

Referat Tilstede: ST, SV, BL, MR, MP, PH, PK Afbud: JT, TH, SK	<h2>Bestyrelsesmøde 14</h2> <p>Tirsdag den 10. marts 2026 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2025 – 2026
	Indkaldt den 1. marts 2026

DAGSORDEN:

- 1 Godkendelse / ændring til dagsorden**
- 2 Administrator v/MP (17.00-18.00)**
 - 2.1 Opfølgning servicehund, retssag
Hermed status på retssagens forberedelse.
Modparten har frist for afgivelse af replik den 16. marts. Når Jakob Holm Hansen (JHH) har gennemgået det, skal det vurderes, om der er brug for et svar på dette – altså en duplik. JHH sender replikken til bestyrelsen sammen med en vurdering hurtigst muligt efter modtagelse.
Den 28. april kl. 9.45 afholdes der forberedende telefonisk retsmøde, hvor JHH deltager på foreningens vegne. Det forventes at man drøfter om at der nedsættes en boligret med deltagelse af sagkyndige lægdommere nærmere. **JHH** vil efterfølgende sende bestyrelsen et kort punktreferat af mødet.
 - 2.2 Lejekontrakt til kælderrum (SV)
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).
 - 2.3 Vedtægtsændringer § 6 Andel
Nyt forslag til formulering:
"Andelshavernes andel af foreningens formue fastsættes forholdsmæssigt efter bruttoetagearealet (m²) for den lejlighed, som andelen vedrører, i forhold til foreningens samlede bruttoetageareal. Størrelsen af de enkelte bruttoetagearealer er fastlagt på grundlag af de ved foreningens stiftelse anførte arealer. For andel nr. 327 anvendes det bruttoetageareal (m²), der blev fastlagt ved den første opmåling af lejligheden efter foreningens stiftelse."
§ 6.4 udgår. Punktet vil blive præsenteret på GF af MP.
 - 2.4 Faktura fra **NN** – DNA-test
Andelshaver har selv bestilt en skimmeltest/støvttest af egen lejlighed og ønsker at testen betales af boligforeningen.
I første omgang skal udgiften til en rapport om fugt og skimmelsvamp afholdes af andelshaver. Hvis rapporten viser, at skaden skyldes forhold, der hører under foreningens vedligeholdelsespligt – f.eks. bygningens konstruktion – vil foreningen tage stilling til det videre forløb og eventuel dækning af udgifter i samarbejde med andelshaver. Hvis skaden derimod skyldes andelshavers forhold, for eksempel manglende udluftning eller u hensigtsmæssig indretning, vil udgifterne til undersøgelse og udbedring påhvile andelshavere.
MP sammenfatter en mail til andelshaver.

- 2.5 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)
Alle punkter gennemgået. Alt ok.

3 Referat v/PK (18.30-19.00)

- 3.1 Godkendelse af referat nr. 12+13 (10.+24. februar)
Godkendt med rettelser.
- 3.2 Opfølgning på referat nr. 12+13
Alle punkter gennemgået. Alt ok.
- 3.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)
Alle punkter gennemgået. Alt ok.

4 Beslutningspunkter (19.00-19.15)

- 4.1 Rensning af fliser i gården
MR undersøger om tilbuddet vedr. rensning af de resterende fliser i alle 3 gårde stadig er gældende således at det kan sætte i gang her til foråret.

5 Status på igangværende projekter (19.15-19.45)

- 5.1 Vinduesprojekt
Sandbygård er helt færdig med 1-års gennemgang inkl. Outrup og Omni.
Torbenfeldthus: Der er 4 opgange som AST's personale endnu ikke har smurt / gennemgået som forberedelse til 1 års gennemgang. Desuden er der 17 adresser som ikke kunne tjekkes pga. manglende nøgler.
AST forventer at være færdig med forberedelse (smøring og kontrol) til 1. års gennemgang i Torbenfeldthus og Anneberghus medio april.
- 5.2 Skimmelsanering **NN** (SK/MR)
MR oplyser at størsteparten af vægge, gulve og lofter er fjernet og der er foretaget div. skimmelprøver. Vi afventer svar på disse skimmelprøver dels fra selve lejligheden men også fra de tilstødende lejligheder (**NN + NN**). SK er fortsat inde over sagen.
Der bliver indhentet kontroltilbud på opbygning af lejligheden, da Linkbyg virker alt for dyre.

6 Status på fremtidige projekter (19.45-20.30)

- 6.1 Renovering af ejendomskontoret (MR)
Kbh. Kommune har afvist ansøgningen pga. at ejendomskontoret er registreret som frisør. Dette skal først ændres hos Kbh. Kommune. Der skal en brandrådgiver ind og tjekke brandsikkerheden med forventet udgift på 25.000 kr. Herefter skal der søges om byggeændringen. Processen er i gang.
- 6.2 Utætte kviste (MR/SK)
Intet nyt. Afventer fortsat priser fra Omni.
- 6.3 Utætte Veluxvinduer (MR)
MR indhenter et par ekstra tilbud. Inden vi tager en endelig beslutning. Vi overvejer at udskifte over en årrække.
- 6.4 Strømpeforing (SV)
SK, MR og SV har haft møde med Thomas fra Omni, om hvordan vi kommer videre. Vi besluttede at Omni kontakter DBI, så vi kan få lavet et brandnotat vi kan gå videre med.
- 6.5 Facaderenovering, rammebudget fra Omni
Vi har fået et overslag på omkring 32 mill. for dette projekt. Det er ikke noget vi på nuværende tidspunkt går videre med, men undersøger fortsat hvilke mulige løsninger man kan vælge tidsmæssigt og økonomisk.

7 Generalforsamling 2026 (20.30-21.30)

- 7.1 Bestyrelsens beretning (PH)
Gennemgået.
- 7.2 Vinduesprojekt (ST)
Gennemgået.
- 7.3 Input ladestandere (TH)
Gennemgået.
- 7.4 Præsentation (PH)
Gennemgået.
- 7.5 Budget 2026 (ST)
Vi anbefaler 0 % boligafgiftsforhøjelse, da boligforeningens likviditet ser fornuftigt ud i de kommende år. **ST** giver Torben Madsen besked på beslutningen, så regnskabet kan sendes til endelig godkendelse af bestyrelsen.
- 7.6 Indkaldelse GF (PH)
Indkaldelse, Nyhedsbrev, Valuarvurdering, Beboerforslag og regnskab skal ud mandag 16/3. **PK** lægger op på hjemmeside og sender ud til abonnenter. **MR** sætter opslag i opgange.
- 7.7 Nyhedsbrev GF (PH)
Gennemgået.
- 7.8 Beboerforslag
Gennemgået.

8 Orientering MR og bestyrelsen (21.00-22.00)

- 8.1 Orientering
 - MR ønsker at det næste Nyhedsbrev efter GF skal have et punkt med vedr. udluftning, især ved de nye skydedøre og altandøre
 - Andelshaver, **NN** ønsker at afholde en sommerfest for alle børn i AST. Ønsker et tilskud på 3.000 kr. **MR** giver grønt lys til dette.
 - Der er flere opgange som har revner og sætningskader. Skaderne er mest udbredt på Bellahøjvej og Annebergvej. Det viser sig, at udførelsen da bygningerne blev opført ikke er korrekt udført i forbandt. **MR** går videre med opgaven.
- 8.2 Prognose 2032 (ST)
Gennemgået.
- 8.3 Prognose 10-årig (PH)
Gennemgået.

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Bestyrelsesmedlem