

<b>Referat</b> Til: CH, ST, AL, PB, MR, DD, JSP Gæst: Afbud: TH, PK, SV Fra: PH	<h2>Bestyrelsesmøde 9</h2> <p><b>Tirsdag den 12. nov. 2024 kl. 17:00-22:00</b>  <b>På ejendomskontoret</b></p>
Spisning kl. 18.30	Bestyrelsesmøder 2024 – 2025
	Indkaldt den 5. november 2024

### DAGSORDEN:

#### 1 Godkendelse / ændring til dagsorden

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

##### 2.1 Realkreditlån til vinduer (ST)

*ST oplyser, at vi som planlagt kommer til at skulle optage realkreditlån, nok lige i starten af 2025. Udfordringen er, at vi ikke kender slutprisen bl.a. fordi der hidtil ikke har været brugt ret meget af det beløb, der er afsat til uforudsete udgifter, fx var det usikkert, om sålbænke ville gå i stykker. Der er i skrivende stund udskiftet ca. 300 vinduer uden at en eneste sålbænk er gået til. Derfor kan det beløb, vi ikke selv kan finansieres blive mindre end forventet. En mulighed kunne være at optage lån af to omgange. DD foreslog, at vi i stedet for at optage et kreditforeningslån, kunne optage en byggekredit i banken, der efter projektet kunne konverteres til et realkreditlån, hvor vi kender det helt eksakte beløb, der skal lånefinansieres. En byggekredit har en højere rente end et realkreditlån, men til gengæld risikerer vi ikke at optage et for stort lån nu. **ST** vil til næste møde opstille en oversigt over tre finansieringsmodeller/scenarier: 1 realkreditlån, 2 realkreditlån, byggekredit.*

##### 2.2 **NN** – ulovlig fremleje (DD)

*Vi har en mistanke om, at der foregår ulovlig fremleje på adressen, da en person henvendte sig på kontoret, og netop sagde, at han boede til fremleje der. DD sendte brev til andelshaver om enten at registrere fremleje eller at bebo lejligheden. Andelshaver har kontaktet DD, at han havde været ude for en bilulykke og derfor boede hos sin bror i en periode. MR og BN har afholdt møde med andelshaver. Der er fortsat en mistanke, og det blev besluttet at **DD** følger op overfor andelshaver.*

##### 2.3 **NN** klage over **NN** – opfølgning (DD)

*DD oplyste, at han og CH havde været i dialog om klagen fra **NN**, men at selve klagen kom fra **NN**. DD var af den overbevisning, at det var en overtrædelse af Husordenen, at der blev kastet cigaretskodder ud af vinduer/altaner, men at han vurderede, at det ikke var bevist, hvor skodderne kom fra. Det var vigtigt, at **NN** blev beskyttet, så der ikke kunne herske tvivl om, at klagen fra **NN** ikke blev behandlet anderledes, end hvis det havde været enhver anden beboer. På opfordring fra DD besluttede vi, at kommer der et lignende tilfælde fremover skal personalet reagere hurtigt med opslag i opgangen (og ikke vente på en evt. sagsbehandling i bestyrelsen). **MR** skriver et udkast til opslag og sender rundt til bestyrelsen.*

##### 2.4 Beboerklager fra/til bestyrelsesmedlemmer (PH)

*PH foreslog på baggrund af ovenstående problematik med en beboerklage fra et bestyrelsesmedlem, og de habilitetsproblematikker dette medfører for bestyrelsen, at fremover skal klager fra bestyrelsesmedlemmer i privatregi sendes videre til DD for behandling. Forslaget blev vedtaget.*

## 2.5 Lejeforhøjelse af lejere – 3 prisscenarier (ST)

*ST havde udarbejdet tre prisscenarier vedr. forventede udgifter til beregning af den omkostningsbestemte lejeforhøjelse til de resterende to lejere. Udgiften vil alt andet lige blive uforholdsmæssig høj, da der kun er to lejere til på sigt at kunne betale udgiften tilbage. På den anden side, synes vi ikke, at det er rimeligt, at de to lejere ikke skal være med til at dække nuværende og fremtidige projekter. Beregningen (grundbudgettet) er dog aldrig blevet beregnet, hvilket er en forudsætning for at kunne beregne fx hvor meget de to lejere kan stige som følge af vinduesprojektet. Vi beslutter, at ØENS går videre med disse beregninger, som vi også kan genbruge ved fremtidige projekter/fremtidige lejeforhøjelser.*

## 2.6 Servicehund – opfølgning (DD)

*Der er kommet brev fra ligestillingsnævnet, hvor det beder om en bemærkning til andelshavers partsindlæg, hvilket advokat Valentin fra ØENS har sørget for.*

## 2.7 Opfølgning på referater (PH)

*Referat nr. 8 blev gennemgået med DD. Der var ingen udestående punkter.*

# 3 Vinduesprojekt v/JSP (kl. 18.00-18.30)

## 3.1 Generel status

*Der er en forsinkelse på mindre end en uge i forhold til tidsplanen – forbedring siden sidst. Der har været en ophobning af vinduer på både vej og gård i de sidste ca. tre uger. Det er ikke det ”nye normal” men kommer pga. ordrerne har været pakket på en uhensigtsmæssig måde. Fejlen bør ikke blive gentaget. De mange ordrer fra Outrup har givet kortvarigt brud på vores ramme, men er løst ved telefonopkald og kort forfald. Reklamationerne er ikke helt stoppet med at flyde ind. Der har været en (alt for) høj fejlprocent på de første ca. 300 elementer. Vores oprindelige set-up med afregning af TH er ikke optimalt. Vi har holdt et møde om det, og er blevet enige om at skifte til afregning på stude, frem for pr. afsluttet opgang. Det er svært at få alle processer til at gå så meget i takt, at opgangene kan afsluttes ugevis. Fugearbejdet er hvor de største udfordringer har været, og vi vil forsøgsvist prøve med at udføre fugning i weekenderne. Det forudsætter at der ikke skaber problemer. Daglig drift og samarbejde på byggepladsen fungerer tilfredsstillende.*

## 3.2 Skævheder i vinduer og døre

*Se pkt. 3.1*

# 4 Referat (kl. 19.00-20.00)

## 4.1 Godkendelse af referat nr. 8 (fra 22. oktober)

## 4.2 Opfølgning på referat nr. 8

*Opfølgning fra referat nr. 7*

*Hjertestarter. CH har været i dialog med Solbjerg, der gerne vil samarbejde om en fælles hjertestarter. Der er nu bestilt en elektriker til at flytte deres hjertestarter, så den kommer ud og vi vil have adgang til den. Solbjerg har også set på, om vi skulle have en ny model. Dette kan komme senere.*

## **NN støjklage over NN**

*Datter havde holdt fest, andelshaver ville tage det op med datteren.*

## **5.1 NN – el-ladestander (overført fra referat 5, 13-08-2024)**

*Andelshavere har et forslag omkring skiltningen ved el-ladestanderne. TH undersøger om vores skiltning kan ændres således at man kun må holde på disse*

*pladser når man oplader i dagtimerne. TH skriver ligeledes til andelshaver.*

*Bestyrelsen besluttede at godkende ordlyd fra PH vedr. opfølgningsmøde med JZ i referat nr. 7, der herved er endelig godkendt.*

## **5 Beboerhenvendelser (kl. 20.00-20.15)**

### **5.1 NN klage over NN – opfølgning (CH)**

*NN klagede over at NN havde slukket for tørretumbler. Det viste sig, at grunden til dette var, at NN havde sat tørretumbler i gang om aftenen og den så havde kørt hele natten on-off med "antikrøl". Der var faktisk to maskiner, der havde gjort det – og det var ikke første gang. CH har skrevet til NN og hun har skrevet tilbage.*

## **6 Beslutningspunkter (20.15-20.30)**

### **6.1 Tilbud fra maler - skure mv. i Torbenfeldthus**

*Tilbud på ca. 40.000 kr., vil først kunne komme med på budget 2025. Da det var for lang tid, besluttedes det, at der ville blive afholdt en frivillig gør-det-selv maledag i Torbenfeldthus med initiativ fra CH, AN og PB, hvor AST betaler malingen. Det skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at hvis der sker store ændringer/nye farver, skal nok oplyses mere generelt i Torbenfeldthus.*

## **7 Status på projekter (kl. 20.30-20.45)**

### **7.1 Strømpeforing**

*Der er kommet svar fra entreprenør, som desværre ikke er det svar vi har efterlyst, at de kan dokumentere brandsikkerheden i strømpeforingen. ØENS går videre med div. undersøgelser sammen med TI.*

### **7.2 Tagterrasser**

*Alle tagterrasser er gennemgået, og alle er fundet tørre og fine. Ingen fejl fundet. Vi ønsker dog ikke at betale den faktura, de ønsker, da vi ikke vil betale to gange for samme arbejde.*

## **8 Bestyrelsen (20.45-21.30)**

### **8.1 Orientering og opfølgning på opgaver**

*Gennemgået løbende ovenfor.*

### **8.2 Økonomisk oversigt Q3 (ST)**

*Den økonomiske oversigt gennemgået.*

## **9 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)**

### **9.1 Personalet**

*Kontrakten med Nicklas er underskrevet af alle parter, og vi forventer opstart som planlagt 1. december. MR og PH har holdt opfølgningsmøde med Torben Ø. Det går rigtigt godt og vi har aftalt, at i hvert fald så længe vinduesprojektet kører, vil vi gerne fortsætte samarbejdet.*

### **9.2 Orientering og spørgsmål til MR**

## **10 Orientering / Eventuelt**

Venlig hilsen  
Peter Hallberg  
Bestyrelsesformand