

<b>Referat</b> <b>Tilstede:</b> PH, PK, ST, CH, AL, SV, PB <b>Online:</b> <b>Afbud:</b> DD, TH, JSP, MR	<h2>Bestyrelsesmøde 12</h2> <p><b>Tirsdag den 28. januar 2025 kl. 17:00-22:30</b>  <b>På ejendomskontoret</b></p>
Spisning kl. 18	Bestyrelsesmøder 2024 – 2025
	Indkaldt den 21. januar 2025

### DAGSORDEN:

#### 1 Godkendelse / ændring til dagsorden

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

##### 2.1 NN – fremleje

Udsættes til næste bestyrelsesmøde.

##### 2.2 Status NN Fugt i værelse mod gaden

CH, MR og Thomas Hyldgaard fra Omni har holdt møde. Thomas er blevet bedt om at kontakte andelshaver omkring opsætning af datalogger. Vi troede at vi kunne løse opgaven fra lift, men det er ikke muligt, så der skal opsættes stillads.

Det besluttes at fugerne kradses ud og de bliver fuget op igen. Hvis brædderne omkring tagrende er beskadiget, så skal dette udbedres. **CH** og **MR** tager fat i Thomas for at sætte opgaven i gang.

##### 2.3 Status NN Skimmelsvamp

Det er konstateret, at der har været en utæthed fra et radiatorrør i skunken, hvor der tidligere er blevet målt forhøjet skimmelværdi. Jonas Bøs Andersen fra Østergaard Bygge & indeklimateknik a/s har godkendt saneringen og rengøring af lejligheden.

Retableringsarbejdet igangsættes og tømrer, VVS og elektriker er blevet tilkaldt.

Efterfølgende kan slut-rengøring igangsættes og der afsluttes med en skimmeltest inden andelshaver flytter retur.

Vi anbefaler at der bliver opsat en datalogger i det rum hvor saneringen er forgået. **MR** bedes notere dette til sagen.

MR har anmeldt skaden til forsikringen, så vi håber at de anerkender skaden. I så fald er det andelshavers indboforsikring som skal dække flytning og genhusning m.m.

##### 2.4 Status huslejestigning til lejere

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.

##### 2.5 Status Egerbyg (ubetalt faktura)

Vi har tilbageholdt en regning fra Egerbyg, da vi mener, at Egerbyg ikke kan bevise 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 advokat Johan, ØENS. Dette har Egerbyg ikke accepteret. Vi har efter aftale med Johan tilbudt Egerbyg at indgå et forlig per kulance, så vi hver især betaler 50%. Egerbyg er vendt tilbage og foreslår forlig på 138.000 kr. Vi takker nej og holder fast i 50/50 forliget. Dette har vi meddelt dem via Johan. Herefter har vi ikke hørt fra Egerbyg.

- 2.6 Status forsikringer  
ST gennemgik de to tilbud fra henholdsvis Topdanmark og Gjensidige vedr. ejendomsforsikring, traktorforsikring, arbejdsskadeforsikring og dronelforsikring for 2025. Gjensidige er ca. 50.000 kr. billigere. Der er tegnet aftale med Gjensidige.
- 2.7 Opfølgning på opgaver for DD i referatet (PK)  
Udsættes til næste bestyrelsesmøde.

### 3 Referat v/PK (kl. 18.30-19.00)

- 3.1 Godkendelse af referat nr. 11 (7. januar)  
Referat nr. 11 godkendt
- 3.2 Opfølgning på referat nr. 11  
[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.  
[9.2 Status på el-ladestander \(TH\) \(overført fra referat 11, 7-1-2025\)](#)  
**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.  
[9.3.3 Fordeling af opgaver \(overført fra referat 11, 7-1-2025\)](#)  
**MR** tjekker at vi har booket Renæssancesalen (salen til højre set udefra) Bellahøjgaard til afholdelse af GF.

### 4 Beslutningspunkter (19.00-20.00)

- 4.1 Udskiftning af målere  
Varmemålerne som er monteret på vores radiatorer og varmtvandsstrenge i lejlighederne har iflg. Brunata en estimeret batterilevetid på 10 år. Vores målere er 9 år gamle. Vi begynder at se flere udskiftninger af defekte målere. Det koster ca. kr. 1.350 til kr. 1.821 for udskiftning af 1 stk. defekt måler.  
Brunata har sendt tilbud på udskiftning af alle målere, til en samlet pris på kr. 592.566,88. Det overvejes at skifte alle målere i efteråret 2025 hvis vinduesprojektet er afsluttet. **MR** indkalder Brunata og de interesserede fra bestyrelsen til et møde.
- 4.2 Murer/maler i Sandbygård  
Punktet flyttes til punkt 5.1
- 4.3 Rydning af byttereol  
Når ting har ligget på reolen i en uge så smides det væk af personalet.
- 4.4 Ruder i gadedøre  
Pga. indbrudsforsøg / hærværk, er 2 stk. ruder i gadedør ødelagt. Glarmester har monteret 2 forskellige typer, så vi kan se hvilken type vi foretrækker. Den ene er plexiglas og den anden lamineret glas. **MR** må meget gerne sende oplysninger ud igen om hvilken dør der er monteret plexiglas og lamineret glas. Er der en fordel ved det ene - frem for det andet?

## 5 Status på projekter (kl. 20.00-21.30)

### 5.1 Vinduesprojekt (kl. 20.00-20.45)

#### 5.1.1 Byggeregnskab 2024

*ST gennemgik byggeregnskabet for 2024.*

#### 5.1.2 Revideret hovedtidsplan

*TH 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.*

#### 5.1.3 Ny organisationsstruktur

*Troels Hansen har sat en ny pladsmand på projektet således at MR kan komme hurtigere i kontakt med vinduespersonalet. Pt. fungerer dette meget bedre.*

#### 5.1.4 Reklamationer

*Vi regner med at det ikke er alle beboere som undersøger, om de nye vinduer fungerer korrekt, at der er opsat lister og der er fuget korrekt indvendigt. **MR** skal undersøge om denne opgave kan varetages af personalet samme dag eller uge som lejligheden klarmeldes, mens vi har nøglerne.*

*Hvad gør vi med Sandbygård som er afsluttet. Hvem kan tjekke disse? **MR** skal undersøge om denne opgave kan udføres af personalet, eller om det er en opgave vi skal købe os til.*

***MR** bedes kigge på den rude som er blevet ridset i ny dør. AN0051. Tag gerne billeder hvis det kan ses.*

#### 5.1.5 Realkreditlån og aftaleindskud

*Der er optaget et 4% realkreditlån på 27.000.000 kr. med en årlig ydelse på 1.600.000 kr.*

*ST har sendt et forslag på aftale indskud således at vi kan få renter af lånet ind til pengene skal udbetales. Simon fra Øens har fået besked på at lave et aftaleindskud ud fra ST forslag.*

#### 5.1.6 Murer/maler i opgange - hele AST

*Der ligger en ekstra udgift på murer og malerarbejdet til reparation efter vinduesudskiftning i alle opgange. Denne udgift er en del af vinduesprojektet. **MR** må gerne sætte udbedringen i gang.*

### 5.2 Strømpeforing (kl. 20.45-21.30)

#### 5.2.1 Lyd

*Teknologisk Institut har målt på strømpeforingerne i hård epoxy samt den nye gummi-coating (blød forring). Gummi-coating giver en bedre dæmpning end den hårde forring, men den bedste lyddæmpning ligger fortsat i den gamle aftrækskanal, så derfor vil der ved begge løsninger være en forøgelse af lyden fra omgivelserne fx trafikstøj.*

*Man kan muligvis sætte lyddæmpere på enten oppe ved taget eller i lejligheden, afhængig af hvad der er lettest. Et prisgæt er ca. kr. 2.500 pr. stk.*

### 5.2.2 Brandklasse

*Teknologisk Institut har tidlige oplyst at den hårde strømpeforring måske ikke opfylder alle brandgodkendelser, men det er svært at gennemskue, for reglerne baserer sig på ny-installation og ikke renovering. Vi har fra entreprenøren fået skriftlig dokumentation på at strømpeforring overholder de gældende brandkrav. Gummi-coating skulle overholde alle gældende brandkrav, men den er noget dyre og mere besværlig at have med at gøre for AST. Det kræver fx at vi skal ind i alle 3. sals lejligheder og åbne op ind til ventilationsrørene. Coating firmaet giver 10 års garanti på gummi-coatingen men forventer at den kan holde 20 år. Epoxy-strømpeforringen holder formodentlig livsvarigt.*

*SV kontakter DBI, Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut, som har lavet brandrapporten på Epoxy-strømpeforringen, og høre om de kan hjælpe os videre.*

### 5.2.3 Lugtgener

*Det er konstateret, at når andre benytter deres emhætte, så kan ventilationsluft trykkes ned i de omkringliggende aftrækskanaler. I disse tilfælde ser det ud til at det kan være den stærkeste emhætte som vinder. Det skyldes ikke utætte foringer, men sker pga. vind- og trykforhold oppe på taget, hvor alle kanalerne afsluttes. Umiddelbart ingen løsning på dette problem.*

## 6 Bestyrelsen (21.30-22.00)

### 6.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- AL oplyser at hun har været i kontakt med haveudvalget i Torbenfeldthus vedr. det nye bed som de ønsker at reetablere. Vi afventer en tilbagemelding fra haveudvalget som er lidt mere detaljeret beskrevet samt et budget på dette.

- 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.

- CH oplyser at andelshaver **NN** og **NN** har fortsat store støjproblemer med **NN**. CH har skrevet til andelshaver som de klager over om at de skal overholde boligforeningens husorden. De generede andelshavere har i en periode noteret dato og tid på generne og CH har bedt dem om fortsat at notere disse oplysninger.

### 6.2 Forberedelse GF25

PH præsenterede indkaldelsen til GF

### 6.3 Oplæg vedr. Haveudvalg (AL+PB)

Al og PB har udfærdiget en skabelon til fremtidig håndtering af henvendelser fra haveudvalgene når de søger om ændringer og økonomi til dette. **Alle** bedes læse det igennem og komme med deres kommentarer.

## 7 Oplæg v/MR (kl. 22.00-22.30)

### 7.1 Personalet

Overføres til næste bestyrelsesmøde

### 7.2 Orientering og spørgsmål til MR

Intet

## 8 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær