonomiske oversigt for Q2. De faktiske udgifter ser fornuftige ud i forhold til de budgetterede tal.

10 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær