

<b>Referat</b> <b>Tilstede:</b> PH, SV, PK, ST, CH, MR, TH <b>Online:</b> DD og Simon fra ØENS <b>Afbud:</b> KO, MS	<h2>Bestyrelsesmøde 11</h2> <p><b>Tirsdag den 6. februar 2024 kl. 17:00-22:00</b>  <b>På ejendomskontoret</b></p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2023 – 2024
	Indkaldt den 30. januar 2024

### DAGSORDEN:

#### 1 Godkendelse / ændring til dagsorden

#### 2 ØENS v/DD og Simon (kl. 17.00-18.00)

##### 2.1 Finansieringsforslag 1 og 2 vinduesprojekt (Simon)

Simon Sylow fra ØENS præsenterede de to finansieringsforslagsforslag. Et traditionelt med afdrag og Realkredit Danmark FlexLife, hvor der er mulighed for op til 30 års afdragsfrihed. Fordele og ulemper blev gennemgået. Fordelen ved det traditionelle lån er at efter 30 år, er hele gælden tilbagebetalt men modsat giver det højere ydelser fra begyndelsen. Med FlexLife har vi mulighed for at bruge afdragsfrihed i begyndelsen og evt. vente med at afdrage på lånet, indtil det tidspunkt hvor AST's to nuværende lån er indfriet (hhv. 2035 og 2040). På den måde kan vi holde omkostningerne lavere i begyndelsen, og vente med afdrag til senere. Ulempen er at vi kommer til at strække afviklingen af lånet over flere år og betale mere i rente.

##### Vinduesudskiftning

Samlet pris på projektet på kr. 51.743.750 ud fra de priser som rådgivningsfirmaet A4 tidligere har præsenteret. Der blev ligeledes gennemgået to forskellige finansieringsmuligheder. Fastforrentede obligationslån og FlexLife. FlexLife er også et fast forrentet lån, men her har vi mulighed for at inkludere en afdragsfri periode, fx vente med at tilbagebetale det nye lån indtil de to nuværende lån er tilbagebetalt, hvor vores likvide råderum vil være det større.

##### 2.2 Valuarvurdering

Vi har modtaget valuarvurdering fra PROAD (Property Advisers) v. Torben Lund. Fastsættelsen af ejendommens kontante markedsværdi er vurderet til kr. 675.000.000. Svarende til en stigning på kr. 4.000.000 fra sidste valuarvurdering. Valuarvurderingen bliver taget op på det kommende regnskabs- / bestyrelsesmøde.

##### 2.3 NN – revne i jakke

Andelshavers søn er faldet i skralderummet i Anneberghus pga. at der var vådt og glat. Andelshaver har vedlagt billeder af skaden på jakken, skralderummet samt kvittering på jakken som er 2 mdr. gammel. Andelshaver mener, det er boligforeningens forsikring som skal dække skaden. MR oplyser, at der var fjernet sne og saltet, men det er korrekt at der var vådt på betongulvet. Bestyrelsen mener, at andelshaver skal tage fat i egen forsikring. DD skriver til andelshaver.

##### 2.4 AirBnB

Bestyrelsen er blevet bekendt med at der er to andelshavere som udlejer deres lejlighed via AirBnB. Den ene af lejlighederne er allerede fremudleje, så det er lejer som udlejer via AirBnB.

Iflg. vores vedtægter kan man godt udleje, men det skal følge reglerne for fremleje, og

forgå via en ansøgning til administrator. **DD** skriver til begge andelshaver at de udlejer ulovligt og derfor kan ekskluderes.

#### 2.5 Brandforsikring

Andelshaver efterlyser en tilbagemelding på spørgsmål vedr. brandsikring samt forsikring i tilfælde af brand. Andelshaver skal tage fat i sit eget forsikringselskab. **ST** og **KO** skriver til andelshaver.

#### 2.6 Spørgsmål til Dan

Byggeansøgninger underskrives pt. af formanden ved "manuel" underskrift. Fremover ønsker vi, at det gøres ved digital underskrift. **MR** sender fremover dokumenterne til **DD**, som kører dem gennem systemet og sender dem via mail til formanden til digital underskrift.

#### 2.7 Lokale til GF 2024

**TH** undersøger hvilke alternative lokaler vi kan benytte i stedet da Rødkilde Skole har annulleret vores lejeaftale. **TH** bedes fx undersøge: Biblioteket Rentemestervej, Bellahøj Skole, Brønshøj Skole, Kirkebjerg Skole, Adventskirken.

### 3 Referat (kl. 18.30-19.00)

#### 3.1 Godkendelse af referat nr. 10 (fra 9. januar)

Gennemgået.

#### 3.2 Opfølgning på referat nr. 10

##### [2.3 EU's energinotifikation \(overført fra referat 9, 12-12-2023\)](#)

Har modtaget mail fra Brunata, hvor de tilbyder at håndtere de ny krav, som EU stiller til overholdelse af forbrugsnotifikation til hver enkel beboer. **DD** undersøger, om vi selv kan stå for denne opgave. Måske ved opslag på opslagstavle (fast opslag 1/10-30/4). **PK** og **SV** laver et opslag på hjemmesiden og til opslagstavlen i opgangene.

##### [2.6 Ændring af vedtægter ad fremleje \(overført fra referat 9, 12-12-2023\)](#)

Iflg. vores vedtægter er der krav til, hvornår man kan fremleje sin andelsbolig. Vi aftalte med **DD**, at alle ansøgninger fremover skal sendes til ØENS, som vurderer om ansøger er berettiget til fremleje. Hvis ansøgning overholder vedtægterne, godkendes ansøgning af ØENS. Ejendomskontoret orienteres så der kan aftales møde mellem **MR**, udlejer og lejer. **SV** tilretter håndbog. **PK** tilretter hjemmesiden.

##### [6.1 Pilotprojekt – miniudbud \(overført fra referat 9, 12-12-2023\)](#)

Vi har modtaget nye overslagspriser på henholdsvis samlet udskiftning af vinduer og reovering af facaden, og alene udskiftning af vinduer, inkl. Inddækning under kvistvinduer fra A4. Samlet overslagspris for alene udskiftning af alle vinduer: ca. 45 mio.kr. Hertil skal tillægges 3,9 mio.kr. til inddækning af kviste + et mindre beløb til udbedring af de skader på murværket som skal udbedres her og nu. **MR** undersøger hvad udgiften kan være på udbedring af murværket.

##### [2.1 Nye salgsprocedurer \(overført fra referat 10, 9-1-2024\)](#)

Gennemgået. Vi anbefaler 3 navngivne autoriserede elektrikere/VVS-fagfolk, som sælger kan vælge imellem vedr. godkendelse af el- og VVS. **MR** tager fat i Omni for at høre hvem de kan anbefale.

##### [2.7 NN – Støjklage over NN \(overført fra referat 10, 9-1-2024\)](#)

Andelshaver er generet at støj fra underbo. Vi anbefaler at andelshaver fortsat prøver at komme i kontakt med underbo inden vi går videre. **KO** skriver til andelshaver.

##### [5.3 Tvungen VVS-tjek af lejligheder før vurdering \(overført fra referat 10, 9-1-2024\)](#)

**MR** har rundsendt et priseksempel samt hvad et VVS-tjek indeholder. Vi ønsker at gå videre med at der bliver foretaget et VVS-tjek, men det skal være i stil med den fremgangsmåde som når der foretages et el-tjek. **MR** hører om Omni kan anbefale nogen til VVS-tjek.

##### [6.2 Vinduesprojekt \(overført fra referat 10, 9-1-2024\)](#)

PH gennemgik div. finansieringsmuligheder indeholdende likviditetsprognose.

**MR** må gerne finde en pris på at få skiftet alle ruder, gummifuger og 3. sals vinduer og døre, samt maling af alle vinduer og døre for at kunne sammenligne pris med en total udskiftning.

**PH** tager fat i John for evt. afholdelse af møde med mulig tømmerentreprenør i uge 5.

#### 4 Beboerhenvendelser (kl. 20.00-20.00)

4.1 Se punkt 2

#### 5 Beslutningspunkter (20.00-20.30)

5.1 Vakant

#### 6 Status på projekter (kl. 20.30-21.00)

6.1 Vinduesprojekt

MR har aftalt møde med tømmerfirma Troels Hansen A/S den 9/2, hvor de skal gennemgå alle 3 ejendomme i forbindelse med tilbudsgivning på udskiftning af vinduer.

Notat fra mødet afholdt med bestyrelsen d. 30/1-2024:

Deltagere: PH, PK, KO, MR, CR, ST, John samt Tømmermester Troels Hansen A/S

Troels oplyste følgende: Opmåling af alle vinduer. Vinduer bliver bestilt løbende. Der laves en opgang ad gangen. Varighed pr. opgang ca. 1 uge. De står for håndtering af beboernøgler samt beboervarsling. Løbende aflevering og betaling for hver opgang. Der vil ikke blive skiftet vinduer i vintermånederne. Individuelle ønsker monteres efterfølgende. Troels vender tilbage vedr. proceshåndtering, inddækning ved kvistene samt en pris på forskellige løsningsforslag. **MR** sender div. Billede- og film-dokumentation vi har omkring vinduer og døre til Troels. **MR** sender ny dato hvor vi gennemgår div. løsningsforslag sammen med bestyrelsen og Troels

6.2 Strømpeføring

Vi udsætter de få resterende strømpeføringer fra 2. runde til foråret pga. vejret. Afventer fortsat en tilbagemelding fra Teknologisk Institut.

#### 7 Bestyrelsen (21.00-21.30)

7.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- SV orienterede omkring ændringer til næste version af Håndbogen, som lægges på hjemmesiden næste uge.

- **ST** skriver til OMNI vedr. lønindeks fra den private sektor, som vi foreslår bruges ved fremtidige prisreguleringer af vurderingspriserne. Omni havde foreslået en ca. reguleringsprocent, som lagde op til at Omni selv kunne bestemme reguleringen.

- ØENS efterlyser nye salgsdatoer for de kommende måneder. **MR** lægger et Excel ark op i Teams, som vi alle kan tilmelde os.

- PK har lavet aftale med ØENS om at modtage revideret ventelister årligt pr. 1/3 som efterfølgende lægges ud på hjemmesiden anonymiseret.

7.2 Økonomisk oversigt 12 v2 (PH)

PH gennemgik den økonomiske oversigt.

7.3 Hængelåse i kælderen

Jf. GF-beslutning skal alle kælderrum være låst med "AST-hængelås" der passer til AST's systemnøgle. Personalet har ifm. asbestgennemgang været i alle kælderrum, og har i den forbindelse set, at der er beboere som bruger deres egen lås. Det gjorde det unødigt tidstungt for personalet, da de så skulle kontakte beboer, og vente med adgang til kælderrummet til boere låste op. **SV** foreslår, at der ved vurdering tjekkes, om det er AST's hængelås der er påsat kælderrummet. Hvis lås er udskiftet, bliver sælger faktureret for ny

lås og 2 stk. nøgler.

## 8 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

### 8.1 Personalet

Den 22/2 kl. 12 er der afsked for Sebastian.

MR opsætter skriv op i alle opgange om, at Sebastian har sidste arbejdsdag d. 29/2.

Sebastian flytter til Nakskov.

PH har haft fat i en midlertidig vikar, som havde mulighed for at blive ansat nu, men han har ikke vendt tilbage.

MR har indhentet pris fra et rekrutteringsbureau. Pris inkl. moms ca. kr. 13.000 + 37.000.

**MR** undersøger om vi her og nu kan få fat i en vikar i den mellemliggende periode.

**CH** laver et forslag til et stillingsopslag.

### 8.2 Orientering og spørgsmål til MR

- Gennemgang af flere kælderrum vedr. renovering af lofter i forbindelse med brandsikkerhed. Arbejdet er nu udført.

- De nye lyskæder er af meget dårlig kvalitet og blive meget let slået i stykker, når det blæser. Det er efterfølgende umuligt at reparere. **MR** undersøger hvilke alternative løsninger eller produkter der ellers kan vælges.

- Ved gennemgang af rørisolering blev der fundet følgende: Anneberghus: 70 steder som skal laves af firmaet Ploug + 2 rum skal saneres. Sandbygård: 78 steder som skal laves af firmaet Ploug + 2 rum skal saneres. Torbenfeldthus: 67 steder som skal laves af firmaet Ploug. Der skal laves en hel del murer og tømmer reparationer i lofter i alle 3 gårde. MR har en liste.

- Det er ikke tilladt at lægge ting ovenpå rør i kælderrum. Dette skal med i næstkommende Nyhedsbrev.

## 9 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær