

Referat Tilstede: TH, CH, ST, PK, SV, MR, MP, PH Gæst: JSP Afbud: DD, PB, AL	<h2>Bestyrelsesmøde 14</h2> <p>Tirsdag den 11. marts 2025 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18	Bestyrelsesmøder 2024 – 2025
	Indkaldt den 4. marts 2025

DAGSORDEN:**1 Godkendelse / ændring til dagsorden****2 Administrator v/MP (kl. 17.00-18.00)****2.1 NN – afvist fremleje**

Andelshaver har siden 25/3-2020 fremlejet sin lejlighed uden der har været søgt om fremleje. Derfor har AST heller ikke fået de 15% i fremlejeafgift. Vi kan kun juridisk opkræve 3 år tilbage, hvilket svarer til et beløb på ca. kr. 13.000. Vi opkræver, via ØENS, dette beløb. Andelshaver ønsker fortsat at fremleje sin lejlighed og har fået afslag på ansøgningen. ØENS har den 3/3-2025 sendt afslag på ansøgningen. Andelshaver er utilfreds med bestyrelsens beslutning. Bestyrelsen fastholder beslutningen. **MP** sørger for den videre behandling.

2.2 NN – hul i loftet

Overbo, **NN** (bygherre), er i gang med at renovere badeværelsesgulv. Bygherre har søgt om tilladelse til byggeændring, men har ikke været i kontakt med underbo. Desværre har bygherre ikke haft styr på renoveringen, så det er gået ud over underbo. Da andelshaver / underbo, **NN**, kom hjem den 25/1-2025 var halvdelen af hendes loft i hendes udvidet badeværelse banket væk, og der lå betonstykker spredt ud på gulvet i badeværelset og entré. Der var støv i hele lejligheden. Det nedhængte loft er faldet ned og en lampe er beskadiget. Der er ridser og afskalninger på gulvfliserne efter den nedfaldne beton. Andelshaver har været nødsaget til at fraflytte lejligheden, og har ligeledes flyttet indbo til ny lejlighed. Lejligheden, **NN**, er underskrevet og solgt pr. 1/4-2025. Tobias fra Omni byggerådgivning er blevet tilkaldt på bygherres bekostning. **MP** har været i kontakt flere gange med andelshaver. **NN** klager over, bygherrens meget langsomme fremdrift ang. udbedring af skade i loft. **MP** sørger for at gå videre med sagen så andelshavers lejlighed kan blive beboelig hurtigst muligt, evt. ved at AST sætter håndværkere på for bygherrens regning.

2.3 Status NN – fremleje

Vi afventer fortsat en præcisering af fremlejeperioden fra andelshaver, så fremlejegebyr kan blive betalt af andelshaver. **MP** følger op på denne sag.

2.4 Opfølgning på opgaver for DD/MP i referatet (PK)

Gennemgået.

2.5 NN – Faldstamme

Håndværker nægter at gå ind i lejlighed pga. at der så beskidt. Bestyrelsen beslutter at der skal udføres rengøring. **MR** tager en snak med **MP** og kører sagen videre så der bliver varslet korrekt.

3 Referat v/PK (kl. 18.30-19.00)**3.1 Godkendelse af referat nr. 13 (25. februar)**

Gennemgået og godkendt.

3.2 Opfølgning på referat nr. 13

[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.

4 Beslutningspunkter (19.00-19.15)

4.1 Tilbud fra Brunata

MR, **SV** og **ST** har afholdt møde med Brunata vedr. udskiftning af alle aflæsningsenheder på radiator og varmtvand i alle lejligheder. Der er opnået en besparelse på små 100.000 i forhold til det første tilbud. Den samlede pris er kr. 495.865,75

I tilbuddet ligger der også en opsætning af temperatur-/fugtmåler således at beboeren og **AST** kan aflæse lejlighedens indeklimate. **SV** undersøger hvad den reelle pris er på denne temperatur-/fugtmåler.

4.2 Oplæg fra Haveudvalg i T-hus

Haveudvalget ønsker tilskud til det første bed lige inden for porten. De ønsker at fjerne det nuværende bunddække. De ønsker tilskud på kr. 10.000 til beplantning af dette bed.

Hvis bedet skal nedlægges, så skal haveudvalget sørge for at flytte det nuværende bunddække til bedene i de andre gårde hvor beplantningen er gået ud.

Haveudvalget har desuden bedt om kr. 6.000 til generelt brug. Bestyrelsen undrer sig over at haveudvalget ikke forklarer hvad de ønsker pengene skal benyttes til?

MR skriver til haveudvalget at vi stadig efterlyser et budget og ikke et overslag. Ligeledes skal **MR** gøre dem opmærksom på at bunddække flyttes til de andre gårde og de selv skal vedligeholde dette bed.

MR undersøger om boligforeningen kan få procenter hos Grønne Hjem.

4.3 Rydning af byttereol

Hver anden torsdag/fredag tømmes byttereolerne. **MR** laver opslag i alle opgange.

5 Status på projekter (kl. 19.15-20.00)

5.1 Vinduesprojekt

JSP og **ST** har igen klaget til Outrup over alle de reklimationsindberetninger som stadig kommer fra **TH** og beboerne. Troels Hansen har ligeledes været i kontakt med Outrup omkring disse mange reklamationer. Det ser ud til at Outrup har svært ved at rettet op på deres fejl / ikke ser dem ifm. deres kontroller ifm. produktionen. Outrups håndværkere er i gang med at udbedre fejlene på de monterede vinduer. **ST** sørger for at indkalde Jan Kampmann og Henrik Nyby fra Outrup til et møde her på kontoret.

Udvendig fuge i bunden lukker for alu-kappe, hvilket iflg. Outrups anvisning ikke må udføres på denne måde. I byggemøde referat nummer 15 står der, at Outrup godkender den forkerte fugning. **ST** tager punktet op på næste møde.

MR sender en detaljeliste til Troels Hansen omkring den fodliste i hårdt træ som passer til udgangsdørene. Projektet betaler den merudgift der er fra en malet fyrtræsliste til en hårdtræsliste. **IKKE** en pris pr. opgave.

5.2 Strømpeforing

SV indkalder Dansk Ventilationsforing og ØENS til et løsningsmøde.

5.3 Status **NN** Fugt i værelse mod gaden

Ydermuren er blevet omfugtet. Tagsten er blevet fjernet og der er blevet undersøgt vedr. indtrængning af vand. Alt i den indvendige konstruktion er konstateret tørt. Ligeledes er der ikke konstateret utætheder ved taget som støder op med andelshavers lejlighed. Der er ikke tegne på vandindtrængning udefra. **MR** sender et udkast til **MP**. **MP** sørger for at sende brevet til andelshaver.

5.4 Status **NN** Skimmelsvamp

MR, **JSP**, forsikringen og **MP** har afholdt møde. Rapporten fra **DMR** forventes modtaget i denne uge. Herefter bliver der udført en handlingsplan.

Status på denne skade er, at skimmelsvampen er opstået i forbindelse med en utæt rørsamling ved radiator. Herved betales de fleste udgifter af boligforeningens forsikring samt andelshavers egen forsikring.

6 Bestyrelsen (20.00-21.30)

6.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- **PK** har fået **Waitly** til at tilrette søgningen således at man nu kan søge på **ast** og ikke kun a.s.t.

6.2 Status Egerbyg

Egerbyg ønsker møde med bestyrelsen. **PH**, **MR** og ØENS deltager i et møde med Egerbyg. **MR** tager en snak med ØENS og sørger for at indkalde.

6.3 Oplæg vedr. Haveudvalg (AL+PB)

Udskydes til næste bestyrelsesmøde.

6.4 Forberedelse GF25

6.4.1 *Indkaldelse GF*
Gennemgået

6.4.2 *Budget 2025*
Gennemgået

6.4.3 *Beretning*
Gennemgået

6.4.4 *Nyhedsbrev GF*
Gennemgået

6.4.5 *Alt det praktiske MR*
Gennemgået

7 Oplæg v/MR (kl. 21.30-22.00)

7.1 Personalet

Nicklas er blevet fastansat. **Torben** en blevet fastansat på deltid. **MR** oplyser at der er et godt samarbejde personalet imellem.

7.2 Orientering og spørgsmål til **MR**

8 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær