

# Bestyrelsesmøde torsdag d. 6 december

kl 18:30

Afbud: Lars Christensen (Formand), Thit Schlütter (Suppelant)

Suppleant, Annette Mortensen, tiltræder som fuldgyldigt bestyrelsesmedlem under mødet, i stedet for Lars C.

Referent: Anders

## Dagsorden og referat:

### 1) Opfølgning på punkter fra sidste møde:

#### 1.1) Status på revideret husorden. Se bilag 1.

Bestyrelsen har gennemgået bilag 1 og kommet med mindre korrektioner. Jens og Alex revidere husorden ud fra mødets kommentarer og fremlægger det til næste bestyrelsesmøde.

#### 1.2) Status på brandinspektion. Se bilag 2.

Brandindikator i form af lydalarm og rotorblink findes allerede i AB Syven. Inspektion er udsat til efter renovationen er færdig på selve ejendommen. Fast punkt på dagsorden indtil byggeri er slut således det kan blive i bestyrelsen fælles hukommelse. Anders tjekker med Finn at alarm er sat til under byggeriet.

#### 1.3) Hvad er status på loft og kælderrums registrering? Er der nu udarbejdet lister så Administration Danmark kan anvise køber de rette rum på overdragelsesaftalen?

Vicevært mangler papirer fra, Lars Bøjen til at færdiggøre arbejdet.

#### 1.4) Er vicevært orienteret om at han er listeansvarlig ift. udleje af loft og kælderrum?

Det er vicevært klar over.

#### 1.5) Har vicevært iværksat at der kommer målere på resterende forenings radiatorer og øvrige relevante kold/varmt vands aftapningssteder?

Det har vicevært iværksat.

#### 1.6) Er der rettet op på de uhensigtsmæssige forhold, altså er der nu en fair og logisk fordeling af kælder og loftrum?

Vicevært mangler papirer fra, Lars Bøjen til at færdiggøre arbejdet.

#### 1.7) hængeparti ift. at godkende og publicere referat fra BS møde 3.okt.

Referat fremlagt bestyrelsesmødet af Jens, og godkendt at bestyrelsen

### 2) Viceværtens ferie. Hvordan er vi dækket ind ved sygdom?

Rengøringsagenterne kan tilkaldes i tilfælde af snerydning.

### 3) Hvad gør vi ved 'penge under bordet' problematikken, som kan opstå ved andelshandler. Se bilag 3.

Bestyrelsen bringe ikke dette op pga. af en konkret sag, men blot for at være på forkant og få diskuteret forskellige vinkler på denne problematik.

Bestyrelsen har diskuret problematikken. Vi mener ikke vi kan gøre fra eller til på denne problematik, men bestyrelsen vil være opmærksom på dette fremover og reagere hvis denne høre om penge under bordet ved en handel i AB Syven. Beboer kan rette henvendelse til bestyrelsen, hvis de høre noget om penge under bordet ved en handel i AB Syven.

**4) Budgetmøde.** Vi skal have fundet en dato.

Det bliver torsdag d. 29 august kl. 17

**5) Asbestfund i [REDACTED] "objektiv second opinion" ?** Se bilag 4.

Lars C. har svaret vedkommende og opfordret til en ny uvildig asbest test af lejligheden.

**6) Faktura på byggesagsgebyr på [REDACTED] videresendes til rette medlem.**

Byggesagsgebyr er lagt på huslejen for pågældende lejlighed.

**7) Spørgsmål fra administrator. Hvad svare bestyrelsen?**

Mail fra Käthe Vestergaard Adm Danmark:

*"Jeres eksterne venteliste er jo lukket for nye opskrivinger, men er det også gældende for dem, der er noteret på børneventelisten, der nu er flyttet hjemmefra, og derfor bør rykkes over på en eksterne venteliste i stedet?"*

Der er svaret til Administration Danmark, at de skal rykkes over på ekstern venteliste.

**8) Ista målere hos andelshaver. 0 forbrug i varmt vand. Hvad svare bestyrelsen på Adm. Danmark mail? Se bilag 5.** Lars C og vicevært spørger beboer om vedkommende vil, tænde for det varme vand i 5 minutter så foreningen kan tjekke om måleren virker. Evt. regning for varmt vand betaler andelsforeningen, hvis beboer ønsker dette.

**9) Referat fra de forskellige søndagsmøder om farver, hvad er besluttet. Jeg (Jens) mener, at det skal skrives til referat, da det var et ekstraordinær, bestyrelsesmøde med beslutning. Se bilag 6.**

Daniel har skrevet til bestyrelsen kort inden mødet. Bestyrelsen har svaret på denne mail under mødet og afventer svar fra Daniel og Lars Bøjen.

**10) Spørgeskema fra administrator udfyldes samlet. Se bilag 7.**

Bestyrelsen svarer i fælleskab på spørgeskemaet.

**11) Som jeg (Lars C) er blevet orienteret om af revisor fra RI.DK/ Jørn.**

- OIS(skat) Bliver vores forbedringer løbende indberettet til skat. Offentlig vurdering . Denne sker muligvis først i 2020. Men det er vigtigt at denne løbende bliver holdt ajour. Enten af [Byråd.dk](http://Byråd.dk) eller [adm.dk](mailto:adm.dk) /Lars

**11.1)** se revisions protokollat. Der har de nævnt at der kun er een fra [adm.dk](mailto:adm.dk) der skal underskrive ved pengeoverførsler, er dette hensigtsmæssigt.

**11.2) Vurdering af BBR. Er vores areal i andelene korrekte. Se revisions protokollat.**

Der har ikke kunne finde dette protokollat som bilag til bestyrelsesmødet.

Dette kan ved fejl, betyde mere eller mindre andelsværdi. Noget som ved fejl kan betyde at der opstår en økonomisk fordel/ulempe. Og den står bestyrelsen til ansvar for, hvis denne ikke er korrekt.

- Jeg (Lars C) skal efter bedste formåen referere fra samtale med Jørn fra RI.DK som er vores revisions firma.

Bestyrelsen, ved Jens, udbeder Administration Danmark om svar på alle punkter under punkt 11.

## Bilag 2

Mail, modtaget fra vicevært d. 9/11:

har set din mail beklager sent svar. ja det er noget foreningen har opsat, jeg har også talt med lars c der er monteret brand alarmer på lofter som er styret af centralt anlæg ved vicevært kælder som så aktiver klokke siddende i gården, denne klokke er pt demonteret af håndværkerne pga af opsætning af isolering, jeg har beddt om at få den sat op igen, men det er derfor at beboere ikke reagerer, men det jeg har talt med lars c om er at efterhånden som de bliver færdige med de forskellige etaper så skal der nye følere på lofter, pga støv etc etc og disse følere har i forvejen en levetid på ca 5 år , dette er blevet udsat pga byggesag, jeg ved ikke om man kan koble brandskabet til at selv alarmere brandvæsen men det er da værd at undersøge, og så skal det lige nævnes at der hvor der er åbent tag er systemet ikke i funktion, så jeg ved ikke om der er ide i at få en brandinspektør ud lige pt  
god weekend til dig også.  
mvh Finn

### Notes fra telefonsamtale med LBJ:

Finn skal sørge for ny brandindikator i form af lydalarm og rotorblink. Brandcensorer er fine på loftet sagde LBJ. Der bliver etableret ekstra brandvæg på loftet så der i alt kommer 4 rum på loftet. Får vi brandinspektør ud vil han påpege ting der står i vejen på bagtrapper, for og bagdøre der ikke er lukket. Vælger vi at tilslutte os direkte til københavns brandvæsen med alarm koster det abnnonment og gebyr ved fejlmeldinger (6-7000kr fejlmelding)

Spørgsmål til bestyrelsen: Skal vi stadig have en brandinspektion ud?

## Bilag 3

### Oplæg til temadrøftelse i bestyrelsen “Penge under bordet ved handel”

Til alle

Vi har tidligere benyttet bestyrelsesmøderne til at tale om et tema. Et tema der ikke som mange øvrige punkter på mødet, der er presserende, men mere på det forebyggende niveau.

Det er vigtigt at have drøftelser der ikke tager udgangspunkt i en konkret sag, der så kommer til at danne pressedes for alle efterfølgende sager.

Det er også med udgangspunkt, i de spændende foredrag jeg har deltaget i i Arbejdernes Landsbanks tema aftener. Dette er ikke en del af det, men kunne have været det.

Vi har tidligere i bestyrelsen luftet muligheden for penge under bordet ved handel, men jeg mener, at hvis vi drøfter det nu og tager en stilling til det, vil vi også sende et signal til alle om at det er et område bestyrelsen har drøftet og taget en principiel holdning.

God fornøjelse med læsningen  
Jens Pallisgaard

#### *Fra DR's hjemmeside:*

Er du villig til at betale 50.000 kroner under bordet for at få lov til at købe en andelslejlighed?

Det brandvarme boligmarked især i København og Århus frister et stigende antal købere til at betale ekstra i kampen om en andelsbolig.

I 6 procent af handlerne i perioden 2015-2018 betalte køberen et beløb “under bordet”. Ser man på boliger handlet i perioden 2005-2018, er det derimod kun sket i 3,5 procent af handlerne.

Samtidig sker det også oftere og oftere, at køberne mener, de har betalt en overpris for forbedringer og løsøre, som fx møbler eller et nyt køkken. I handlerne de sidste tre år er det sket i 7 procent af handlerne, mens det i perioden 2005-2018 kun er sket i 3,5 procent af handlerne.

Det viser en ny rapport, som er udarbejdet af arbejdsgruppe under Erhvervsstyrelsen.

Rystet overborgmester

Værst står det til med de ulovlige metoder i København, Frederiksberg og Århus kommuner.

Og i København, hvor mere end 30 procent af boligmassen er andelsboliger, er Københavns overborgmester Frank Jensen (S) skuffet over det, han kalder grådige sælgere.

– Det er helt uacceptabelt, det er ulovligt, og det er med til at presse priserne i et boligmarked, der i forvejen er presset.

– Ministeren (Erhvervsminister Rasmus Jarlov, red.) må dykke ned i rapporten og finde nogle løsninger, der kan stoppe den ulovlige og grådige fremgangsmåde, siger Frank Jensen.

Samme toner lyder det hos Forbrugerrådet Tænk, der har siddet med i arbejdsgruppen bag rapporten.

## Bilag 3

– Det er rystende, at vi har et marked, hvor man handler på de vilkår, og hvor vi kan se, at der er en stigning i antallet af handler med penge under bordet. Det er meget rystende, siger Morten Bruun Pedersen, der er seniorøkonom ved Forbrugerrådet Tænk.

### Kamp om andelene

At flere betaler penge under bordet i handlen skal ses i lyset af, at kampen om andelsboligerne er taget til de seneste år, mener Jan Hansen, der er formand i Andelsboligernes Fællesrepræsentation, ABF:

– Interessen for at få andelsboliger, specielt i hovedstadsområdet, er rigtig, rigtig stor. Og der tror jeg, at der er nogle, der føler, at hvis de skal have en andelsbolig, så er de nødt til at betale noget ved siden af, siger han.

Samtidig er priserne på ejerlejligheder i de store byer steget i de sidste par år, og det gør andelsboligerne, der kan være væsentligt billigere på grund af reglerne om andelens maksimale salgspris, mere eftertragtede, mener han.

### Svært at finde løsninger

Arbejdsgruppen, der står bag rapporten, blev nedsat af regeringen, Dansk Folkeparti, Socialdemokratiet og Radikale Venstre sidste år efter en række historier om sælgere, der havde krævet penge under bordet.

Arbejdsgruppen har – udover at se på problemets omfang – også undersøgt, hvordan man kan komme de sorte penge til livs.

Et af foreslagene lyder på, at man laver en ensretning for, hvad sælgeren må kræve for forbedringer på boligen. Det skulle komme problemet med sælgere, der forlanger overpris for et køleskab eller en kommode til livs.

Et andet forslag går på, at man skal udarbejde en officiel vejledning, som gør både købere og sælgere opmærksom på, at det er ulovligt at kræve overpris eller sorte penge for boligen.

Morten Bruun Pedersen erkender dog, at de to forslag formentlig ikke kommer til at sætte en stopper for personer, der ønsker at tjene lidt ekstra skillinger, når andelen skal sælges.

– Det er spørgsmålet, om det er nok krudt til at løse problemet med penge under bordet, siger han.

Han peger i stedet på, at bestyrelserne skal være tættere inde over handlerne og overvåge, at alt går som det skal. Og så foreslår han, at man tvinger andelsforeningerne til at have åbne ventelister, så alle kan skrive sig på, hvilket arbejdsgruppen dog ikke anbefaler.

Men der skal endnu skrappe midler i brug, mener Kaare Dybvad fra Socialdemokratiet.

– Løsningen med, at man sender en pjece ud til ejerne, er for lempelig, siger han.

Han vil i stedet sætte straffen op for sælgere, der tager imod penge under bordet. Han vil dog ikke sige, hvor meget hårdere straf han ønsker.

## Bilag 3

### Ingen grund til at liberalisere andelsboligerne

Liberal Alliance har tidligere foreslået, at man gør det muligt at lave andele om til ejerboliger. På den måde kan boligen handles på markedsvilkår, hvilket skulle fjerne incitamentet til at kræve penge under bordet.

Men den løsning har for mange bagsider, mener både Forbrugerrådet Tænk og Socialdemokratiet.

- Så får vi boligkvarterer, hvor der kun bor én type mennesker, nemlig dem, der har mange penge til at bo der, siger Morten Bruun Pedersen fra Forbrugerrådet Tænk.

Samme toner lyder fra Socialdemokratiets Kaare Dybvad.

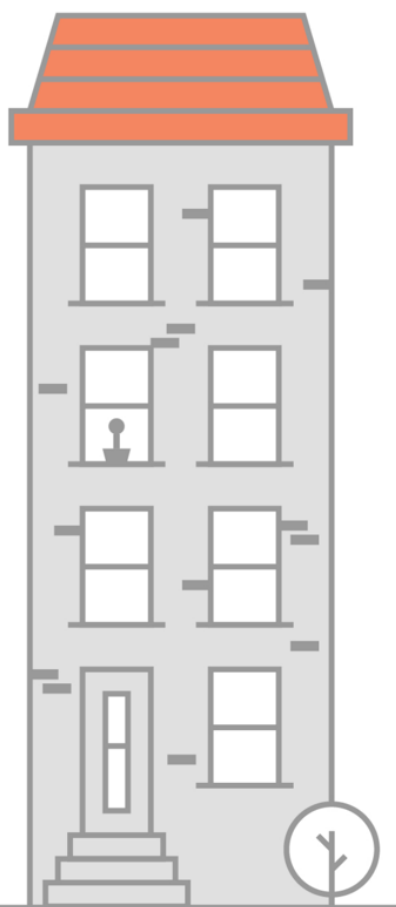
- Så ville det være væsentligt dyrere for flere at bosætte sig i hovedstadsområdet. Det ønsker vi ikke, siger han.

Det har ikke været muligt at få en kommentar fra erhvervsminister Rasmus Jarlov (K). Erhvervsministeriet skriver dog i en mail til P4 København.

- Det er Regeringens holdning, at det er uacceptabelt, hvis andelsboliger handles ulovligt. (...) Erhvervsstyrelsen er i gang med at grave dybere ned i tallene og undersøge omfanget.

**6%**  
af køberne mellem 2015-2018  
siger, at de har betalt **penge under  
bordet** for at få deres andelsbolig.

**7%**  
af køberne mellem 2015-2018  
føler, at de har **betalt for meget** for  
forbedringer og løsøre i forbindelse  
med deres andelsboligkøb.



Kilde: Afrapportering fra Arbejdsgruppe om penge under bordet under Erhvervsstyrelsen.  
1.023 andelshavere, der har købt bolig mellem 2005 og 2018, har deltaget i undersøgelsen.

Grafik: Signe Heiredal

## Bilag 3

### Tema drøftelse:

Kan vi i bestyrelsen

- Hvad definerer vi som penge under bordet
- Med vores salgssystem forebygge, være på forkant, modarbejde evt. penge under bordet
- Kan der ved salg gennem ejendomsmægler, som har været stigende i vores forening, opstå en kontakt mellem sælger og evt købere der muliggør penge under bordet.
- Er en købers tilbud om at betale sælgers flyttevogn hvis vedkomne får lejligheden, penge under bordet.
- Skal bestyrelsen sidde med ved salget gennem ejendomsmægler.
- Er vi som forening, i salg gennem ejendomsmægler blot tilskuer på sidelinjen.
- Andet ??

## **Bilag 4**

Mail fra andelshaver d. 26/11-'18:

Hej i bestyrelsen, Vi ved ikke om I er informerede om fundet af asbest inde i vores lejlighed men vi er lidt i vildrede over situationen og tænker vi prøver at finde en instans som kan have en objektiv second opinion om situationen.

Har I forslag? Mvh.



## Bilag 5

Mail fra adm. Danmark 5/11

Til bestyrelsen,

Jeg har modtaget nedenstående meddelelse fra Ista, som oplyser at [redacted] måler ikke viser noget forbrug, hvorfor de ville lave et servicebesøg.

Andelshaver oplyser dog i mellemtiden at vedkommende aldrig bruger varmt vand. Dette er normalt ikke noget vi ser.

Ønsker I at [redacted] skal have udført et servicebesøg, så Ista kan tjekke op på målerne, eller skal de blot fjerne forbruget fra andelshaver fremadrettet?

En sidste løsning er, at der skønnes et forbrug hos [redacted] hvis vedkommende ikke vil lukke op for Ista. Jeg hører gerne fra jer, på forhånd tak.

**Bianca Sørensen**

Controller

Til rette vedkommende.

Vi har haft udskrevet et servicebesøg til [redacted] der bor [redacted]  
Pga. vedkommendes varmtvandmåler ikke viser noget forbrug, andelshaver ringer og siger at vedkommende aldrig bruger varmt vand. Vi tilbagekaldt servicebesøget.  
Dette er blot en info til jer.

Med venlig hilsen

Pia Thornholm

Team Ejendom & Registrering.

## Bilag 6

*Ekstraordinære bestyrelsesmøder i november '18, omhandlende farve på gadeside Mail/referat fra Sonja til bestyrelsen og Lars Bøjen (LBJ):*

Bestyrelsen modtager mail fra bygråd om at der er afsat farveprøver på facaden SA2 til vores godkendelse. Bestyrelsesdelegation på 4( Lars C, Sonja, Anette og Anders) mødes og ser på de afsatte farveprøver. Vi er ikke begejstrede. Farver er delt op i tre med en hvid som dominerende på alle de sarte og udsatte bygningsdele. Vi kan ikke godkende og sender vores svar via mail til bygråd af bestyrelsen. Da vi forestillede os at den nuværende farvesammensætning blev bibeholdt skal der derfor produceres en helt ny "mørk" farve i stedet for den hvide.

Vi fik længere svarmail fra Lars B J. om konsekvenserne. Bestyrelsen bad bygråd om et forklarende og opklarende dialogmøde. Vi vægter højt ikke at forsinke byggeriet yderligere.

Lars C, Sonja, Anette og Anders fra bestyrelsen mødtes herefter med Daniel d.13.11. Denne nye mørke farve vi havde bedt om, kunne muligvis have den konsekvens at vi så skulle ansøge KK på ny, men hvis vi kunne kombinere de allerede afsatte facadefarve bud så burde alt være i orden. Vi drøftede situationen og kombinationer af de allerede afsatte farveprøver med Daniel.

Vi bad om at få en computer tegnet illustration(vedhæftet) på hvordan facaden fremstår, når den sarte hvide er droppet. Dvs som Daniel efterfølgende beskriver i hans mail. Med "felt 2" og "4" farven. (se vedhæftet).

Ny mail kort herefter fra Lars B. Jørgensen: Den to farvede version(uden den sarte hvide) vil blive afsat på facaden til godkendelse og det er det vi venter på nu. Vi har derfor en endelig beslutning tilgode. Og bolden er derfor hos Bygråd.

Hilsen Sonja.

PS: Som Lars B. Jørgensen påpeger er sålbænken sort (denne er valgt da soklen også var sort), soklen er nu granit grå (rå sten), vinduer grønne og hvide, døre grønne og grundfarven er vores felt 2 og alt øvrigt bliver i farve "4". SÅ personligt tror jeg meget på at det er yderst positivt at droppe den 3. farve, da der er rigeligt med farver i forvejen og det nemt kan blive alt for rodet udtryk. Det bliver faktisk lidt som det fremstår nu på hjørnet af NG og KD, bare med de andre valgte farver (2 og 4). Det ser ud til at den sorte sålbænk er også er blevet monteret enkelte steder. Det er flot, tjek det ud :-). Jeg er helt overbevist om at vi ikke vil savne den hvide.

- AB Syven  
Att.: Lars Christensen  
Kongedybet 23, st. tv.  
2300 København S

2. november 2018

### Jeres mening gør en forskel i vores opfattelse af god service

For at vi til stadighed kan yde **altid bedre service**, har vi behov for bestyrelsens mening.

I vores bestræbelser på altid at give den optimale service vil vi bede jer om at besvare vedlagte spørgeskema samt komme med konstruktiv feedback til, hvordan Administration Danmark bedst muligt kan støtte op omkring udviklingen i jeres ejendom.

Det afgørende for Administration Danmark er, at vi i vores arbejde bliver opfattet som en proaktiv medspiller, som altid er medvirkende til et højt service- og kompetenceniveau i jeres ejendom.

For at vi kan blive bedre til at yde god service, har vi brug for jeres ærlige svar, og I må meget gerne uddybe med kommentarer. Vi håber, at bestyrelsen vil bruge 5 minutter på jeres kommende bestyrelsesmøde på at besvare vedlagte spørgeskema, således vi får et indblik i jeres opfattelse af god service.

### Praktisk information

Vi beder jer om kun at sætte ét kryds ud for hvert af nedenstående spørgsmål samt sende jeres svar i vedlagte returkuvert.

Tak fordi I ville være med til at gøre en forskel.

Venlig hilsen  
Administration Danmark

Thomas Worsaae Lyng  
Administrationschef



## Sporgeskema – AB Syven

## 1. Hvordan oplever I kvaliteten/reaktionstid af vores telefon, brev samt mail service?

Meget tilfreds    Tilfreds    Hverken eller    Utilfreds    Meget utilfreds    Bruger ikke

Kommentar:  

---

## 2. Generel håndtering af salgsprocessen ved salg af andelslejligheder?

Meget tilfreds    Tilfreds    Hverken eller    Utilfreds    Meget utilfreds    Bruger ikke

Kommentar:  

---

## 3. Brugen af foreningens personlige hjemmeside hos Administration Danmark?

Meget tilfreds    Tilfreds    Hverken eller    Utilfreds    Meget utilfreds    Bruger ikke

Kommentar:  

---

## 4. Brugen af foreningens fakturagodkendelsessystem hos Administration Danmark?

Meget tilfreds    Tilfreds    Hverken eller    Utilfreds    Meget utilfreds    Bruger ikke

Kommentar:  

---

## 5. Hvor tilfredse er I generelt med Administration Danmark?

Meget tilfreds    Tilfreds    Hverken eller    Utilfreds    Meget utilfreds    Bruger ikke

Kommentar:  

---



6. Hvad mener I kunne gøre samarbejdet med Administration Danmark bedre?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Eventuelle kommentarer:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Tak for hjælpen.

