

|                                                                                                                          |                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Referat</b><br>Tilstede: PH, ST, PK, SV, TH, SK, BL, MR, MP<br>Gæster: Jakob Holm Hansen (adv. ØENS)<br>Afbud: PK, MR | <b>Bestyrelsesmøde 7</b><br><br><b>Tirsdag den 30. sep. 2025 kl. 17:00-22:00</b><br><b>På ejendomskontoret</b> |
| Spisning kl. 18.30                                                                                                       | Bestyrelsesmøder 2025 – 2026                                                                                   |
|                                                                                                                          | Indkaldt den 24. september 2025                                                                                |

# **DAGSORDEN:**

## **1 Godkendelse / ændring til dagsorden**

## **2 Administrator v/MP (17.00-18.30)**

### **2.1 NN – opfølgning skimmelsvamp**

SK har haft et konstruktivt møde med andelshaver og lovet en tilbagemelding på dennes indvending til formuleringen af nyhedsbrevet, som andelshaver finder misvisende. Andelshaver har dog accepteret, at vi ikke kan udelukke, at vandskaden kan have haft betydning, men andelshaver kan ikke udelukke, at der også kan være andre ting, der kan være skyld i skimmelen. Vi aftaler, at SK snakker med andelshaver igen, for at få resultatet om mødet med TI med i vurderingen og dermed også i den eventuelle ændring eller tilføjelse til det sidste eller blot et kommende nyhedsbrev.

### **2.2 NN – anonyme klager**

Andelshaver har modtaget anonyme klager om støj, hvilket overrasker da andelshaver ikke selv mener at de støjer, hvorfor de har skrevet til bestyrelsen. **MP** vender sagen med MR, og AST kan ikke gøre så meget, da vi ikke har hørt fra andre om dette.

### **2.3 NN – støjklage over NN**

Adskillige klager over samme andelshaver, som udviser gentagende støjende adfærd, og når berørte andelshavere tiltaler og påtaler dette overfor andelshaver, er denne truende, eller meget truende i sin adfærd overfor disse. Som forening kan vi ikke gøre noget, men andre andelshavere kan melde ham til politiet. Vi aftaler at **MP** kontakter beboer for at åbne op for en dialog om naboskab og adfærd. De andelshavere, som har klaget, skriver **MP** også til.

### **2.4 NN – vurdering, ikke godkendt faktura**

Andelshaver har fået vurderet sin lejlighed, og vurderingsmand, Alexander fra Omni, og AST har stillet spørgsmål ved værdierne af flere af de forbedringer, der er angivet i vurderingen. Der er kun én samlet faktura for forbedringerne, som er meget høj, og er væsentlig højere end hvad vi normalt ser. Vi har ikke set fakturaer, som viser de enkelte posteringer. **MP** og **MR** vil bede Omni om, at bede sælger komme med dokumentation for hver enkelt forbedring, altså bilag for de købte materialer, samt håndværkerpriser, så vi får relevant dokumentation. **MP** spørger Simon Sylow, om det var en ide, at han tager en snak med Omni's ledelse om hvordan dokumentation for forbedringer bør tjekkes, da SS formodentlig kender dem godt.

### **2.5 Huslejeforhøjelse for de to lejere**

Vi er stadig af den opfattelse, at vi har betalt for meget til ØENS advokat, for at finde ud af hvad vores 2 lejere skal betale mere i leje, af de forbedringer AST har lavet over de seneste år, ikke mindst ifm. vinduesprojektet. Vi mener, at ØENS advokater ikke har rådgivet os ordentligt, da beregningerne og resultater kunne været fremkommet på en langt billigere måde. **MP** snakker med advokaterne om processen og udgifternes størrelse.

## 2.6 NN – projektsalg

Andelshaver har købt naboledighed til sammenlægning, men ønsker alligevel ikke at foretage sammenlægning. I stedet ønsker de at sælge begge boliger som ét samlet projektslag. Den ene lejlighed er nu sat til salg, hvorfor vi aftaler at **MP** kontakter beboerne mhp. deres plan, og om vi derfor kan aflyse at arbejde videre med evt. projektsalget. Det har vist sig efterfølgende, at vi ikke var orienteret korrekt op til bestyrelsesmødet, og at andelshaver fortsat ønsker at sælge som projektsalg.

## 2.7 Prioriteringer i overdragelser

Antallet af ventelister ved salg blev reduceret, da vi overgik til Waitly i 2024. Vi er gået fra at have 7 lister til 5 ved at sammenlægge listerne Større, Sammenlægning og Bytte. Prioriteringen af listerne bliver beskrevet i håndbogen under punkt 2.11 Ventelistesystem samt under punkt 3.15 Sammenlægning af lejligheder. Under punkt 3.15 kan formuleringen tolkes at ansøgere som ønsker sammenlægning, bliver prioritet højere end dem som ansøger om en større lejlighed. Dette er en forkert tolkning af vores ventelisteregler, men vi kan godt forstå, at det kan tolkes på denne måde. **MP** undersøger formuleringerne og fortolkningerne, og vender tilbage, så vi kan få en afklaring på fortolkningen. **SV** retter håndbog til så vi fremover undgår disse forviklinger.

## 2.8 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)

Alt er ordnet.

# 3 Referat v/TH (19.00-19.30)

## 3.1 Godkendelse af referat nr. 5 og 6 (12. august og 9. september)

Referat 5 godkendt, men ingen har gennemlæst referat nr. 6, hvorfor godkendelse udskydes.

## 3.2 Opfølgning på referat nr. 6

### [6.4 Udkast til retningslinjer for haveudvalg \(overført fra referat 3, 10-6-2025\)](#)

SK og BL har tilrettet det tidligere oplæg vedr. generel procedure for haveudvalgene. **SK** og **BL** tager fat i haveudvalgene for at få en tilbagemelding om der er noget som bør tilrettes inden det kommer retur til bestyrelsen til endelig godkendelse.

### [3.2 Kvalitetssikring \(overført fra referat 6, 9-9-2025\)](#)

Nicklas har lavet udkast til "one pager" dokument, som lægges i lejlighederne, når der er udført arbejder i lejlighed samt et dokument til ejendomskontoret, som de udfylder ved forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder i AST. **NK** gennemgik papirerne og vi snakkede om mulige forbedringer og ændringer. **Alle** bedes sende deres ændringsforslag til Nicklas.

### [5.1 Tilbud på kviste \(overført fra referat 6, 9-9-2025\)](#)

Vi har modtaget et tilbud fra Troels Hansen på montering af nye inddækninger oven på de eksisterende perforerede inddækninger, både i toppen, siderne og i bunden, samt fuge alle kanter. Arbejdet udføres fra lift. Pris pr. kvist inkl. moms 15.000 kr. Dertil kommer udgiften til levering og afhentning af lift. Vi forventer at det er på omkring halvdelen af vores kviste som inddækningen skal udbedres.

**SK** sørger for at udfærdige materiale som **MR** kan benytte til indhentning af et par ekstra tilbud.

### [6.1 Vinduesprojekt \(overført fra referat 6, 9-9-2025\)](#)

Afleveringsforretning afholdt 28/8-2025. Fejl og mangler bliver udbedret af Troels Hansen og Outrup inden 1/10-2025. Der er fortsat tilbageholdt 100.000 kr. Der er stillet en garanti på 221.000 kr. til sikkerhedsstilles ved 5 års gennemgang.

2,3 mill. er frigivet. Der er fortsat 200.000 kr. bundet til Outrup.

MR har fået tilbud på maling af småskader omkring vinduer og døre i alle opgange i Anneberghus og Torbenfeldthus inkl. moms ca. 28.000 kr. **MR** må gerne sætte opgaven i gang.

#### 6.2 Strømpeforing (overført fra referat 6, 9-9-2025)

SK har været i dialog med GreenPipe. SK oplyser at produktet ikke har fået den korrekte klassificering. Dansk Ventilationsforing er ved at få undersøgt produktet således at det kan få den korrekte klassificering. **SK** følger op på sagen.

#### 3.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)

### 4 Beslutningspunkter (19.30-20.30)

#### 4.1 Afgørelse ligebehandlingsnævnet vedr. servicehund (Jakob)

Jakob, ØE, fortæller, at han og Kenneth Gudmundsson, ØE, har diskuteret sagen, og mener godt, at de kan få ændret noget i afgørelsen. Jakob har haft kontakt til ligebehandlingsnævnet, som det er vurderet, ikke har haft mulighed for at træffe anden afgørelse. Ønsket fra Jakobs side er, at få den trukket i boligretten, hvor han mener, at vi har en sag. Der er mange andre beboere dette vil "gå ud over", da dette går imod generalforsamling om at vi ikke må have hund.

Man kan ikke ekskludere en beboer, der mod reglementet har anskaffet sig en hund, som ikke generer andre (gøen etc.) men fogeden kan fjerne hunden fra beboeren. Omkostninger til en evt. retssag vurderes til at ligge mellem 50.000 - 90.000 kr. inkl. moms og tidsmæssigt fra 26-36 timers arbejde. Hvis vi taber sagen, skal vi dække egne, men også modpartens udgifter.

Hvis det er os, som forening, der vælger at gå i retten med sagen, skal det op på en generalforsamling, hvorimod, at hvis det er beboeren, der via kammeradvokaten, trækker os i retten, så er en generalforsamlingsbeslutning ikke nødvendig.

#### 4.2 Deloverdragelse (opgave og pris)

BL og PK har meldt sig til opgaven om at underskrive dokumenter ifm. deloverdragelse fra ØENS. Det aftales at **SV** indfører en pris, på bestyrelsens arbejde, på deloverdragelse på 500 kr. i prislisten, og **BL** informerer ØENS om dette.

#### 4.3 **NN** – tag på pergola i Torbenfeldthus

En andelshaver har fremsat ønske om, at der lægges Sedum-tag på pergolaen i Torbenfeldthus. Vi drøftede bl.a. om sedum-taget ville tage for meget af lyset, så det ikke vil egne sig, da pergolaen bruges til ophold. Prisen vurderes af bestyrelsen til at komme til at ligge på 25.000-30.000 kr. + regelmæssig vedligeholdelse. Vi synes ikke umiddelbart det er en god ide. **PH** skriver til beboer.

### 5 Status på igangværende projekter (20.30-21.00)

#### 5.1 Vinduesprojekt

ST informerer om en afleveringsprotokol fra Omni til underskrivelse. På mandag kommer repræsentanter Outrup Vinduer og gennemgår en lejlighed sammen med personalet mhp. smøring og anden vedligeholdelse ift. denne afleveringsprotokol. Aftalen er, at alle punkter i protokollen skal vinges af, før den enkelte lejlighed endelig kan afslutte 1. års gennemgang.

#### 5.2 Strømpeforing

Vi afventer fortsat at GreenPipe får testet deres produkt hos DBI, så det forhåbentlig kan blive godkendt.

## **6 Status på fremtidige projekter (21.00-21.30)**

### **6.1 Renovering af ejendomskontoret**

Da MR ikke er her, udsætter vi punktet til næste gang. Vi informeres dog om, at vi i første omgang ændrer ansøgningen om tilladelse hos Københavns Kommune, så byggeansøgningen i første omgang kun omhandler ændring af facaden.

## **7 Orientering bestyrelsen (21.30-22.00)**

### **7.1 Orientering**

Da MR ikke er her gennemgås hans skriftlige orientering:

- Der er et positivt resultat af undersøgelsen ved vores brandkarme og alt er ok. Rapporten modtages i uge 39.
- Brunata udskifter varme- og varmtvandsmålere.
- Der afprøves røgalarmer i opgangene Sa. 21, An. 7 og An. 5, samt kælder og vaskekælder.
- Der vil blive afholdt møde en eftermiddag i nærmeste fremtid med Omni vedr. facaderenovering (udskiftning af fuger i facader)

## **8 Orientering / Eventuelt**

Vakant

Venlig hilsen  
Thomas Haugaard  
Næstformand