

<b>Referat</b> <b>Tilstede:</b> PH, PK, TH, ST, MR, CH, AL, SV, JSP <b>Online:</b> DD <b>Afbud:</b> PB	<h2>Bestyrelsesmøde 11</h2> <p><b>Tirsdag den 7. januar 2025 kl. 17:00-22:00</b>  <b>På ejendomskontoret</b></p>
Spisning kl. 18	Bestyrelsesmøder 2024 – 2025
	Indkaldt den 1. januar 2025

### DAGSORDEN:

#### 1 Godkendelse / ændring til dagsorden

#### 2 Administrator v/DD (kl. 17.00-18.00)

- 2.1 Opfølgning på opgaver for DD i referatet (PK)  
Gennemgået

#### 3 Fugt og skimmel v/MR+JSP (kl. 17.30-18.00)

##### 3.1 NN Fugt i værelse mod gaden

CH har tilset beboerens lejlighed den 18/12-2024 og sendt et samlet resume af hele sagen. Vi mangler fortsat en præcisering af om fugten kommer ude fra eller indefra inden man laver en løsning. MR sørger for at tage gode billeder af det udvendige område.

##### 3.2 NN Skimmelsvamp, genhusning

Se evt. ref. 10 punkt 2.9.

Alle de destruktive prøver som er foretaget indeholder en middelværdi (normal værdi) undtagen et sted. Der hvor skimmel-hunden reagerede, er der fundet høj værdi på undersiden af de gamle gulvbrædder, som ligger i skunken. Iflg. rapport er skimmel inaktiv. Vi beslutter, at der skal tilkaldes en rådgiver som er ekspert i skimmelsvamp så der kan blive taget prøver flere steder i forskellige taglejligheder. JSP tager fat i Dansk skimmelsvamp. DD skriver til div. andelshaver samt beboerne fra den berørte lejlighed, at vi har høj fokus på denne opgave og har tilkaldt Teknologisk Institut.

##### 3.3 Generelle tiltag ad skimmelsvamp på 3. sal

Kan der evt. være andre lejligheder på 3. sal som også er ramt af skimmelsvamp? Vi er pt. ikke bekendt med at der skulle være liggende problemer andre steder på 3. sal. CH som bor i en 3. sals lejlighed, oplyser at hans luftfugtighed ligger langt under den berørte lejligheds målinger.

Se evt. punkt 3.2

#### 4 Vinduesprojekt v/JSP (kl. 18.30-19.30)

##### 4.1 Generel status

Tidsplanen ser ud til at holde. Tidsskemaet er offentliggjort på boligforeningens hjemmeside så beboerne kan følge tidsplanen. Pt. er udskiftningen små 2 uger foran. Byggeplads har være lukket ned siden d. 20/12-2024. Starter op mandag d. 6/1 og har haft pt. én vejrligsdag siden start.

Vi foreslår at der bliver udført en varmestrålingstest på de døre og vinduer som pt. er opsat og færdigfugtet. SV har adgang til udstyr som måske kan bruges. Vi vil tage nogle stikprøver som kan give en indikation om der skal udføres en professionel undersøgelse.

##### 4.2 Reklamationer – tømmer

Fuge kvaliteten indvendigt (ved lister) er flere steder udført ringe, og i nogle lejligheder mangler der lister. Troels Hansen A/S er ansvarlig for udvendigt fuge arbejde, og fuge-

folkene er langt bagud, og glemmer visse steder at fuge.

#### 4.3 Reklamationer – vinduer

De noterede reklamationer er fra byggemøde 08 den 14/11-2024.

*BM08: Reklamationer fordeler sig ved dagens byggemøde som følger:*

*51 stk. på Bellahøjvej*

*1 stk. på Sandbygårdsvej*

*1 stk. på Annebergvej*

*2 stk. på Aggersvoldsvej*

Vi ønsker disse reklamationer bliver udbedret hurtigst muligt.

#### 4.4 Reklamationer – døre

Alle reklamationer bliver løbende registreret. Se evt. punkt 4.3

#### 4.5 Manglende fuger – skader på sigt?

Alle reklamationer bliver løbende registreret. Se evt. punkt 4.3

#### 4.6 Realkreditlån (ST)

Det besluttet at der skal optages et 4% realkreditlån. **PH** og **PK** underskriver.

### 5 Referat v/PK (kl. 19.30-20.30)

#### 5.1 Godkendelse af referat nr. 9 (12. nov.) og 10 (10 dec.)

Referat 9 og 10 godkendt

#### 5.2 Opfølgning på referat nr. 9 og 10

[2.7 Fremleje NN \(overført fra referat 10, 10-12-2024\)](#)

DD har været i kontakt med andelshaver og det er efterfølgende blevet oplyst at lejligheden har været fremlejet i en længere periode uden tilladelse. **DD** afventer fortsat en præcisering af fremlejeperioden fra andelshaver, så fremlejegebyr kan blive betalt af andelshaver.

