

Referat Tilstede: PH, PK, ST, BL, MP, MR, JT, JSP Afbud: TH, SK, SV	Bestyrelsesmøde 4 Tirsdag den 24. juni 2025 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret
Spisning kl. 18	Bestyrelsesmøder 2025 – 2026
	Indkaldt den 17. juni 2025

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Administrator v/MP (17.00-18.00)

2.1 Status **NN** – skimmelsvamp, opfølgning

Efter at forsikringssagen er blevet afsluttet, har forsikringsselskabet meddelt at deres genhusning ophører, og at andelshaver ikke længere kan få dækket udgiften til den genhusning og lejlighed de har boet i indtil nu. Andelshavers ønske er, at foreningen dækker deres udgifter til genhusning indtil sagen, er slut, set med deres øjne, og at de med tryghed kan flytte tilbage i lejligheden. **MP** giver igen andelshaver besked på at bestyrelsen mener sagen er lukket i forbindelse med at forsikringsselskabet har lukket sagen.

2.2 **NN + NN** – støjklage over **NN**

Støjgenerne har stået på siden august 2024 og tidligere bestyrelsesmedlem Carsten Holt har været i kontakt med alle parter uden held. Vi beslutter at **MP** sender et påbud til **NN** om at overholde vores vedtægter samt at tage hensyn til de omkringboende. Ligeledes sendes der en orienterende mail til de to andelshavere som klager.

2.3 **NN** – støjklage over **NN**

Andelshaver klager over nabo som banker på vægen om natten. Efter andelshaver har kontaktet bestyrelsen har andelshaver haft en snak med nabo og oplyser at vi pt. ikke behøver at gøre mere. Bestyrelsen anbefaler at **MP** tager en snak med **NN** og giver **NN** besked på at vi gerne vil høre fra andelshaver hvis problem opstår igen.

2.4 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)

- **NN** vedr. fremleje. Se evt. tidligere referat. Det ser ud til at andelshaver er tilmeldt adressen, men der er også tilmeldt en anden person c/o på adressen. Dette betyder at der er tilmeldt 3 voksne personer til denne 2-værelses adresse og det er ulovligt. **MP** skriver til andelshaver at dette ikke er lovligt.

- MP har holdt boligforeningens tilmeldinger op imod YouSee registreringer. Der hvor der har været en difference har MP kontaktet andelshaver. Der burde nu være styr på alle tilmeldinger. Vi håber at de samlede udgifter til YouSee og Verdens TV kommer til at gå i nul.

- **NN** – Mattering af vinduer. MP har været i telefonisk kontakt med andelshaver og andelshaver oplyser at de selv søger for at der opsættes matteret folie for egen regning. Sag lukkes.

3 Referat v/PK (18.45-19.30)

3.1 Godkendelse af referat nr. 3 (10. juni)

Gennemgået og godkendt.

3.2 Opfølgning på referat nr. 3

[5.1.2 Revideret hovedtidsplan \(overført fra referat 12, 28-1-2025\)](#)

MR skal flyve med dronen for at undersøge om der er beskadiget flere tagsten efter fugning af 3. sals lejligheder.

[2.8 NN – Dispensation for el- og VVS-tjek \(overført fra referat 2, 13-5-2025\)](#)

Andelshaver ønsker at overdrage sin halvpart til bofælle, som også står på andelsbeviset. Det anbefales at der bliver foretaget en deloverdragelse. Dvs. at der skal foretages en vurdering, men at der ikke kræves et el- og VVS-tjek medmindre der er foretaget ændringer i installationerne efter sidste salgsforretning. **SV** laver et udkast til en formulering i håndbogen, og sender til MP til godkendelse.

[6.2.1 Opsætte brandmelder i opgange og kældre \(overført fra referat 3, 10-6-2025\)](#)

Torben kommer med nogle forskellige modeller samt løsningsforslag.

[6.1.3 Udlevere røgalarmer ved salg \(overført fra referat 3, 10-6-2025\)](#)

God ide at skrive i kommende Nyhedsbrev at man kan hente en røgalarm på kontoret hvis man bor i stue, 1. eller 2. sal. Ved salg kan man fortælle at køber kan hente en brandalarm på kontoret. **SV** må gerne tilføje punktet på huskelisten ved salg.

[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.

[6.6. Opmuring af hjørnet / renovering af ejendomskontor \(overført fra referat 3, 10-6-2025\)](#)

Alle hjørner hvor der tidligere har været forretning er i dag opmuret på nær ejendomskontoret. Hvis gulvet skal forhøjes, skal der laves en rampe ind til kontoret. Brandhane foran kontoret skal flyttes. Bærende væg skal nedtages. **SK** og **MR** arbejder videre med et oplæg.

3.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)

- **BL** bestiller 100 stk. røgalarmer. Pris 5.000 kr. i alt inkl. moms. **BL** sender regning til **MR**.
- **ST** oplyser at en genopretning af ejendomskontoret vil normalt indgå i regnskabet som en forbedring.
- 25 % prisstigning på Verdens TV. **SV** har tilretter Prislisten på hjemmesiden omkring de nye priser.
- Udgift til ny Pc til Nicklas. Pris ca. 11.000 inkl. installation af div. programmer. Bestyrelsen godkender at udstyr bestilles og sættes op til Nicklas.

4 Status på igangværende projekter (19.30-20.00)

4.1 Vinduesprojekt

Det er 1 års gennemgang for de første vinduer omkring september/oktober. Der skal udsendes varselbrev. Indsamles nøgler. Måske kan personalet udføre 1 års gennemgang samt smøring af vinduer?

Status på tidsplan

- Der er forsinkelser på skydedørene. De sidste 9 bliver leveret formiddag 26/6-2025.
- Hvis vejret holder, bliver de monteret i uge 27, og skal efterfølgende fuges og færdigmonteres.
- Fugearbejdet fortsætter, men der er stadigvæk mangler.
- Reklamationer ved Morsø Døre og Vinduer i uge 33.
- Troels Hansen har opsamling på mangler i uge 33.
- Troels Hansen har mangelgennemgang i uge 34.
- Afleveringsforretning torsdag den 28. august. Bestyrelsen må gerne deltage. På 3. sal, er remmen (hvor vinduet står på) enkelte steder forvitret pga. fugtindtrængning. Det ser ud til at det er de steder hvor Performen er blevet påvirket af solen. **MR** undersøger dette og vender tilbage.

4.2 Strømpeforing

Intet nyt. Simon Sylow fra ØENS har rykket Dansk Ventilationsforening for svar. Afventer fortsat på en tilbagemelding.

4.3 Facaderenovering

MR sørger for løbende at få udbedret facaden hvor dette er påkrævet. De ca.250.000 kr. som er afsat til facaderenovering i 2025, er også en del af genopretning af de sætningsskader som vi ser i nogle af opgangene.

5 Status på fremtidige projekter (20.00-20.30)

- 5.1 Opmuring / renovering af ejendomskontoret
Rådgiver Omni er informeret om projektet og vender tilbage.
- 5.2 Fornyelse af varmerør (m/asbest) til lejligheder
Rådgiver Omni vender tilbage omkring en mulig løsning til udskiftning af de gamle varmerør som flere steder er isoleret med asbest.
MR hører Omni om det vil være forsvarligt at disse rør efterses hver 2. eller 3. år pga. at et brud på isoleringen ikke er ensbetydende med at der er brud på asbestforingen som ligger tæt på røret.

6 Orientering MR (20.30-21.00)

- 6.1 Vakant
- Der er behov for ekstra salgsdatoer i august. Salgene d. 7/8 flyttes til d. 6/8 hvor PH, SV og BL kan.
 - Medio juli bliver pergola, skralderum, skur m.m. i Torbenfeldthus malet.
 - DBI er bestilt til at gennemgå 2 af vores brandkarme for at undersøge om disse er udført korrekt. Ifølge de tegninger som ligger til grund for tagkonstruktionen ser det korrekt ud.
 - Der skal udskiftes nogle dele på flere af legeredskaberne i alle tre gårde. Pris ca. 62.000 kr. inkl. moms.
 - Personalet har rengjort alle kælderdøre og gadedøre. Der vil efterfølgende blive foretaget spartling og pletmaling af gadedøre og kælderdøre når vejret tillader det.
 - Fra den 9. september 2025 vil der være gennemgang af alle tredje salslejligheder inkl. anden sal som er bygget op. I disse lejligheder skal alle fugtalarmer udskiftes og det skal registreres om og hvor der er inspektionslem. Der vil ligeledes blive optalt brandalarmer i hver lejlighed.
 - Ny tømrer er Link byg fra Rødovre.
 - Nicklas har bestået eksamen i u-fyrede varmeanlæg.
 - Ferieplan for personalet:
Brian: 9/8-31/8,
Nicklas: 17/11-14/12-2025
Torben: 7/7-13/7-2025,
Michael: 7/7-27/7-2025 og 25/8-7/9-25

7 Orientering bestyrelsen (21.00-22.00)

- 7.1 Vakant

8 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær