



Offentligt referat nr. 4

Bestyrelsesmøde den 10. juli 2012

Tilstede: Peter Hallberg (PH), Uffe Duvaa (UD), Steen Vitoft (SV), Charlotte Blunch (CB), Rie Kornum (RK), Peter Grass (PG) og Tina Milton (TM)
Afbud: Michael Olsen (MO) og Tune Øst-Jacobsen (TØ)
Kopi: Ole Fischer (OF)

1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

2. Referat

2.1 Godkendelse af referat nr. 3

Der var et antal rettelser.

2.2 Opfølgning på referat nr. 2 og 3

Overført fra referat nr. 2

3.1 NN – Kælderleje

TØ sørger for, at standardstørrelsen på kælderrum skrives i håndbog jf. pkt. 3.1 i ref. 2.

4.10 Renholdelse af vaskekældre

Bestyrelsen tager det op på et fremtidigt bestyrelsesmøde.

4.13 Spørgsmål til MO

TØ ser efter alternativ til brandseddel.

5.6 Altaner

CB og PG tager kontakt til Solbjerg mhp. et samarbejde om at få mængderabat på altanerne. Det følges der op på ved et fremtidigt bestyrelsesmøde.

Overført fra referat nr. 3

3.1 NN klager over NN – Støj

UD henvender sig til NN.

Bestyrelsen gemmer henvendelsen og øvrige henvendelser i kontores mail-boks, i en mappe på kontoret og hos OF.

UD undersøger muligheder for at gemme dokumenter så som beboerhenvendelser i skyen (Eksempelvis i Google Docs).

3.2 NN klager over NN – Støj ifb.m. brug af pergola

CB og TØ udformer en formular, der udfyldes og underskrives ved reservation af gården. Der skrives under på, at man overholde reglerne (som anføres). Bryder man reglerne, kan man nægtes at låne pergolaen igen i fremtiden.

UD skriver til NN om formularen.

3.4 NN klager over NN - Støj

GODKENDT

TM skriver et brev til beboeren der klager, og den som støjer.

3.5 NN - Grilning på tagterrasser

MO vender tilbage til beboeren, at man gerne må grille på tagterrasserne.

4.1 Orientering

Opslag om brand

TM tilføjer opslag om brand til nyhedsbrevet.

TØ ser efter alternative designs og vender tilbage til MO.

Bestyrelsen tager ved et fremtidigt møde stilling til, om der skal sættes flere markeringsstreger i kældrene.

Tidsur

Det er bestilt, og bestyrelsen modtager en faktura i august.

Indholdet kan gemmes elektronisk.

Duer i gårdene

MO undersøger priser for bekæmpelse af dueproblemet.

4.2.2 Influenza-vaccination

MO kontakter Statens Seruminstitut om evt. vaccinationer, der kan imødekomme relevante risici ifb.m. evt. fremtidige skybrud.

4.2.3 Vagttelefoner

MO formulerer et oplæg om, hvordan vagtsystemet kan foregå.

4.3.2 Terrasser

UD, SV og RK formulerer et udkast til brug af terrasseområder til håndbogen og til nyhedsbrevet.

4.4 Status: Handlingsplan ved skybrud

MO videresender alle opdaterede tekster om skybrud til bestyrelsen.

4.6 Status: Pergola i AN

MO sender tilbud til bestyrelsen.

4.10 Salgsdatoer

PH sørger for, det kommer på slutsedlen, at man har seks dages fortrydelsesret på køb, hvilket gælder fra den første skriftlige aftale mellem køber og sælger. Enten hos ejendomsmægler eller hos AST.

5.1 Orientering

Bestyrelsen vil undersøge prisen for adgang til at se indscannede faktura on-line.

MO fortæller Torben, at advarslen står i et år.

3 Beboerhenvendelser

3.1 NN - Trappeopgang og tidsler

Trappeopgang

SV har taget fotografier. Henvendelsen handler om en plamage, hvor malingen skaller af. Mange opgange ser ligesådan ud.

Bestyrelsen vil tage slitage på opgange op som et generelt vedligeholdelsespunkt ved et fremtidigt bestyrelsesmøde.

UD vender tilbage til beboeren.

Tidsler

MO sørger for, der bliver fjernet tidsler i alle gårde.

3.2 NN - Forældrekøb

OF fortæller, at foreningens vedtægter (§ 7) om forældrekøb skal tages helt bogstaveligt. Altså kan der kun foretages forældrekøb til børn og børnebørn (livsarvinger). Iflg. foreningens vedtægter, kan det derfor ikke lade sig gøre, at man køber en bolig til sin søster.

UD vender tilbage, at dette ikke kan lade sig gøre.

3.3 NN – Betaling af lejeafgift og den fremtidige brug af det opsagte kælderrum

TM fortæller, at daværende bestyrelsesmedlem/beboeren i **NN** oplyste, at han bad **MO** om et større rum og fik ét. Bestyrelsen forstår at dette skete, på trods af at mange stod på listen før ham, hvilket han iflg. ham selv ikke var bekendt med. Beboeren afgav efterfølgende sit eget kælderrum.

Der er mange detaljer i historien, men dette er den korte version. Beboeren tømte og opsagde efterfølgende sit standardrum. Iflg. Pia Reckeweg ville beboeren ikke underskrive lejekontrakten for det større rum, men opsigelsen af det større rum er modtaget. Flere detaljer findes i tidligere referater. Vi er i bestyrelsen enige om, at man som bestyrelsesmedlem ikke har forgangsret i forhold til andre beboere.

Beboeren overtog kælderrummet oktober 2011 og betalte først leje pr. 1/2 2012. Ved gennemgang af korrespondance mellem bestyrelsesmedlem/andelshaver og advokatkontoret fremgår det, at beboeren d. 27. januar 2011 fik kælderlejeprisen at vide. Han har dermed kendt til prisen, før han overtog det større kælderrum, og skal derfor af **OF** opkræves for al den tid, han har været i besiddelse af rummet.

Beboeren opsagde sit oprindelige og sit nuværende kælderrum og pålagde derefter bestyrelsen at anvise ham ét standardkælderrum i nærheden af hans bolig, hvilket har forekommet at være umuligt.

Der blev i det følgende gennemgået løsningsforslag til, hvad der skal ske med det senest, opsagte kælderrum. Der var på dette møde uenighed i bestyrelsen om, hvordan situationen skulle takles. Et antal løsningsforslag blev stillet op, og i sidste ende stod to forslag tilbage.

Det ene forslag lød på, at det store kælderrum skulle beboere, der ønsker ekstra kælderplads, kunne leje. Hovedargumenter for denne løsning var, at tidligere nævnte beboer kendte til priserne og at vedkommende selv havde opsagt sit oprindelige og sit nuværende rum, og at foreningen derfor ikke kan kræves at bruge penge på at oprette et standardkælderrum til beboeren.

Det andet forslag lød på, at kælderrummet deles op i to, hvorefter beboeren i **NN** tilbydes standardkælderrummet og det andet rum går til listen over andelshavere, der ønsker mere kælderplads. Udgifterne til denne løsning vil iflg. **PH** være tilbagebetalt via

lejeafgiften på rummet i løbet af 3 år. Hovedargumenter for denne løsning var, at der ikke er andre kælderrum ledige til beboeren, som iflg. vedtægerne har brugsret til et kælderrum, og at foreningen ved at følge dette forslag vil have et kælderrum at tilbyde interesserede beboere.

En uenig bestyrelse besluttede i sidste ende, at kælderrummet opdeles i to. Et standardrum og et større rum. Standardrummet vil blive tilbudt NN, og det store rum vil være disponibelt for udlejning via ventelisten til ekstra kælderareal.

Mht. lejeafgiften nævnt tidligere, har beboeren i NN en opsigelsesfrist på tre måneder. Der tælles fra datoen, hvor bestyrelsen modtog opsigelsen. Beboeren skal i denne periode betale den fulde afgift. Indenfor denne periode forsøger bestyrelsen at få opdelt kælderrummet.

UD kontakter beboeren omkring afgørelsen.

MO undersøger, hvem på listen der er interesseret i det store rum.

Ventelisten sættes pt. på pause i den forstand, at der ikke kan komme flere på listen, før der er ryddet op i og desuden formuleret regler for brug af denne. **MO** bedes opdatere ventelisten til leje af kælderrum. Der vil på et senere møde blive nedsat en arbejdsgruppe om kælderleje.

Derudover er vi i bestyrelsen enige om, at lister generelt bør være offentligt tilgængelige. Når den nye hjemmeside er klar, vil **PG** sørge for, at dette sker.

3.4 NN - Skab på trappeafsats

Spørgsmålet fra beboeren lyder, om man selv må finde en håndværker til at bygge skabet. Det må man gerne, men der skal søges tilladelse fra kommunen. Det kan aftales med Michael på kontoret, at ansøgningen sendes til kommunen, samlet.

MO bedes forsøge at fremskaffe billeder af skabet indeni.

MO henvender sig til beboeren.

3.5 NN - Ovenlysvinduer på 3. sal

En beboer ønsker at etablere et ovenlysvindue ved siden af tagterrassen. Da kommunen i sin tid gik meget op i, at vinduer var over og under hinanden, mener bestyrelsen ikke, at kommunen i sidste ende vil godkende byggeriet.

Bestyrelsen ser både på argumenter om fordelene ved større lysindfald, på skønhedsværdien udefra og på, om konstruktionen. Der er uenighed i bestyrelsen om, hvorvidt der bør tages mest hensyn til lysindfald eller til skønhedsværdien af foreningens bygninger.

Foreningen har facadecensur på ejendommene, og søger derfor en forhåndsgodkendelse fra Københavns kommune, før vi tager endelig stilling til spørgsmålet.

MO ansøger om forhåndsgodkendelse fra kommunen.

4 Oplæg fra MO

Ingen.

5 Oplæg fra bestyrelsen

5.1 Orientering

Sebastian Søndbergs ansættelseskontrakt

Blev rettet til.

Mulighed for at benytte advokaters klientkonto

Vi har 6-7 mio. kr. i Danske Bank. OF har gjort os opmærksomme på, at vi, hvis Danske Bank krakker, kun har krav på 750.000 kr. Ønsker vi at sikre foreningens penge, er der to muligheder. Vi kan enten overføre vores saldo til advokaters klientkonto hos Danske Bank, eller vi kan placere beløbet i fx otte forskellige banker.

Sidstnævnte løsning er en ulempe, idet det koster penge og er besværligt i administration at have pengene i flere banker. Førstnævnte løsning skulle være sikret 100 % imod et bankkrak. OF oplyser, at flere og flere andelsboligforeninger benytter sig af denne løsning. Advokatsamfundet dækker hele foreningens formue, hvis Danske Bank krakker.

Bestyrelsesmedlemmer ønsker mere information om advokatsamfundet og om løsningen, før der tages stilling.

PH beder OF om noget information og dokumentation vedrørende denne løsning.

5.2 Salgskursus (PH)

Venter til et fremtidigt møde. Er der ingen salg d. 31. juli, afholdes der blandt PH, TM og RK et salgskursus d. 30. juli.

5.3 Spørgsmål vedr. administrator (CB/TM)

TM fortæller, at den tidligere bestyrelse ønskede tilbud fra tre administrationshuse og en advokat. De medsendte OFs serviceskema og bad ovenstående udfylde skemaet, så der var et seriøst sammenligningsgrundlag. CEJ blev valgt, da de var billige, var et stort administrationshus, havde direkte onlineadgang, havde et godt ry og desuden virkede fornuftige.

Hvorfor anbefales (ved GF) CEJ fremfor OF?

SV spørger medlemmer af den tidligere bestyrelse, hvor meget af den dårlige stemning imellem bestyrelsen og administrator der skyldtes administrator, og hvor meget den skyldtes alt muligt andet. TM mener at det er gået skævt, før hun trådte ind i bestyrelsen, fordi OF bl.a. har trukket nogle penge for overdragelsessalær for ikke gennemførte overdragelser af usolgte tageligheder og indhentet et lånetilbud uden bestyrelsens tilladelse, og uden at bestyrelsen var interesseret i dette.

Ved mødet forklarede TM hvad der gjorde, at CEJ ved generalforsamlingen blev opstillet som et positivt alternativ til OF.

CEJ tilbød stort set den samme servicepakke som OF. CEJ kunne udover servicepakken tilbyde administration og indberetning af Copydan og Koda, samt kabelTV/Webnet (OF tager 5.625 kr. i kvartalet). CEJ tilbød stormøder for andelsboligforeninger med relevante emner, CEJ ville deltage i 4 bestyrelsesmøder (egenbetaling hos OF), og CEJ tilbød gratis internetadgang til Unik4. CEJ skal i modsætning til OF dog have betaling for at rådgive ifb.m. ansættelse og afskedigelse.

CEJ tager 412.500 kr. årligt, hvor OF tager 610.000 kr. årligt. Der er dermed knapt 200.000 kr. til forskel imellem CEJ og OF på trods af, at de tilbyder stort set den samme service-grundpakke. Både OF og CEJ tager ekstra for tillægsydelser. NN nævnte i en tidligere mail, at en del af bestyrelsen kunne varetage nogle opgaver selv. Dette blev dog ikke aktuelt, da CEJ, som nævnt, tilbyder stort set den samme servicepakke som OF. Blot til et mindre beløb.

PG spørger, om der er nok dokumentation til, at man kan stille de økonomiske forskelle op imod hinanden og spørge OF, hvad der ligger til grund for hans priser. PH fortæller, at der i prisvurderingen skal tages højde for, at administratorer har forskellige tilgange til arbejdet. For OF er det vigtigt, at det er nemt (billigt) at komme ind i og ud af foreningen. I CEJ er det iflg. PH sværere (dyrere). PH er glad for at kunne ringe til OF at stille spørgsmål og få et kvalificeret svar fra en advokat. Han ville være ked af, som kunde hos CEJ, at komme igennem til en sekretær. Dertil nævner SV, at udgifterne til OFs administration under tagprojektet var meget små. PH spurgte tre gange ved GF repræsentanten for CEJ, hvad de skulle have for at administrere foreningens ventelistesystem. Det kunne hun ikke svare på, fordi CEJ ikke er i stand til at administrere vores ventelistesystem (jf. PG). Hos OF koster det nu 2.500 kr. pr. kvartal, men med indtægterne fra ventelisten, går udgifter og indtægter lige op.

Udover det økonomiske spørgsmål lagde TM bl.a. vægt på serviceniveauet. TM lægger vægt på, at OF som administrator skal være opdateret om, hvad der sker ude i verden. Fx undersøgte den tidligere bestyrelse muligheder for faskiner, længe før OF nævnte noget om det. Da administrationshuse kun beskæftiger sig med netop administration, kan de forventes at have kendskab til emner som dette. PH mener ikke, at dette er en del af administrators opgaver. Under emnet om serviceniveauet bringes det op, at vi tidligere i bestyrelsen har været inde på, at flere andelshavere inklusive medlemmer af bestyrelsen beretter om negative oplevelser i kommunikationen med OF.

Ubesvarede spørgsmål i kølvandet på generalforsamlingen

Udover spørgsmålene ovenfor blev også diskussionen ved generalforsamlingen 28. marts vendt. Det var generalforsamlingens beslutning, at OF blev, men der lå flere ubesvarede spørgsmål tilbage.

I spørgsmålet om administrator såvel som i andre spørgsmål er vi i bestyrelsen interesserede i at gøre det bedst og billigst muligt for vores andelshavere. Bestyrelsen skal undersøge markedet indenfor alle de områder, denne bestrider. Og der bør stilles spørgsmålstejn ved, hvorfor vi skal betale mere for services, end det er tilfældet andre steder. Bl.a. udtrykker UD det sådan, at man skal se OF som en leverandør: Vi samarbejder med ham, men han må komme med nogle gode priser.

OF administrerer foreningens finanser, og flere medlemmer af bestyrelsen udtrykker, at det bør der være en kontrakt på. Bestyrelsen er bl.a. interesserede i at vide, hvilken bemyndigelse OF har til at hæve penge på foreningens konti.

PH nævner, at OF ikke har haft lejlighed til at forsvare sig / besvare spørgsmål og beskyldninger før generalforsamlingen. Bestyrelse og administrator skal have en god kommunikation, og administrator skal kunne konkurrere pris- og servicemæssigt. Dette vil der blive lejlighed til at vende ved et fremtidigt møde med OF.

Valg af dirigent ved den ordinære generalforsamling

Ved den ordinære generalforsamling 28. marts 2012 anbefalede den daværende bestyrelse Henrik Bræmer som ekstern, uvildig dirigent. Årsagen til at udpege en sådan var, at det tidligere var administrator, OF, der agerede dirigent ved generalforsamlingerne. Denne konstellation ville i sagens natur være upassende i denne situation, hvor et af punkterne på dagsordenen satte spørgsmålstejn ved OFs fortsatte virke som foreningens administrator.

Det er dog senere blevet klart for nuværende bestyrelse, at Henrik Bræmer er medlem af bestyrelsen i SVE og medejer af SVE- ejendomsadministrationen, hvor daværende suppleant og ægtefællen til daværende bestyrelsesmedlem arbejdede, hvormed PH stiller spørgsmålstejn til uvildighed.

Handling

I **bestyrelsen** er der stemning for, at vi stiller opklarende spørgsmål til OFs priser og services jf. tilbuddet givet af CEJ til den tidligere bestyrelse. Dette vil ske ved et fremtidigt møde, og forinden skal bestyrelsen komme til enighed om, hvilke spørgsmål og øvrige punkter der skal være en del af mødet, og med hvilket formål.

Bestyrelsesmedlemmer ønsker at se en kontrakt/ at der udformes en gældende kontrakt med OF, da der stilles spørgsmålstejn ved dele af aftalen med denne. Blandt andet ønsker bestyrelsen at vide, hvilke services ydelser betales for, og hvad OFs beføjelser er.

PH beder OF om en kontrakt, en ny og opdateret oversigt over administrationsydelser og en ny liste over tillægsydelser, som gælder for os. Det er i den forbindelse interessant at vide, hvor ofte tillægsydelserne forekommer, og hvad priserne er baseret på. Et bestyrelsesmedlem foreslår, at det skal være kutyme, at bestyrelsen skal have en opdateret prisliste, hver gang OF vælges ind.

Fjernadgang til administrationssystemet, Unik4

Adgang til Unik4 vil gøre det muligt for PH at trække kontoudtog, og alle i bestyrelsen vil kunne gå ind at se alt, bortset fra fakturaer der skal skannes ind. PG informerer om, at vi med adgang til systemet desuden vil få en skyggeserver, hvilken han er positivt stemt for. For SV er løsningen blot 'nice to have', men den er til at betale, og i referatet af 3. bestyrelsesmøde fremgår det, at etableringsprisen af SV blev forhandlet ned fra 7.500 kr. til 2.500 kr. Da det desuden vil være en fordel for administrationen at leverandører sender alt elektronisk, vil de blive bedt om dette.

Bestyrelsen siger ja til tilbuddet om adgang til Unik4.

5.4 Altaner (CB/PG)

Der ændres i ordlyden, således at der står, at man er interesseret i lejligheden, hvis prisen er højst (de angivne priser).

Vi skal tage stilling til, hvor hårdt vi står fast på, at altaner skal være over og under hinanden.

RK får tilsendt dokumentet: "Vedr. tilbud om etablering af standardaltaner på 1. og 2. sal, etape 2", når det er klar til korrekturlæsning.

Øvrige punkter venter til et fremtidigt møde.

- 5.5 Fordeling af opgaver (tidl. vedlagt)**
- 5.6 Mødekultur (alle)**
- 5.7 Beløbsbegrænsninger for godkendelse af faktura (SV/PH)**
- 5.8 Vedligeholdelsesbudget / Inspektørens budget (PH/SV)**
- 5.9 Udfordringer med referatskrivning (RK)**
- 5.10 Regler for gårdarealer (UD/SV/RK)**
- 5.11 Salgsdatoer**
- 5.12 Emner til nyhedsbrev (TM)**
- 5.13 Spørgsmål til bestyrelsen**

6 Orientering/Eventuelt

Referent, Rie Kornum, 10. juli 2012