

Referat Tilstede: PH, ST, PK, SV, SK, BL, MR, MP, JT Gæster: Afbud: TH	Bestyrelsesmøde 8 Tirsdag den 28. oktober 2025 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret
Spisning kl. 18.30	Bestyrelsesmøder 2025 – 2026
	Indkaldt den 21. oktober 2025

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Administrator v/MP (17.00-18.00)

2.1 NN – opfølgning skimmelsvamp

SK, andelshaver m.fl. har holdt møde den 7/10 med Sofie fra TI, hvor de kom rigtigt godt omkring hele skimmelsagen. SK har sendt plantegninger over de tilstødende lejligheder til TI, som skal undersøge om skimlen kan ramme disse lejligheder. Alt omkring ventilation i taget er ligeledes sendt til TI. Pt. afventer vi en tilbagemelding (revideret rapport) fra TI. **SK** rykker for en tilbagemelding fra TI. **MR** og **SK** kontakter tømmerne fra Link Byg som allerede har udbedret den første del af skimmelområdet, for at se om Link Byg allerede nu kan påbegynde noget af renoveringen.

2.2 NN – opfølgning på flere støjklager

Vi har modtaget mange klager over andelshaver. MP har været i kontakt med andelshaver både skriftligt og mundtligt, hvor han har lovet bedring. MP har ligeledes været i kontakt med de omkringboende. MR har i går modtaget en enkelt klage, men ellers har der været stille den sidste uge. MP har bedt beboerne om at henvende sig, hvis de oplever gener igen. Vi afventer til næst bestyrelsesmøde, om vi kan lukke sagen.

2.3 NN – status syn og skøn (ikke godkendt faktura)

ABF kræver at foreningen kommer med deres vurdering af de faktiske forbedringer, og dette skal ske ved, at Omni foretager en ny vurdering ud fra de faktiske forbedringer, som de mener er lavet. Herefter skal vurderingen sendes til parternes stillingtagen inden sagen kan sendes videres til en evt. voldgift. Hver part skal ligeledes indbetale et aconto beløb på kr. 20.000 til ABF, hvis ABF skal foretage syn og skøn forud for en voldgift.

MP kontakter Omni for at få en udspecificeret vurdering til den videre sagsbehandling.

2.4 NN – ansøgning om fremleje

Andelshaver har tidligere fremlejet, uden at ansøge (2020) samt ansøgt i 2023. Vi godkender fremlejen. **MP** skriver til andelshaver om at kontakte MR.

2.5 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)

- Projektsalg: Vi har kun haft dette ene projektsalg i AST's historie, så vi forventer ikke at komme ud for dette igen. Derfor formaliserer vi ikke en procedure omkring forløbet.

- Prioritering vedr. sammenlægning er der styr på.

- Faktura vedr. boligafgiftsforhøjelse for de to lejere: **MP** åbner op igen for fakturaen så ST kan godkende, og sende til betaling. **MP** tager igen en snak med deres advokat, og ser om det er muligt, at vi får reduceret prisen. Ellers lukker vi sagen, og håber vi fremover bliver bedre rådgivet.

3 Ekstraordinær generalforsamling (18.00-18.30)

3.1 Forberedelse

MP tager Kamilla med som referent til EXGF. **MP** sender beboerlisterne til MR. **MR** sørger for div. kabler. **MR** sørger for kaffe, te og kage.

MR sørger for at indkaldelsens side 1 til GF hænges på opslagstavler mandag før GF.

4 Referat v/TH (19.00-19.30)

4.1 Godkendelse af referat nr. 7 (30. september)

Godkendt med rettelser.

4.2 Opfølgning på referat nr. 7

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 så **MR** kan benytte til indhentning af et par ekstra tilbud.

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.

4.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)

Gennemgået.

5 Beslutningspunkter (19.30-19.45)

5.1 Røgmeldere i opgange og kældre

Testopgange omkring AN7, vaskekælder samt tilstødende kældergange har fået opsat røgmeldere. Testen er forløbet perfekt. Det anbefales at alle kældre, opgange og vaskekældre skal have disse røgmeldere opsat. Ca. pris omkring 54.000 kr. for alle 3 ejendomme. Hertil vil der være lidt udgifter til opsætning. Personalet står for opsætningen.

MR må gerne sætte opgaven i gang.

5.2 Tilbagebetaling af lån

ST oplyser følgende:

Obligationsserien er lukket (for ca. to måneder siden) fordi den er gået igennem kurs 100. Men vi kan altid komme ud til kurs 100 fire gange årligt, mod at betale et gebyr på "nogle 1.000 kr."

Kan indfries til 1. januar med termin den 31. oktober.

Det besluttes at boligforeningen laver et ekstraordinært afdrag på DKK 10 mill. på det samlede lån pålydende DKK 27 mill., som vi optog i januar (til vinduesprojektet). **ST** tager fat i Simon og får tilbagebetalingen iværksat.

6 Handlingsplan / Opfølgning på APV (19.45-20.30)

6.1 Storskrald – lukket 2 dage før afhentning

På APV har personalet foreslået, at storskralderummene lukkes 1-2 dage før afhentning således at storskrald bliver tømt. Hvis der f.eks. stilles en stol lige inden for døren i storskralderummet, går renovationsarbejderne igen uden at tømme rummet. **MR** kigger på en mulig løsning vedr. aflåsning af storskralderummet samt et skriv, som kan opsætte på dørene ind til storskralderummet. **TH** sørger for det kommer med i næste nyhedsbrev.

6.2 Indeklima i kontor og mødelokale

Personalet synes at indeklimaet i kontoret og mødelokalet er dårligt. Vi har planer om at kontoret på et tidspunkt skal total renoveres, så det er ikke så hensigtsmæssigt at ændre på kontorets indretning på nuværende tidspunkt. Det skal selvfølgelig tænkes ind i projektet.

6.3 Fælles arrangementer/møder mellem personale og bestyrelse

God ide at fortsætte med at lave et årligt fælles arrangement således at personale og

bestyrelse kommer til at kende hinanden bedre og på en afslappet måde.

7 Status på igangværende projekter (20.30-21.00)

7.1 Vinduesprojekt

Vi er meget tæt på at kunne lukke mangelgennemgangen således at de sidste 100.000 kr. kan frigives til Troels Hansen.

De sidste beboerbetalte døre bliver faktureret her den 1/11.

MR og personalet har afholdt møde med Outrup, hvor der blev gennemgået en lejlighed mhp. smøring og anden vedligeholdelse ift. afleveringsprotokollen. Aftalen er, at alle punkter i protokollen skal vinges af, før den enkelte lejlighed endelig kan afslutte etårsgennemgangen. Niveauet er herefter lagt.

Personalet har gennemgået ca. halvdelen af lejlighederne i Sandbygård. Gummifuger og hængsler er blevet smurt, og vinduerne er blevet tjekket. Der er fundet småfejl i stort set alle lejligheder, som vil blive forelagt Outrup, når 1-årsgennemgangen for Sandbygård er afsluttet.

7.2 Strømpeforing

SK oplyser at vi afventer fortsat at GreenPipe får testet deres produkt hos DBI, så det forhåbentlig kan blive godkendt. Se også pkt. 4.2 Opfølgning (6.2)

8 Status på fremtidige projekter (21.00-21.30)

8.1 Renovering af ejendomskontoret

Afventer en tilbagemelding fra København kommune.

9 Orientering bestyrelsen (21.30-22.00)

9.1 Orientering

- MR oplyser at der vil være skift fra PowerFuel til LadeLøsning fra torsdag aften til fredag formiddag (30/10-31/10). **MR** tager en snak med Chris hvordan skiftet foregår mest gnidningsløst. Der er sendt information ud til alle beboere.

- Malere er påbegyndt maling af vaskekældrene, kældervæge, lofter i Anneberghuse. **MR** sender en dokumentation på det malerprodukt som benyttes.

- Uge 46 forventes genopretning af flisearealerne i Sandbygård.

- Brian har 25-års jubilæum i AST den 1/1-2026. Hvis Brian er interesseret, ønsker vi at afholde en reception fredag morgen den 9/1. Bestyrelsen og personalet fra 8-9.

Håndværker, ØENS, familie, venner og beboere fra 9-11. **MR** følger op / koordinere.

- MR har undersøgt hvor meget Solbjergs nyetablerede vaskeri har kostet: 200.000 kr. for 2 industrivaskemaskiner og 1 tørretumbler. Dette er uden etableringsomkostninger.

10 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen
Peter Kjær Krogh
Sekretær