[2.10 NN klager over NN \(overført fra referat 10, 10-12-2024\)](#)

Andelshaver er generet af støj fra overbo. Problemet har stået på i 2½ år. Andelshaver har flere gange forsøgt at komme i dialog med overbo uden held. Ligeledes har de sendt brev til overbo uden resultat. **CH** tager fat i begge andelshavere for at forsøge at samle dem til en snak.

[6.2 Haveudvalg i Torbenfeldthus \(overført fra referat 10, 10-12-2024\)](#)

Haveudvalget ønsker et nyplantet bunddækkebed til højre for port nedlagt og nye planter sat. De ønsker selv at vedligeholde det efterfølgende. De søger om 10.000 kr. til nye planter. Det ville være dejligt hvis de nyplantede bunddæksplanter kunne blive flyttet til andre bede hvor de er gået ud. Der bliver ikke bevilget 10.000, da der ønskes en mere præcis beskrivelse af hvad der ønskes og hvilket beløb der er behov for. **AL** tager en snak med haveudvalget.

[8.1 Strømpeforing \(overført fra referat 10, 10-12-2024\)](#)

**SV** og **MR** har aftalt møde med Teknologisk Instituts lydsspecialist og Coatable medio januar 2025 og vender tilbage.

### 6 Beboerhenvendelser (kl. 20.30-20.30)

#### 6.1 Vakant

Intet

### 7 Beslutningspunkter (20.30-20.45)

#### 7.1 Vakant

Intet

### 8 Status på projekter (kl. 20.45-21.15)

8.1 Strømpeforing  
Overføres til næste bestyrelsesmøde.

8.2 Tagterrasser  
Vi har tilbageholdt en regning fra Egerbyg, da vi mener, at Egerbyg ikke kan bevis at vandskaden ikke skyldes deres arbejde. Bl.a. har de ikke kunne fremvise kvalitetssikringsdokumentation for det arbejde, der er udført. Vi har meddelt Egerbyg dette via ØENS advokat Johan. Dette har de ikke accepteret. Vi har efter aftale med Johan tilbudt Egerbyg at indgå et forlig per kulance, så vi hver især betaler 50%. Dette har Egerbyg ikke accepteret, og de har fremsendt et modforslag, som vi på ingen måder kan acceptere. Dette har vi meddelt dem via Johan. Herefter har vi ikke hørt fra Egerbyg.

## 9 Bestyrelsen (21.15-21.30)

- 9.1 Orientering og opfølgning på opgaver
- PK har skrevet til DD, at der ikke er tilføjet en 4% boligafgiftsforhøjelse pr. 1/1-2025 som blev besluttet på den EXGF 28/5-2024. DD har oplyst at den kommer med på februar opkrævningen.
  - AL har kontaktet Haveudvalget i Torbenfeldthus vedr. det nye sedumtag. Se evt. referat nr. 2 fra den 14/5-2024. Haveudvalget har søgt om tilskud til sedumtaget, men har fået afslag. Pt. er opgaven ikke færdiggjort af tømmerfirmaet, men regning heller ikke betalt.
  - PH har bestilt en valuarvurdering.
  - ST oplyser at **NN** fra ØENS som står for bogføring af boligforeningens regnskab, er langtidssygemeldt. Derfor er ØENS bagud med rapporteringerne.
  - ST har lavet et foreløbigt byggeregnskab.
  - **CH** sørger for at få færdiggjort AMU referatet.
- 9.2 Status på el-ladestandere (TH)
- TH har skrevet til Københavns Kommune igen, og nu ser det ud til at vores skiltning gerne må ændres således at man kun kan parkere 4 timer mellem 8-22 med krav om opladning. **TH** ansøger om at få skiltningen tilrettet samt laver et oplæg vedr. en anderledes økonomisk differencering på intern og eksterne brugere. Hvis vi fjerner differencering mellem beboere og eksterne, kan gebyret til PowerFuel nedsættes fra kr. 0,59 til kr. 0,29 pr. KWh.
- 9.3 Forberedelse GF 2025
- 9.3.1 *Datoplan*  
*PH præsenterede datoplanen frem til den kommende Generalforsamling som afholdes d. 1. april 2025.*
- 9.3.2 *Fordeling af opgaver*  
*MR tjekker at vi har booket Renæssancesalen (salen til højre set udefra) Bellahøjgaard til afholdelse af GF.*
- 9.3.3 *På valg*  
*PH, CH, ST, TH og PB er på valg*  
*PH ønsker genvalg*  
*CH ønsker genvalg*  
*ST ønsker genvalg*  
*TH ønsker genvalg*  
*PB ønsker genvalg*

## 10 Oplæg v/MR (kl. 21.30-22.00)

- 10.1 Budget 2025  
Gennemgået.
- 10.2 Personalet



Vores nye ejendomsservicetekniker Niclas samt deltidsmedarbejder Torben fungerer godt sammen med Brian og Michael.

10.3 Orientering og spørgsmål til MR  
Intet

## **11 Orientering / Eventuelt**

Venlig hilsen  
Peter Kjær Krogh  
Sekretær