

| | |
|---|---|
| Referat Tilstede: PH, PK, TH, ST, MR, CH, AL, PB Online: Johan Iversen Møller (ØENS) og DD Afbud: SV | <h2>Bestyrelsesmøde 10</h2> <p>Tirsdag den 10. dec. 2024 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret</p> |
| Spisning kl. 19 | Bestyrelsesmøder 2024 – 2025 |
| | Indkaldt den 3. december 2024 |

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Administrator v/DD+JM (kl. 17.00-18.30)

2.1 Ubetalt faktura fra Egerbyg (JM)

Gennemgangen af tagterrasserne frikender ikke Egerbyg for denne sag, hvor vi har holdt penge tilbage. Egerbyg har selv tidligere udbedt samme tagterrasse for en vandskade. Da Egerbyg ikke har kunne fremvise KS eller anden dokumentation på arbejdet, kan han ikke dokumentere at arbejdet var lavet korrekt.

Egerbyg må stå med det største ansvar, da de ikke har sikret sig / taget billeder af, hvordan loftet nedenunder så ud, inden de udførte arbejdet. Ingen ved derfor, om loftet var fugtigt eller tørt på dette tidspunkt. Forløbet med Egerbyg, viser, at det burde have været krystalklart for Egerbyg, at der var tale om en reklamation, da Michael ringede og tilkaldte dem.

Advokat Johan Iversen Møller anbefaler at vi foreslår et kompromis. F.eks. 50/50.

Bestyrelsen beslutter at følge Johans råd 50/50. **PH** tager fat i Johan om at gå videre med beslutningen.

2.2 Realkreditlån eller byggekredit (ST)

ST præsenterede to forskellige finansieringsmodeller. Byggekredit vs. Realkreditlån.

Byggekredit: Fleksibel men dyr løsning med rente på over 6% og lysning af pant.

Projektsum kan mellemfinansieres og realkreditlån optages efter behov. Renten på realkredit kan både stige og falde når lånet skal hentes hjem – usikkerhed. God hvis der "mangler" endelig finansiering (vi har allerede afgørelse om lejeforhøjelse etc.).

Realkreditlån: Ikke fleksibel men billigste løsning alt andet lige. Overskudslikviditet kan placeres på aftaleindskud med forskellige løbetid for minimering af ekstraudgift. Ydelsen bliver låst fast – ikke mulighed for gevinst på renten, men heller ikke tab. Når endeligt finansieringsbehov kendes kan der, for et mindre gebyr, fortages ekstraordinært afdrag.

- Simon anbefaler at boligforeningen tager et Realkreditlån. Bestyrelsen beslutter at der optages et Realkreditlån på 27 mio.kr. over 30 år jf. mandat fra GF. **ST** går videre med oplysningerne.

2.3 Lejeforhøjelse af lejere (ST)

Advokat Søren Saaby Hansen fra Øens har fra Omni modtaget forskellen i U-værdierne på isoleringsforbedringen i procent. **ST** sørger for at give Søren besked på at gå videre med en m2 prisforhøjelse.

2.4 Ændring af prismodel ProBo (PK)

ProBo oplyser at deres årlige gebyr stiger til 7.815 kr. inkl. moms. Da vi kun benytter en lille del af de tjenester som ProBo tilbyder, har vi bedt ØENS om at ændre vores abonnement til light udgaven med en årlig udgift på 1.755 kr. inkl. moms. ØENS oplyser at beslutningen er videregivet til ProBo og bliver implementeret fra d. 1. januar 2025.

- 2.5 Forsikringsudbud (ST)
Tilbuddet fra Gjensidige er ca. 30.000 kr. billigere end Topdanmark. Ligeledes er selvrisko lavere og ejendommene er højre forsikrede. **ST** går videre med Gjensidige.
- 2.6 Politianmeldelse henlagt (DD)
Der har tidligere været indbrud i nogle af vores kælderrum. Politiet har oplyst at sagen er henlagt og de ikke går videre med sagen medmindre der kommer ny oplysninger.
- 2.7 Fremleje **NN**
DD har været i kontakt med andelshaver og det er efterfølgende blevet oplyst at lejligheden har været fremlejet i en længere periode. **DD** afventer fortsat en præcisering af fremlejeperioden fra andelshaver så dette gebyr kan blive betalt af andelshaver.
- 2.8 Fugtproblemer **NN**
Andelshaver klager fortsat over fugtproblemer på ydervæggen og at den udvendige mur ikke er udbedret korrekt. Andelshaver ønsker fortsat ikke at få opsat en data-logger således at vi kan få oplyst temperatur og fugt %.
CH og **TH** laver en aftale med andelshaver om at komme forbi.
- 2.9 Skimmel **NN**
Andelshaver har fået udført en rapport som oplyser at deres lejlighed indeholder skimmelsvamp. Ligeledes har andelshaver fået foretaget en destruktiv undersøgelse som konkluderer at der i skunken er konstateret, i et begrænset område, er rester af skimmelsvamp. DD har bedt om at gå videre med sagen i tilfælde af at familien skal genhuses. **DD** afventer en saneringsplan så der kan blive udfærdiget en handlingsplan.
- 2.10 **NN** klager over **NN**
Andelshaver er generet af støj fra overbo. Problemet har stået på i 2½ år. Andelshaver har flere gange forsøgt at komme i dialog med overbo uden held. Ligeledes har de sendt brev til overbo uden resultat. **CH** tager fat i begge andelshavere for at forsøge at samle dem til en snak.
- 2.11 Opfølgning på referater (PK)
Gennemgået

3 Vinduesprojekt v/JSP (kl. 18.30-19.00)

- 3.1 Generel status
Økonomisk er vi fint med. Der udskiftes mellem 10 - 12 vinduer om dagen. Der er fortsat reklamationer på dør til gård. Alle reklamationer indtastes i Dalux så der følges op og afsluttes på alle sager. Der strammes op på byggepladsens oprydning, sikkerhed/markering, kontrol ved arbejdsdagens ophør etc. Der er lidt slinger omkring fugearbejdet. Der er enkelte skader på bygningen som Troels Hansen sørger for at udbedre.
- 3.2 Afspærring af Sandbygårdvej – og Gregers?
Det ser ud til at der er fundet en fornuftig løsning omkring afspærring af p-pladser. Afspærringen fjernes inden jul og sættes op igen d. 6. januar 2025.
- 3.3 Ventil på badeværelsesvinduer
Outrup er kommet til at tilføje en ventil på badeværelsesvinduet. Det er besluttet at alle badeværelsesvinduer leveres med ventil. Denne merudgift betaler Outrup.
- 3.4 Skydedøre 3. sal
De første skydedøre på 3. sal bliver opsat omkring april 2025. Dørbladet kommer til at bestå af 2 x 8 vinduer.

4 God Jul v/PH (19.00-19.30)

5 Referat (kl. 19.30-20.00)

- 5.1 Godkendelse af referat nr. 9 (fra 12. november)

Udskydes til næste bestyrelsesmøde.

- 5.2 Opfølgning på referat nr. 9
Gennemgået.

6 Beboerhenvendelser (kl. 20.00-20.30)

- 6.1 **NN** – gårdtrappedør
Andelshaver er ærgerlig over at der ikke er nogen form for udluftning i gårdtrappedøren. **MR** undersøger om der er mulighed for anden løsning på disse døre. **TH** skriver til andelshaver når MR har hørt fra Outrup.
- 6.2 Haveudvalg i Torbenfeldthus
Haveudvalget ønsker et nyplantet bunddækkebed til højre for port nedlagt og nye planter sat. De ønsker selv at vedligeholde det efterfølgende. De søger om 10.000 kr. til nye planter. Det ville være dejligt hvis de nyplantede bunddæksplanter kunne blive flyttet til andre bede hvor de er gået ud. Der bliver ikke bevilget 10.000 da der ønskes en mere præcis beskrivelse af hvad der ønskes og hvilket beløb der er behov for. **AL** tager en snak med haveudvalget.

7 Beslutningspunkter (20.30-20.45)

- 7.1 Vakant
Intet.

8 Status på projekter (kl. 20.45-21.15)

- 8.1 Strømpeføring
SV og **MR** har aftalt at holde møde med Coating i starten af januar 2025 og vender tilbage.
- 8.2 Tagterrasser
Se punkt 2.1

9 Bestyrelsen (21.15-21.30)

- 9.1 Orientering og opfølgning på opgaver
- CH har skrevet til andelshaver som har klaget over støj og det ser ud til at problemet er løst.
- PK orienterede om at boligforeningens ventelister er flyttet fra ØENS til Waitly og det ser ud til at fungere fint.
- 9.2 Parkeringsordning (PH)
Boligforeningen har modtaget et tilbud fra DinParkering om at privatisere nogle af vores parkeringspladser. Dette ønsker vi ikke. **PH** skriver til Solbjerg om at vi ikke ønsker dette og ligeledes skriver til DinParkering.
- 9.3 Nyhedsbrev (TH)
- YouSee
- Sikker opladning af batterier
- Waitly
- Åbningsdage mellem jul og nytår
- Dato for GF den 1. april
- Status på vinduesprojektet
- Hvad sker der hvis strømmen går i længere tid

10 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

- 10.1 Personalet
Nicklas Kristensen (31 år) er blevet ansat. Er uddannet tømmers. Ser ud til at alle 3 gårdfunktionærer fungerer godt sammen. MR oplyser at Nicklas ser ud til at være IT kyndig.



Andelsboligforening

MR, Brian og Torben Ø har holdt en hyggelig julefrokost.

PH har afholdt møde med personalet i dag og ønsket dem alle en god jul og godt nytår.

Fra næste uge indgår Nicklas i den daglige vagtordning.

Vi håber at Torben Ø kan fortsætte til vinduesprojektet er afsluttet. Torben Ø arbejder mellem 1-3 dage om ugen.

10.2 Orientering og spørgsmål til MR

- MR holder ferie fra den 21/12. Retur 6/1.

- Tidsregistrering flyttes fra SmartTid til Visma. Forventet overgang i starten af januar 2025.

11 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær