

Advokat Ole Fischer
Frederikssundsvej 159
2700 Brønshøj

Telefon: 38 28 43 12

www.brh-advokater.dk

CVR-nr. 25 86 74 08

Bank:
Danske Bank A/S
4180 3125 079 016

Vort j.nr.: 13491

Referat af bestyrelsesmøde nr. 11 den 21. februar 2017 hos advokat Ole Fischer.

Deltagere: PH, SV, DJ, PG, TS, MO, OF og DB samt revisor Torben Madsen.

Referent: DB.

Dagsorden i.h.t. indkaldelse af den 15. februar 2017:

1. Godkendelse/ændring til dagsorden/valg af ordstyrer.

Ingen ændringer til dagsordenen.

2. Oplæg fra bestyrelsen/OF.

2.1. Aftalegrundlag låseprojekt Wissenberg.

Der henvistes til mail fra OF af den 20. januar 2017. Det blev drøftet, hvorvidt der skal indgås aftale om en fast pris eller afregning efter timeforbrug.

Wissenberg opererer med 1 projekt = 3 ejendomme.

PH har fået opfattelsen af, at beboerrådgivning er med i tilbuddet fra Wissenberg.

Måske skal oprettes særskilt e-mail adresse til brug for beboerhenvendelser omkring projektet.

OF præciserede, at det kun er det, der er anført i tilbuddet af den 12. januar 2017, der er gældende.

Det blev aftalt, at OF kontakter Wissenberg for at få fastpris-tilbud på hele entreprisen (rådgivningen).

2.2. Aftalegrundlag omfangsdræn/kloakker Wissenberg.

Her er modtaget et noget mere specificeret tilbud.

Bestyrelsen er måske også lidt mere på forkant med dette projekt.

Tilbud fra juli 2016 lyder på 2.180 timer.

Nu er modtaget tilbud uden licitation på 930 timer.

MO anbefaler et lavere fastpris tilbud uden udarbejdelse af referater, idet MO står for

dette.

SV finder timeprisen for høj, men iflg. PH er det ikke mere end forudsat i budget.

Hele projektet beløber sig til kr. 16 mio. incl. rådgivning. Wissenbergs honorar udgør ca. 1 mio. svarende til ca. 6%. Dette er ikke dyrt (selvom projektet ikke skal i ud-bud).

Enighed om at acceptere tilbud 1 = fast pris.

Det blev aftalt, at OF kontakter Wissenberg for indgåelse af fastpris-aftale.

2.3. Forsinkelse af altanprojekt:

Bestyrelsen er blevet kontaktet af enkelte af de andelshavere, der er med i etape III. Disse andelshavere ønsker kompensation for al for tidlig indbetaling af etablerings-udgiften.

Iflg. OF har Altan.dk i det accepterede tilbud taget højde for forsinkelser fra kommunen, og den opståede forsinkelse skyldes nok primært Københavns Kommune.

Altan.dk kan derfor p.t. ikke gøres ansvarlig, og beboerne kan ikke p.t. opnå kompensation.

Det blev aftalt af OF tilskriver alle de involverede andelshavere herom.

2.4. Husdyrhold:

Bestyrelsen har via ejendomskontoret modtaget en ansøgning om 2 katte. I.h.t. foreningens husorden, kan ansøgningen imødekommes (og dette har Sebastian meddelt beboeren ved ansøgningen). I lejekontrakten står imidlertid, at de er bestyrelsen, der giver tilladelse eller afslag.

I vedtægter er kun nævnt, at hundehold ikke er tilladt, hvilket også fremgår af husorden.

Bestyrelsen overvejer, om husordenen skal ændres – i bekræftende fald kan/skal dette ske på en kommende generalforsamling.

2.5. Varmeregnskab.

DB havde enkelte spørgsmål til bestyrelsen ad kommende varme- og vandregnskaber, der fra og med 1. september 2017 udarbejdes af Brunata efter forbrug, og proceduren m.v. blev drøftet.

Der var enighed om at der kun udarbejdes 1 samlet regnskab for hele foreningen.

Indtil videre foretager DB registrering af ejerskifterne hos Brunata, men på sigt, vil denne funktion ligge hos PR i forbindelse med ekspedition af ejerskiftet. Aktiveringsbrev til køber udsendes af PR sammen med opkrævning af købesum m.v.

Bestyrelsen skal tage stilling til, hvorvidt man ønsker opkrævet samme a/c beløb for ens lejligheder og så foretage 1 årlig efteropkrævning/tilbagebetaling, eller om de enkelte andelshavere skal reguleres 1 x årligt i forhold til forbrug. Det aftaltes, at dette og andre mere praktiske spørgsmål først afklares, når det første regnskab foreligger og kan sammenlignes med regnskab udarbejdet på sædvanlig måde.

SV efterlyste et login til Brunata (og har efterfølgende modtaget dette).

MO undersøger muligheden for kontrolmanuel hos Brunata.

2.6. Ventelister.

DB orienterede om, at ventelisteprogrammet ikke kan håndtere alle de kriterier, som AST anvender, med mindre, der oprettes 7 forskellige ventelister. Dette vil dog være upraktisk i forhold til at udsende tilbud om en ledig lejlighed, idet dette vil tage for lang tid før sælger får et svar.

Det aftaltes, at PH og DB lægger en strategi for ventelisten ud fra, hvad der er anført i håndbogen. Måske skal noget også ændres her.

3. Regnskab 2016 og budget 2017.

3.1. Regnskab 2016.

TM forelagde regnskab 2016 med en andelskroneværdi på kr. 11.644,55.

Der var få kommentarer til regnskabet, mens hensættelser og omfang af forbedringer m.v. blev drøftet.

3.2. Hensættelser jf. prognose.

TM forespurgte til at ændre i hensættelsesbeløbene for ikke at få de store udsving på andelskronen.

Af i 2016 afholdte udgifter er en del af disse forbedringer og ikke vedligeholdelse.

Der er vedtaget mange forbedringer fremover frem til 2020, og den løbende drift kan finansiere en hel del heraf, således at der ikke skal hensættes fuld forventelig kommende udgifter hertil.

Det blev aftalt, at revisor efterfølgende tilretter forbedringer/hensættelse i samråd med PH.

3.3. Forbedringer.

Se under pkt. 3.2.

3.4. Låneoptagelse.

Det aftaltes, at OF hurtigst muligt ordner relevante lånedokumenter underskrevet af bestyrelsen for anmodning om berigtigelse/hjemtagelse af ansøgt lån stort kr. 20 mio. til rente ca. 1,72%.

3.5. Budget 2017.

Også her blev drøftet fordeling af forbedringsudgift og reel vedligeholdelse af de igangværende projekter.

Det aftaltes, at bestyrelsen indhenter forventet fordeling af udgifterne fra rådgiver, hvorefter budget tilrettes i samarbejde med revisor.

Budgettet tilrettes også f.s.v.a. renteudgift på det nye lån.

Det bemærkedes dog, at lånet først accepteres, når bestyrelsen giver tilladelse hertil.

4. Orientering/eventuelt.

Der foreligger ingen forslag fra bestyrelsen til generalforsamlingen.

Vedrørende valg af bestyrelsen

CH er på valg og modtager ikke genvalg.

DJ stopper på grund af flytning og modtager ikke genvalg.

Der skal desuden vælges 1 suppleant.

Bestyrelsen foreslår evt. forhøjelse af bestyrelseshonoraret.

PH nævnte, at foreningen den 19. april 2017 har 50 års jubilæum. Jubilæumsfest afholdes den 19. august 2017.

Jubilæums-festudvalget fremlægger program m.v. på generalforsamling – i forbindelse med formandens beregning.

Låseprojektet bliver også gennemgået på generalforsamlingen – efter godkendelse af regnskab.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen servere "champagne" og kransekage i anledning af jubilæet. MO forespørger vandrerhjemmet om tilladelse hertil.

27.03.2017/DB