

Referat Tilstede: PH, ST, PK, SV, SK, BL, MR, MP, JT, TH Gæster: Jacob Holm Hansen (Øens) Afbud:	Bestyrelsesmøde 9 Tirsdag den 25. november 2025 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret
Spisning kl. 18.30	Bestyrelsesmøder 2025 – 2026
	Indkaldt den 18. november 2025

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Administrator v/MP (17.00-18.30)

2.1 NN – opfølgning skimmelsvamp

Nyhedsbrev udsendt d. 20/11-2025 hvor følgende blev præciseret: Den utætte samling blev indledningsvist vurderet til at være årsag. Sidenhen har bestyrelsen dog, på baggrund af supplerende undersøgelser og dialog med andelshaver, konsulteret Teknologisk Institut (TI), som både har afdækket yderligere skimmelforekomster og bidraget med indsigt i mulige årsager til skimmelforekomsten samt anbefalet undersøgelsestiltag for afdækning af kilde og omfang af skimmelen. På baggrund af denne rådgivning ønsker bestyrelsen at præcisere, at det ikke kan konkluderes, at den utætte samling alene er den primære årsag til skimmelvæksten. Bestyrelsen arbejder derfor fortsat på at identificere den konkrete kilde til skimmelen, så problemet kan løses korrekt. Derfor vil den berørte bolig blive undersøgt nærmere i samarbejde med TI og på baggrund af deres anbefalinger. På nuværende tidspunkt har vi modtaget 2 tilbud på omkring 50.000 kr. inkl. moms til afdækning af hele sagen.

Vi afventer fortsat et endeligt tilbud på total renovering fra Link Byg.

2.2 NN – status syn og skøn (ikke godkendt faktura)

Andelshaver har godkendt boligforeningens revurdering udført af arkitekt Sven Jon Jonsen (udvalgt af Omni). Ny vurdering, inkl. løvsøre, ligger kr. 161.442 lavere end den først udførte. Herved kan salgsforretningen sættes i gang. **SV** indkalder Alexander og Thomas fra Omni, så vi kan få fælles fodslag omkring fremtidige vurderinger.

2.3 Opfølgning EXGF – servicehund – stævning

Jakob Holm Hansen ØENS orienterede omkring lejeretten samt oplyste, at han bl.a. har haft sagen til drøftelse hos andre kollegaer. Jakob forventer at have et endeligt udkast klar senest torsdag morgen. Efter bestyrelsens godkendelse sender Jakob dokumentet til kammeradvokaten.

2.4 Kvm bolig- og fællesareal før/efter en sammenlægning

I 2020 ændrede de retningslinjer hos Københavns Kommune på baggrund af *Bekendtgørelse nr. 311 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler*. Når man sammenlægger boliger, så vil der forsvinde nogle m² (fællesareal) i BBR, og det kan give et skævt billede, i forhold til det der ligger til grund for AST's fordelingstal. En sammenlagt lejlighed vil have samme areal / fordelingstal, som de to lejligheder den er lagt sammen af. Derfor er det vigtigt, at vi er klar over disse interne retningslinjer hos Københavns Kommune. For at imødekomme gældende regler og procedure, som vi allerede benytter i AST, bør vi omskrive § 6 i foreningens vedtægter. **PH** sørger for at punktet kommer med på den kommende GF.

2.5 Nedskrivning af vægge (opsat/nedsat), tidligere nedskrevet

SV oplyser at nedtagning af eksisterende vægge samt opsætning af nye vægge er vurderet forskelligt igennem tiden af de forskellige vurderingsmænd. Det kan bl.a. skyldes, at der er forskellige fortolkninger af hvornår en væg er en væg. **SV** indkalder Alexander og Thomas fra Omni, så vi kan få fælles fodslag omkring vurdering.

2.6 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)

- Vi har modtaget mail d. 5/11-2025 fra Søren Saaby Hansen (ØENS) vedr. de resterende 14.000 kr. for beregningen af den omkostningsbestemte husleje. Udgiften er nedsat til i alt 10.000 kr. pr. kulance. ST må gerne sende det endelige byggeregnskab til Søren så den endelige varslingsforhøjelse kan blive udregnet og sendt til de to lejere. Denne udgift påtager ØENS sig ligeledes pr. kulance.

- **NN** ønsker at ændre på fremlejeperioden fra 3 mdr. til 6 mdr. startende fra den 1/1-2026.

3 Referat v/PK (19.00-19.30)

3.1 Godkendelse af referat nr. 8 (28. oktober)

Godkendt med rettelser. **PH** sørger for at færdiggøre ref. nr. 8 og lægge det op i Teams.

PK sørger for at anonymisere det og lægge det på hjemmesiden.

3.2 Opfølgning på referat nr. 8

[5.1 Tilbud på kviste \(overført fra referat 6, 9-9-2025\)](#) - **Punktet flyttes til projekter**

[6.2 Strømpeforing \(overført fra referat 6, 9-9-2025\)](#) - **Punktet flyttes til projekter**

3.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)

Gennemgået.

4 Beslutningspunkter (19.30-20.00)

4.1 Tjekke kviste på 3. sal (SK/MR)

SK og MR har holdt møde med Julie fra Omni om kvistene i 3. sals lejlighederne. Ifm. vinduesskiftene er der set skader på 2 kviste, hvor fodremmen nogle steder ikke var til stede (altså rådnet væk) eller slemt beskadiget. Disse kviste har været syd- eller østvendte. Vi kender ikke omfanget generelt i foreningen, men det tyder på fugtindtrængning. Billeder fra 2 lejligheder blev gennemgået, og der er et eksempel på, at der, hvor de nye vinduer skulle skrues i, var der ikke noget at hæfte dem på i bunden. I samarbejde med Julie blev der snakket om, om vi skal lave nogle stikprøver for at afklare omfanget, men også at få repareret der hvor der er noget som bør udbedres. Vi beslutter at gå videre i dialogen med Julie om hvilke muligheder der er for at undersøge omfanget af skaderne og herefter tage stilling til handlemulighederne.

5 Status på igangværende projekter (20.00-20.45)

5.1 Vinduesprojekt, 1. års gennemgang (MR)

Ifm. vores interne smøring og registrering i Sandbygård er der konstateret fejl og mangler i utrolig mange lejligheder. Der mangler stadig 6 opgange før hele gården er tjekket igennem. Senest er der set kondens på bundlisten ved enkelte skydedøre i 3. sals-lejlighederne. Det kan ikke undgås med denne type brede skydedøre, da der vil komme en kuldebro, og dermed vil fugt og kondens påstå. Outrup er forespurgt om dette, og forklarer det med at det skyldes kuldebroen, og at dette ikke kan undgås. **SK** laver et skriv til MR mhp. spørgsmål til Michael fra Outrup for at få uddybet hans svar. Vi afventer den rigtige 1-års gennemgang med Outrup, som nok bliver afholdt i første kvartal 2026.

5.2 Byggeregnskab, vinduer (ST)

ST præsenterede byggeregnskabet for vinduesprojektet med følgende bemærkninger: Byggeregnskabet er næsten færdigt, så udkastet er et retvisende udtryk for hvor vi lander. Der mangler enkelte omkostninger – men det er i småtingsafdelingen.

ST har allerede været i dialog med revisor Torben Madsen om opstilling og principper. Der er nikket til det, bortset fra hensættelser til 1- og 5-års gennemgang, som ikke var besluttet endeligt, men faktiske niveau er inden for diskuterede spænd.

Samlet entreprise lander på kr. ~27 millioner som er kr. ~8 millioner under (konservativt) budget.

På det interne budget er der en overskridelse på rådgivning, som i store træk er drevet af

flere omkostninger til Omni (byggeteknisk rådgivning), som konsekvens af et højt timeforbrug til håndtering af reklamationer. Det til trods for at Outrup har refunderet noget i nærheden af 1:1 i timeforbrug.

5.3 Strømpeforing

Der er kommet løbende opdateringer fra GreenPipe ang. status på brandtest hos DBI, men ikke noget nyt. Vores reklimationsret bliver forlænget via *en suspensionsaftale* som Johan Iversen Møller, ØENS, udarbejder og som SK formidler til GreenPipe senere i denne uge.

6 Status på fremtidige projekter (20.45-21.00)

6.1 Renovering af ejendomskontoret

Ikke meget nyt, men dette skyldes først og fremmest en manglende fuldmagt fra ØENS til Omni mhp. ansøgning om byggetilladelse.

7 Orientering bestyrelsen (21.00-22.00)

7.1 Orientering

- PH orienterer om at sidste bestyrelsesmøde i 2025 foregår 16. december kun i tidsrummet 17-20.

- Derudover vil der d. 19. december være juleafslutning for personalet på kontoret kl. 10.

- ST har været i dialog med vores forsikringsmægler fra Söderberg, og ST vil invitere ham til det første bestyrelsesmøde i 2026.

- Brunata: SV og MR har holdt opsamlingsmøde med Brunata, og der blev lagt en plan for udskiftningen af de resterende vandmålere som ikke er blevet skiftet i første gennemløb. Mange målere er ikke skiftet pga. manglende adgang til lejlighed eller måler. I disse tilfælde sendes regning til beboeren.

- Brandalarmer opsat i Sandbygård i opgange, kældre og vaskekældre. Den der sidder i vaskekældrene, er masteren.

- Maling af kældre er i gang og de er ca. halvvejs i Anneberghus.

- Opretning af fliser er i gang i Sandbygård. Skal anlægsgartner fortsætte i de andre gårde og hvis han skal dette, skal det så være i forlængelse af nuværende arbejde i Sandbygård eller skal vi vente til efter vinteren. Vi er meget tilfredse med det udførte arbejde og vi fortsætter i de andre gårde jf. tilbud.

- Ny vaskekælder beliggende Annebergvej 11: Der mangler stadig lidt el- og vvs-arbejde. Derefter skiftes døren og der isættes et Salto langskilt på døren. MR forventer at flytte andelshavernes maskiner til kælderen inden 24/12-2025.

- Støvsugning af alle kældergange og kælderhalse er færdig i Anneberghus, Torbenfeldthus og halvdelen af Sandbygård.

- MR orienterer om et nyhedsbrev som personale vil sende ud til beboere omhandlende diverse emner. Dette bliver først sendt ud til bestyrelsen mhp. en gennemgang og evt. forslag til ændringer og rettelser.

7.2 Økonomisk oversigt Q3 2025 (ST)

ST orienterede om oversigten, hvor bl.a. vedligeholdelsesbudgettet ligger under hvad vi havde budgetteret med. Dette kan skyldes at vinduesprojektet har krævet enorme tidsmæssige ressourcer fra personalet, hvorfor der har manglet tid til andre opgaver.

8 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær