

Referat Tilstede: PH, TH, ST, PK, SV, SK, BL, MR, JS, MP Afbud: TH	<h2>Bestyrelsesmøde 1</h2> <p>Tirsdag den 28. april 2026 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2026 – 2027
	Indkaldt den 21. april 2026

DAGSORDEN:**1 Godkendelse / ændring til dagsorden****2 Konstitution (kl. 17.00-17.15)**

- 2.1 Næstformand
Thomas Haugaard fortsætter som næstformand
- 2.2 Kasserer
Steen Thøgersen fortsætter som kasserer
- 2.3 Sekretær
Peter Krogh fortsætter som sekretær
PK tilretter ovenstående samt tilføjelse af ny suppleant på hjemmesiden.
MR tilretter telefonliste og rundsender til bestyrelsen.

3 Administrator v/MP (19.45-20.45)

- 3.1 Opfølgning GF
Vi venter fortsat på referatet fra GF. **MP** gennemlæser og forventer at vi modtager det i morgen den 29/4.
- 3.2 Vedtægtsændring § 6 Andel, pkt. 6.1 (3. sal)
MP sender en ny formulering som kan præsenteres på næste GF.
- 3.3 Vedtægtsændring § 22 Indkaldelse mv., pkt. 22.5 (fuldmagt)
MP sender en ny formulering som kan præsenteres på næstkommende GF.
- 3.4 Velerhvervet rettighed jf. Foreningsretten
MP finder lovstof som dokumenterer dette område og sender til bestyrelsen.
- 3.5 **NN** – sammenlægning, opdelt igen
Personalet har registreret at denne sammenlagte lejlighed er blevet lejlighedsopdelt som 2 lejligheder. Den ekstra hoveddør, der skulle være opmuret ved sammenlægningen, er ikke blevet opmuret, og kan derfor benyttes som indgang til den opdeltede lejlighed. Lejligheden har også to døre til gården, og den ene dør kan derfor også bruges som adgang til den opdeltede lejlighed. **MP** sender brev til andelshaver at MR og SK vil besigtige lejligheden. **MR** sender en liste til MP over de andre sammenlægninger på samme etage som har bibeholdt begge hoveddøre.
- 3.6 Vedtægtsændring § 17 Dødsfald
Alle dødsboer går til ventelisten medmindre arvingen ønsker at flytte ind i andelslejligheden. Administrator sørger for at håndhæve denne fortolkning af vores vedtægter.
- 3.7 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)
[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).

4 Referat v/PK (17.15-18.00)

- 4.1 Godkendelse af referat nr. 12 (10. februar) og 14 (10. marts)
Godkendt referat nr. 12 med rettelser. Godkendelse af referat nr. 14 udskydes til næste bestyrelsesmøde.
- 4.2 Opfølgning på referat nr. 12 og 14
[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 Beslutningspunkter (18.30-19.30)

- 5.1 **NN** Gårdtrappe
Andelshaver ønsker at renovere en 25 år gammel trappe fra lejlighed til gård. Ønsker at udvide trappen ud mod bed. Andelshaver har fået etableret i henhold til vores vejledning. **MR** oplyser at trappen er ikke blevet udvidet.
- 5.2 Haveudvalg i T, haveudvalgspenge
Haveudvalget i Torbenfeldthus ønsker at fjerne bunddækkeplanter i gårdbedet ud for TO029 og etablere staudebed i stedet. Haveudvalget har pt. modtaget 6.000 kr. (2.000 kr. mere end de andre haveudvalg). Det er lidt svært at gennemskue hvorfor haveudvalget ikke kan etablere dette bed når de allerede har modtaget en ekstra bevilling. Bestyrelsen godkender at bedet omplantes, men vi ønsker ikke at bidrage med flere penge. **BL** tager en snak med haveudvalget om hvordan deres budget skal forstås.
- 5.3 Ejendomsvurderinger (ST)
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.
- 5.4 **NN** – våbenskab
Andelshaver ønsker at få opsat et våbenskab i egen kælder beliggende i boligforeningens fælles kælder. Hvis politiet godkender, godkender bestyrelsen også. **MR** kontakter andelshaver om at han skal fremvise en godkendelse fra politiet.
- 5.5 Brunata – tilbud på udvidet garanti på malere
En årlig udgift på 55.363 kr. Alt for dyrt. Det ønsker vi ikke. **MR** siger nej tak til tilbuddet.
- 5.6 Brunata - tilbud på netværksboks
Heller ikke interessant. **MR** siger nej tak til tilbuddet.

6 Status på igangværende projekter (19.30-19.45)

- 6.1 Vinduesprojekt
Personalet mangler 5 opgange vedr. 1. års gennemgangen. Der ud over mangler personalet at få adgang til 25 lejligheder som ikke har leveret nøgle. **MR** tager en snak med MP om hvad vi kan gøre over for dem som er blevet varslet og som ikke er hjemme eller afleverer en nøgle.
- 6.2 Skimmelsanering **NN** (SK/MR)
SK orienterede om projektets forløb samt kommende tidsplan. SK anbefaler at vi indgår aftale om reetablering med Davidsen entreprenør.
Vi har modtaget skimmelrapport fra Teknologisk Institut som SK gennemgik. Tagfladen skal undersøges nærmere om der er korrekt luftcirkulation. På nuværende tidspunkt ser opbygningen korrekt ud. **SK** opdaterer det foreløbige budget.

7 Status på fremtidige projekter (20.45-21.15)

- 7.1 Renovering af ejendomskontoret (MR)
MR oplyser at DBI skal oprettet et notat som skal sendes til kommunen.
- 7.2 Utætte kviste (MR/SK)
SK og MR oplyser at de ønsker at besigtige (kikkertundersøgelse) en af de utætte kviste inden man går videre med projektet.
- 7.3 Utætte Veluxvinduer (MR)
MR indhenter tilbud på reetablering af alle Veluxvinduer.
- 7.4 Strømpeforing (SV)
Vi afventer fortsat på et notat fra DBI. Er i gang sat via Omni.
- 7.5 Facaderenovering, rammebudget fra Omni
Pt. har vi modtaget en prisoverslag fra Omni pålydende omkring 32 mill. Vi snakkede for og imod en total renovering vs. løbende vedligeholdelse / renovering. Vi blev ikke enige om noget pt.

8 Orientering MR og bestyrelsen (21.15-22.00)

- 8.1 Orientering
 - Flere beboere har klaget over der er ikke så meget tryk på det varme vand på 3. sal. MR oplyser at der en kontraventil, som har været defekt og nu er udskiftet. MR er ligeledes ved at undersøge om der er problemer med vandtrykket fra HOFOR som også kan influere på trykket på det varme vand. Man er ved at undersøge alle hovedstik som tilgår ejendommene.
 - I Anneberghus er der en andelshaver som har malet sin trappe til gård i postkasserød. Vi har i håndbogen præciseret at det skal være dæmpet jordfarver og ikke postkasserød. **MR** skriver til andelshaver.
 - **Alle** bør kigge i salgskalenderen
 - ST oplyser at ØENS har færdigbehandlet den endelige huslejestigning til de to lejere. **MP** tjekker at Michala har fået sendt den endelige beregning til de to lejere. **ST** videresender den endelige udregning vedr. stigningen til bestyrelsen.
 - ST har haft møde med Helle (vores controller) fra ØENS vedr. fakturering og regnskab. ST har foreslået er der blev kigget og ryddet op i div. hensættelser. **ST og SV** overvejer at holde et møde mellem bestyrelsen og ØENS som en generel status samarbejdet. **SV** finder forslag til datoer samme med MP.
 - BL ønsker at der indkøbes nye stole til kontoret da det er utroligt hårdt at side i de nuværende i 5 timer. **Alle** finder et forslag til en ny stol.
- 8.2 Ansættelsesudvalg
Udkast til stillingsopslag til erstatning for Nicklas har været rundsendt til bestyrelsen. **MR** rundsender en sidste gang for den endelige godkendelse.
Ansættelsesudvalget er: MR, Torben, PH, BL
- 8.3 Bestyrelsens forretningsorden
MP rundsender til underskrift når PH giver besked.
- 8.4 Opgavefordeling
PH orienterede om bestyrelsens opgavefordeling.
- 8.5 Nyhedsbrev
 - Problemer med trykket på det varme vand på 3. sal
 - Bestyrelsen konstituering
 - Se evt. std. skriv efter sidste GF
 - Er der noget nyt vedr. ladestandere
 - Stillingsopslag vedr. ansættelse af ny gårdmand

Bellahøjvej 142, kontor | 2720 Vanløse | Tlf. 3860 0404 | www.abast.dk | ast@abast.dk

Kontortid: Mandag, onsdag og fredag kl. 8-9

Administrator: ØENS Ejendomsadministration | Lergravsvej 59, st. | 2300 København | Tlf. 3246 4639 | mip@oadv.dk



Andelsboligforening

9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Bestyrelsesmedlem