

Referat Tilstede: PH, ST, PK, SV, TH, MR, JSP Online: TM, Mia Picard MP (ØENS), Jacob Hansen (ØENS) Afbud: DD, AL, PB, CH	<h2>Bestyrelsesmøde 13</h2> <p>Regnskabsmøde med revisor kl. 17.00-20.00 Tirsdag den 25. februar 2025 kl. 20.00-22.00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 20	Bestyrelsesmøder 2024 – 2025
	Indkaldt den 19. februar 2025

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Gennemgang af Årsrapport 2024 v/TM (kl. 17.00-20.00)

Årsrapport 2024 gennemgået med div. bemærkninger. **TM** tilretter og sender en ny årsrapport for 2024.

Hensættelse vedr. fremtidige renoveringer nedsættes med 5,6 mill.

2.1 – herunder valuar rapport

Valuarrapporten gennemgået og godkendt. Valuarrapporten bliver lagt på boligforeningens hjemmeside i forbindelse med indkaldelsen til GF.

2.2 – herunder budget 2025 hovedposter

PH sørger for at sende budgettallene for 2025 til TM.

2.3 Eventuelt

3 Status på projekter (kl. 20.00-21.30)

3.1 Vinduesprojekt

Den nye køreplan er lagt på hjemmesiden og pt. ser det ud til at vinduesprojektet afsluttes juli/august 2025.

Vejrlig/spilddage: tirsdag d. 7/1 2025 var der vejrlig grundet storm og torsdag d. 23/1 2025 grundet regn.

Troels Hansen oplyser i byggemøde 14 at bemanningen er 5 mand + 1 lærling. Denne bemanning fastholdes udførelsen ud.

ST oplyser følgende: Der er færdiggjort 31 opgange pr. januar og fugearbejdet er også gennemført. Det svarer til en fremdrift på 43% målt på opgange. Hertil kommer udskiftning af skydedøre. Der er udført to ekstraopgaver – inddækning til franske altaner på Bellahøjvej og malerarbejde i en lejlighed. Samlet udgift ca. kr. 90.000. Desuden skal der laves reparation/maling af lysninger i opgangene på Sandbygård – pris ca. kr. 40.000.

3.2 Skimmelsag på **NN**

En kort opridsning af forløbet.

- Gennemført prøver og besøg af skimmelhund i december

- Familien genhuset via Easy Housing på Frederiksberg fra den 13. december

- Anmeldt til forsikringen men afvist som dækningsberettiget skade fordi der ikke kan påvises en begivenhed som har ført til skimmel

- Skimmelsanering begynder i januar og sanitørerne opdager et utæt radiatorrør i skunken, hvor der også er konstateret stor koncentration af skimmel

- Utæt rør betyder at sagen skifter til at bliver dækningsberettiget

- AST's forsikring skal dække alt vedrørende prøver/test, sanering, genopbygning etc.

Andelshavers forsikring skal dække genhusning, flyttefolk etc.

- Økonomisk betyder det at vi går fra at se ind i en regning på samlet kr. 250.000-300.000 til

et niveau omkring kr. 10.000 (selvrisiko og andre småudgifter).

- Topdanmark har haft opgave i udbud i deres håndværkernetværk, og AST har valgt den billigste og venter på at arbejdet begynder.

Vi har aftalt med **MP** at hun skal afholde et møde med Østergaard, JSP, MR vedr. den kommende handlingsplan. Efterfølgende vil **MP** kontakte andelshaver og informere om det kommende forløb og at det er boligforeningen som er bygherre.

3.3 Budget 2025

ST gennemgik budgettet for 2025. Budget godkendt af bestyrelsen.

4 Referat v/PK (kl. 21.30-22.00)

4.1 Godkendelse af referat nr. 12 (28. januar)

Gennemgået og godkendt.

4.2 Opfølgning på referat nr. 12

[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.

[3.2 NN Skimmelsvamp, genhusning \(overført fra referat 11, 7-1-2025\)](#)

Vi beslutter, at der skal tilkaldes en rådgiver som er ekspert i skimmelsvamp så der kan blive taget prøver flere steder i forskellige taglejlighederne. **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 Dansk Skimmel.

[2.4 Status huslejestigning til lejere \(overført fra referat 12, 28-1-2025\)](#)

Vi har modtaget en foreløbig omkostningsbestemt husleje fra advokat Søren Saaby Hansen, ØENS, som ser ud til at mangle en stor del af de forbedringer der er udført i foreningen de sidste 30 år. Den kan vi desværre ikke bruge. Desuden har vi modtaget en forbedringsforhøjelse samt varslingsbrev til de to lejere. **Når bestyrelsen har læst og hvis bestyrelsen accepteret dette skriv, må ST** gerne give Søren Saaby Hansen besked på at bestyrelsen godkender beregningen, og at varslingsbrevene gerne må sendes til de to lejere.

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

Troels Hansen mener, at de kan færdiggøre udskiftningen af alle vinduer omkring august 2025. Så længe vi ikke har fået udbedret alle reklamationer og der fortsat er mange nye reklamationer, skal projektet ikke forceres igennem. Vi ønsker at alle reklamationer bliver udbedret hurtigst muligt. Alle reklamationer skal med i byggemøde-referaterne. **ST** sørger for at ovenstående kommer med i byggemødereferatet, og der er fokus på opfølgning af reklamationer. **MR** skal flyve med dronen for at undersøge at der er beskadiget flere tagsten efter fugning af 3. sals lejligheder.

[6.1 Orientering og opfølgning på opgaver \(overført fra referat 12, 28-1-2025\)](#)

- CH oplyser at andelshaver **NN** som har klaget over støj fra overbo. Overboen oplyser at hun har fremlejet sin lejlighed til sin søster som snart fraflytter. Fremover ønsker overbo at fremleje sin lejlighed. **DD** skal tage fat i overbo vedr. manglende betaling for fremleje for den tidligere periode. Vi mener ikke at andelshaver har mulighed for at fremleje fremover.

4.3 Opfølgning på opgaver i tidligere referater

Gennemgået.

5 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær