

Referat Tilstede: PH, PK, SV, ST, MR, CH, AL, PB Online: Revisor Torben Madsen (TM) og DD Afbud: TH	<h2>Bestyrelsesmøde 8</h2> <p>Tirsdag den 22. okt. 2024 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.30	Bestyrelsesmøder 2024 – 2025
	Indkaldt den 15. oktober 2024

DAGSORDEN:

1 Godkendelse / ændring til dagsorden

2 Revisor TM (kl. 17.00-17.45)

2.1 Vinduesprojektet i regnskabet

Udgifter til vinduer, håndværkere, rådgivere etc. bliver bogført i driften. I forbindelse med årsregnskabet skal der foretages en fordeling mellem vedligehold og forbedring. Forbedringen forventes at udgøre omkring 30% af den totale udgift. Vi skal have udarbejdet en vurdering af en teknisk rådgiver for at få fastsat den præcise fordeling. Den andel af vinduesprojektet som er forbedring bliver bogført på balancen og kommer ikke til at påvirke driftsomkostningerne.

2.2 Nye regler for valuarvurdering

Valuarvurdering har hidtil været gælden i 18 måneder. Men ny lovgivning betyder at med virkning fra 15. april 2025 vil alle nye vurdering være gældende i 42 måneder (tre et halvt år). TM og DD anbefaler at der fortsat udføres en almindelig valuarvurdering hvert år, så vi altid har en opdateret vurdering af ejendommen. Ikke en light valuarvurdering.

2.3 Anvendelse af hensættelser

Hvis hensættelser i regnskabet skal anvendes til nye projekter, skal det op på generalforsamling først.

3 Administrator v/DD (kl. 17.45-18.30)

3.1 NN klage over NN

Beboer klager over underbo om at de har slukket for deres tørretumbler pga. at støjen. Vi foreslår at andelshaver tager en dialog med hinanden. CH skriver til andelshaver.

3.2 Brev til hjørnelejligheder

Problemstillingen er, at der i hjørnelejligheder kan være en individuel forbedringsværdi for vinduer i forbindelse med tidligere opmuring af hjørnet og nedlæggelse af erhverv. I samråd med administrator har vi besluttet, at en eventuel nedskreven forbedringsværdi kompenseres, men dog først ved salg af andelen. Vi har modtaget et oplæg fra Simon (ØENS) som efterfølgende er blevet tilrettet af bestyrelsen. Det godkendte oplæg skal sendes i brevform til andelshaverne i hjørnelejligheder.

PK deltog ikke i beslutningen under dette punkt pga. inhabilitet.

DD sørger for at Simon sender brevet til de 6 andelshavere.

3.3 Aftaleudkast om byggesager

Bestyrelsen har modtaget et forslag fra ØENS på et aftaleudkast vedr. beboernes private byggesager. ST tager fat i ØENS for et uddybende møde (fortolkning af dokumentet) i starten af 2025.

3.4 Lejeforhøjelse af lejere, tilbud på prisberegning

Bestyrelsen har modtaget et forslag og pris på en beregning på en lejeforhøjelse af de 2 lejere fra advokat Søren Saaby Hansen fra ØENS. Pris max 13.000 kr. DD giver Søren besked

på at brevene gerne må udsendes.

3.5 Udbud forsikring (ST)

ST skitserede div. forsikringsudgifter boligforeningen årligt har. Den nuværende 5-årige forsikring fra Topdanmark udløber januar 2025 og skal genforhandles. ST præsenterede div. tilbud modtaget fra Gjensidige, Alm. Brand og Tryg. Vi afventer et tilbud fra Topdanmark.

3.6 Opfølgning på referater (PK)

Gennemgået

4 Vinduesprojekt (kl. 19.00-19.30)

4.1 Generel status

ST gennemgik rapporteringen for september og oktober. Budgettet ligger lidt over det realiserede pga. at Troels Hansen er en anelse bagud vedr. faktureringen. Pt. har der været en lille ekstra udgift på inddækningen ved de 9 franske altandøre på Bellahøjvej (merpris ca. 90.000 kr.).

En del af de fejl som der har været på de første vinduer, har Outrup haft en montør på for udbedring. Fejlen er fundet i Outrups produktion og udbedret.

MR undersøger om der foretages billede dokumentation af alle vinduer før udskiftning samt efter udskiftning. Alle billeder skal registreres med en præcis adresse og placering. Billeder registreres i Dalux, som MR har adgang til.

4.2 Skævheder i vinduer

Outrup har fundet fejlen som ligger i deres produktion. De vinduer som i starten havde en skævhed har Outrup udbedret.

5 Referat (kl. 19.30-20.00)

5.1 Godkendelse af referat nr. 7 (fra 25. september)

Midlertidigt godkendt. Referatet godkendt med tilføjelse fra PH.

Opfølgning på referat nr. 7

[6.3 Hjertestartere i AST \(opfølgning GF\) \(overført fra referat 3, 04-06-2024\)](#)

MR har rundsendt div pris m.m. **CH** skriver til Solbjerg om det er muligt at flytte deres hjertestarter ud på gadesiden. Vi betaler udgiften for flytningen samt halvdelen af den årlige udgift.

[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.

[5.1 NN – støjklage over NN \(overført fra referat 7, 24-09-2024\)](#)

Andelshaver er generet af støj fra en nærliggende altan som beboerne benytter mellem 02 og 04 om natten. Andelshaver har været i dialog med altanejer men det har ikke hjulpet.

CH skriver til begge parter.

[5.2 NN – klage over NN \(overført fra referat 7, 24-09-2024\)](#)

Andelshaver er igen generet af overbo pga. at overbo smider forskelligt affald ud fra altanen. Det er dagligt cigaret-skodder, vatpinde, plastikstykker m.m.

CH beder DD om at skrive til andelshaver om at andelshaver skal bede sin sambo om at der ikke må kastes affald ud fra altanen.

6 Beboerhenvendelser (kl. 20.00-20.30)

6.1 Haveudvalg Sandbygård

Haveudvalget i Sandbygård ønsker at få beskåret paradisæbletræet og enen, der begge står ved tørrestativerne. **MR** sørger for dette. Ligeledes ønsker Haveudvalget at få opsat fuglekasser. OK til dette.

6.2 Haveudvalg Torbenfeldthus

Haveudvalget i Torbenfeldthus ønsker selv at beskære div. træer og buske. Boligforeningen får normalt beskåret alle træer og buske årligt i vinterhalvåret. Ligeledes ønsker haveudvalget at få de to små handicapskure malet grønne. Hvis haveudvalget selv ønsker at male skurene, kan MR indkøbe maling. **MR** giver haveudvalget besked.

Det brænde som ligger opbevaret i haveudvalgets skur må gerne blive fjernet. Ingen kender til dette. **MR** giver haveudvalget besked.

7 Beslutningspunkter (20.30-20.45)

7.1 Lys i porte

MR har fået opsat 2 lamper i Sandbygård port. Det er måske passende at der kun opsættes 1 lampe. **MR** får det tilrettet.

8 Status på projekter (kl. 20.45-21.15)

8.1 Facaderenovering

Facaderenoveringen er udbedret på alle 3 ejendomme. Alle sokler og kælder skakter er udbedret i alle 3 gårde.

8.2 Strømpeforing

Teknologisk Institut og Coatable igangsætter strømpeforing i uge 44.

8.3 Tagterrasser

Test igangsættes uge 46-47.

9 Bestyrelsen (21.15-21.30)

9.1 Orientering og opfølgning på opgaver

- YouSee har varslet en stigning på omkring 10 % fra d. 1/1-2025. **PK** sørger for at sende oplysningen til DD som lægger det i PROBO og **PK** sender informationen ud via boligforeningens MailChimp.

9.2 Orientering om ansættelsessamtaler (AL)

AL, CH, PH og MR har haft ansættelsessamtale med tre ansøgere. En var ikke egnet, den anden havde fået andet arbejde. Den tredje var meget nervøs så der har været afholdt et 2. møde. Dette møde forløb godt og der var en positiv stemning. AL og MR ønsker vi tilbyder ham jobbet.

MR giver ansøger besked

MR tager fat i Øens vedr. indplacering på løntrin.

9.3 Økonomisk oversigt Q3 (ST)

Udsendes til næste bestyrelsesmøde.

10 Oplæg fra MR (kl. 21.30-22.00)

10.1 Personalet

Personalet har arrangeret julefrokost den 22/11. **MR** tilbyder om den kommende nyansatte vil deltage.

MR og Brian oplyser at de har haft og stadig har meget travlt. De kan mærke at der mangler en ekstra mand.

10.2 Orientering og spørgsmål til MR

- VVS tilsynsrapporten der bliver udført inden vurdering er blevet optimeret.

11 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær