

| | |
|--|---|
| Referat Tilstede: PH, TH, ST, PK, SV, SK, MR, TH, BL, JS Online: MP, JHH | <h2>Bestyrelsesmøde 3</h2> <p>Tirsdag den 9. juni 2026 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret</p> |
| Spisning kl. 18.00 | Bestyrelsesmøder 2026 – 2027 |
| | Indkaldt den 2. juni 2026 |

DAGSORDEN:**1 Godkendelse / ændring til dagsorden****2 Administrator v/MP (17.00-18.00)**

- 2.1 Vedtægtsændring § 22 Fuldmagt ifm. Forældrekøb
Punktet flyttes til efter sommerferien.
- 2.2 Opfølgning **NN** – sammenlægning, blænding af hoveddør
MR og SK har besøgt lejligheden. Der er dør mellem de to lejligheder så den er ikke opdelt i to lejligheder. Dog er der 2 køkkener samt 2 hoveddøre. Vi fastholder at den ene hoveddør fortsat skal blændes som beskrevet i håndbogen vedr. sammenlægning. **MP** undersøger hvilke krav KBH-kommunen stiller til sammenlægning hvor man fortsat har 2 køkkener og 2 hoveddøre. **MR** og **SK** kigger på div. byggeansøgninger som andelshaver har udfærdiget. Evt. bør der ligge en byggegodkendelse.
- 2.3 Sammenlægning mellem to opgange, blænding af hoveddør
SK rejser problemet vedr. blænding af hoveddør hvor sammenlægningen er mellem to opgange. I enkelte tilfælde betyder det nemlig, at man sløjfer en flugtvej i en brandsektion, hvilket resulterer i, at man skal flygte gennem en anden brandsektion i tilfælde af brand. I håndbogen fremgår det, at man kan bibeholde en hoveddør (dog så den kun kan åbnes fra indersiden), hvis sammenlægningen er på tværs af etager – dette af hensyn til flugtveje. Hvis der alligevel kan være flugtvejsdøre i opgangene, når sammenlægning sker lodret, så bør der ikke være problemer i, at det samme kan gælde for en vandret sammenlægning, når dørene er placeret i hver deres opgang. SK's bud er, at fordi sammenlægninger sker meget sjældent på tværs af opgange, så er teksten i husordenen ikke skrevet med dette in mente.
- 2.4 Söderberg vedr. skader forvoldt af andelshavere
Andelshaver har selv forvoldt skade på bordplade i køkken. Andelshavers forsikring oplyser at det er boligforeningens forsikring som skal dække denne skade. **MP** kører sagen videre da vi mener det er andelshavers egen forsikring, som skal dække denne udgift.
- 2.5 Oplysningspligt til køber vedr. mulig skimmelsvamp på 3. sal
MP oplyser at det ikke er boligforeningen som skal oplyse dette. Det er sælger som skal oplyse om muligheden for skimmelsvamp ved et evt. salg. På nuværende tidspunkt er der ikke nogen endelig afklaring vedr. skimmelsvamp på 3. sal. Bestyrelsen fortsætter med at informere om sagen løbende via Nyhedsbrev, referater og hjemmeside.
- 2.6 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)
Gennemgået

3 Referat v/PK (18.30-19.00)

- 3.1 Godkendelse af referat nr. 2 (12. maj)
Godkendt med rettelser.
- 3.2 Opfølgning på referat nr. 2
[2.2 Lejekontrakt til kælderrum \(SV\) – Overført fra Ref. 14 \(10/3-2026\)](#)
Fra vi overgik til ØENS, har vi ikke fået lavet lejekontrakter på dem som har lejet kælderrum

i denne periode (siden 2021). **MP** tilretter i samarbejde med **MR** en standard kontrakt på leje af kælderrum og sender 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?).

[6.3 Utætte Veluxvinduer \(MR\) – Overført fra Ref. 14 \(10/3-2026\)](#)

MR indhenter et par ekstra tilbud. Inden vi tager en endelig beslutning.

[5.3 Ejendomsvurderinger \(ST\) – Overført fra Ref. 1 \(28/4-2026\)](#)

ST gennemgik div. scenarier vedr. grundskyld og grundvurdering af boligforeningens ejendomsvurderinger, som ikke endeligt foreligger. **SK** og **ST** kigger nærmere på denne opgave. **ST** kontakter ProAdm vedr. div. spørgsmål.

- 3.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)
Intet

4 Beslutningspunkter (19.00-19.30)

4.1 Haveudvalg T

Forslaget er næsten identisk med det forslag som haveudvalget stillede på generalforsamlingen hvor det blev forkastet. **MP** mener godt vi kan behandle ansøgningen da der er nogle små ændringer til projektet.

Haveudvalget i Torbenfeldthus har holdt møde med de 2 andre haveudvalg. De er ikke interesseret i, at der ændres på nuværende havemøbler.

Haveudvalget i Torbenfeldthus ønsker der indkøbes 3 stk. københavnerbænke, 3 stk. Bord-/bænksæt samt Solcelledrevne lyskæder.

Bestyrelsen foreslår 1 komposit havebænk, 3 stk. bord-/bænksæt samt solcelledrevne lyskæder.

BL tager fat i haveudvalget og hører om det er en god ide med vedligeholdelsesfrit komposit. Hvis haveudvalget fortsat ikke ønsker en kompositbænk så ok fra bestyrelsen til indkøb af en københavnerbænk.

4.2 **NN** - Skur til elscooter i T

Andelshaver ønsker at leje det lille handicap skur som står ved siden af skralderummet. Det skal bruges til el-scooter (opladning), da andelshaver er dårligt gående. Der udfærdiges en std. lejekontrakt (**MP**) som ved leje af kælderrum. Der er indlagt el som **AST** betaler.

Lejepris foreslås som pris for vaskplads (ca. 98,- kr. pr. md). Lejeprisen følger den gængse lejeregulering som for vaskemaskiner.

4.3 Servicehund, landsretten eller?

Jakob Holm Hansen, ØENS, har modtaget rettens kendelse vedrørende sagkyndige boligretsdommere, som desværre gik boligforeningen imod. Kendelsen kan kærres til landsretten, hvis vi ønsker en højere instans' vurdering af spørgsmålet.

Bestyrelsen er blevet enige om, at vi gerne vil anke afgørelsen til Landsretten. Der er desuden et afgørende vigtigt forhold, som vi endnu ikke har set dokumenteret af andelshaver. Det er, at der ikke foreligger en speciallæges anbefaling af, at en servicehund vil gavne andelshavers behandling. Vi mangler speciallægens anbefaling. Indtil videre har vi kun andelshavers ord samt hans praktiserende læges ord for dette. Hvis en diagnose er tilstrækkeligt, vil rigtig mange beboere kunne få en servicehund.

5 Status på igangværende projekter (19.30-20.00)

5.1 Vandtryk på 3. sal

MR oplyser at vi venter på en tilbagemelding fra HOFOR som har testet flere steder i **AST** vedr. vandtrykket. **SK** undersøger om han kan trykke nogen på maven hos HOFOR.

5.2 Vinduesprojekt

- MR har ikke fået en tilbagemelding fra Outrup hvornår de vil udbedre fejl og mangler
- 5.3 Skimmelsanering **NN** (SK/MR)
SK orienterer om, at vi har modtaget svar fra DBI. Skillevæggen ind mod nabo skal konstrueres på en anden måde. LinkByg har lavet skade under nedrivningen som skal reetableres. Når skunkgulvet er fjernet, kan selve skimmelsaneringen påbegyndes. Ventilationsstuder skal tjekkes og evt. åbnes op pga. støv/savsmuld som kan være helt tilbage fra opførelsen af tagetagen. Dette er måske skyld i skimmeludviklingen pga. manglende ventilering. Ligeledes ser det ud til at noget materiale under rygsten er forvitret og medfører indtrængning af slagregn.

6 Status på fremtidige projekter (20.00-21.00)

- 6.1 Renovering af ejendomskontoret (MR)
MR har modtaget notat / godkendelse fra DBI som er videresendt til Omni.
- 6.2 Utætte kviste (MR/SK)
Intet nyt.
- 6.3 Utætte Veluxvinduer (MR)
MR venter på et tilbud fra den sidste tømmer.
- 6.4 Strømpeforing (SV)
SV her endnu ikke modtaget notat fra advokaten ift. rapporten fra DBI. DBI skriver, at strømpeforingsmaterialet kan godkendes hvis der fx opsættes en fælles udsugning på alle aftrækskanaler, som kan suge røg væk ifm. med evt. brand. Advokaten har skrevet til Greenpipe at vi ikke kan anerkende denne løsning.

7 Orientering MR og bestyrelsen (21.00-22.00)

- 7.1 Orientering
- Forældreklub: MP efterlyser en fast procedure ved forældreklub. Hvor lang en periode. Kan perioden forlænges. Ect. **MP** hører om Dan kan huske hvad der blev besluttet sidste gang.
 - MP er blevet kontaktet på kontoret af en andelshaver som mener han konstant bliver chikaneret af andre andelshaver. Flere kender andelshaveren og er bekendt med at han har psykiske udfordringer. Enkelte andelshavere har tidligere også klaget over samme andelshaver. **MP** tager en stille og rolig snak med andelshaver, hvis han tropper op hos ØENS igen.
 - 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.
 - SV oplyser at vores elektriker Besafe nemt kan opsætte overvågning ved storskralderummet da der i forvejen er el i området. Så opsættes der 1 kamera som kan sende trådløst til vores varmecentral. Pris pr. gård ca. 20.000-25.500 kr. Løsningen indeholder også at off-line Salto enheder i storskrald og garage bliver online. BL har rundsendt en meget billigere løsning. **Alle** bedes kigge på løsningen. **PK** og **BL** går videre med opgaven. Det er vigtigt, at der vælges en permanent løsning, som kan overvåges fra app, så personalet ikke skal op og hente data fra kamera.
 - SV oplyser: Vi har modtaget en regning fra Omni, for en opgave vi havde igangsat på nogle mindre tegningsændringer (indtegning af nyopførte altaner og gårddøre). Omni burde kunne bruge det tegningsmateriale vi tidligere har fået udfærdiget af Bang & Beenfeldt. Forventet / aftalt pris omkring 5.000. Omni har nu fremsendt en regning på kr. 76.500, da de mente, at de ikke kunne bruge det tegningsmateriale vi havde i forvejen. Vi har afvist at betale regningen pt. pga.:
 - 1) vi er ikke blevet oplyst om den væsentlige forhøjede pris.
 - 2) Omni har valgt at bruge en PDF fil i stedet for de CAD-filer vi havde, og som de kunne arbejde direkte videre på.

SV har flere gange snakket og skrevet med Thomas fra Omni om sagen, og han kan godt forstå vores argumenter, men der er ikke kommet nogen afklaring, trods flere rykkestreger.

- PH oplyser at vi tager en gårdvandring ved næste bestyrelsesmøde
- TH oplyser at der er flere og flere der benytter vores elbils-opladere.
- SV og MR har lavet et udkast til dem som mangler at få rensset deres aftrækskanaler. Ligger til godkendelse hos **MP**.

- Brunata: MR orienter: De fleste mangler er udført. Der mangler kun 7 adresser, som ikke var hjemme og ikke havde afleveret nøgle. Disse vil blive opkrævet, når der kommer faktura fra Brunata. ST og MR har været i dialog med Rasmus fra Brunata vedr.

forventningsafstemning og mulig godtgørelse for faktura fra boligforeningens VVS'ere.

Brunata skulle også udføre ændringer på boligforeningens 3 varmecentraler. **ST** og **MR** tager en snak med Brunata.

- MR oplyser: Der er blevet rensset fliser i alle 3 gårde. Personalet skal nu vaske kælderdøre og rense kloakker. Højvandsslukkere er rensset i alle kælderskakter.

- MR oplyser: Der indhentes priser på udskiftning af små kelder vinduer i vores kældre ind mod gård, samt priser for maling af samme til sammenligning.

- MR oplyser: Den 8/6: Lift op til **NN** for at tjekke kviste, samt taget på **NN**.

- MR oplyser: Der indhentes pris på rensning af de sidste 66 aftrækskanaler som mangler rensning.

7.2 Ansættelsesudvalg, status

PH, BL, MR og Torben har deltaget i ansættelsesudvalget. Valget er faldet på Jesper Fink som er uddannet tømmersvend. Starter op mandag den 15. juni i en prøveperiode på 3 mdr.

7.3 Opgave vedr. deloverdragelse

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

8 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær