



Offentligt Referat nr. 1

Bestyrelsesmøde den 16. maj 2012

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

Afbud: Ingen

Kopi: Ole Fischer (OF)

GODKENDT

1. Godkendelse/ændringer til dagsorden

2. Konstitution

2.1 Konstitution - næstformand, kasserer og sekretær

UD er næstformand, SV er kasserer, TM er kasserer-backup, RK er sekretær og CB er sekretær-backup. Opgavefordelingslisten forefindes under punkt 7.4.

2.2 Fordeling af honorar

PH anbefalede at honoraret fordeles ligeligt. Det besluttedes at alle bestyrelsesmedlemmer inklusiv suppleant, TØ, deler honoraret ligeligt. Alle medlemmer af bestyrelsen skal aflevere skatteoplysninger til OF.

3. Opfølgning GF og EXGF

3.1 Bestyrelsens mandat

Der blev talt om forskellige fortolkninger af 'bestyrelsens mandat'. Til slut blev vi enige om at drøfte spørgsmål vedr. administrator ved næste møde d. 5. juni.

3.2 Evaluering af GF

Vi var alle enige om at den ordinære generalforsamling ikke var en solstrålehistorie. Flere gav udtryk for, at dér hvor vi måske kan lære noget er ved at holde den gode information og kommunikation i fokus. Både udadtil i foreningen og internt i bestyrelsen og desuden bestyrelse og administrator imellem.

3.3 Referat GF

Referatet af GF 28. marts er mangelfuldt. Vi kan ikke ændre på dette, idet OF ikke kan komme i forbindelse med dirigent ved nævnte GF, Henrik Bræmer.

3.4 Nyhedsbrev Evaluering GF og EXGF

Bestyrelsen sender et nyhedsbrev ud i juni, hvori bl.a. konstitutionen beskrives.

4. Oplæg fra OF

4.1 Uafsluttede ekspeditioner

4.1.1 Udsættelsen af NN

OF giver beboeren en frist på 14 dage. Han har udover de 14 dage potentielt to måneder før fogeden sætter ham ud. OF orienterer øvrige beboere i opgangen.

4.1.2 NN har købt naboens repos

To andelshavere er blevet enige om, at den ene andelshaver køber den anden andelshavers del af reposen på 3. sal. Hele trappeopgangens areal på 3. sal inddrages i køberens areal. OF beregner og ændrer beboernes boligafgifter så de svarer til m2.-prisen.

4.1.3 5-årsgennemgang af tagprojektet

I forbindelse med sidste gennemgang af taglejlighederne skal eventuelle indsigelser være sket før 30. april 2013. Sker dette ikke, har vi ikke mulighed for at gøre krav gældende overfor entreprenør Enemærke og Petersen. OF henvender sig til ingeniør Strunge Jensen senest i januar 2013.

4.1.4 Der har været tre lejlighedssalg

4.2 Spørgsmål til OF

Disse gennemgår vi ved næste bestyrelsesmøde d. 5. juni og henvender os efterfølgende til OF.

OF udsendte indkaldelse til EXGF efter at være blevet bedt om at undlade dette af den daværende bestyrelse. Ifølge vedtægterne må OF gerne indkalde på eget initiativ.

5. Oplæg fra MO

5.1 Orientering

Nødtelefonen fungerer godt. Der har været tre opkald på tre måneder.

Ferieplan fremsendes til bestyrelsen.

5.2 Forlængelse af Sebastian Søndbergs kontrakt

Sebastian har hidtil været ansat hos os på en midlertidig kontrakt, og vi skulle derfor tage stilling til, om hans kontrakt forlænges. Michael nævner, at Sebastian ikke føler sig sikker i en tidsbegrænset kontrakt og at han desuden er rigtig god for foreningen, og anbefaler derfor fastansættelse. Sebastian aflaster gårdmændene, han arbejder hårdt og har gode kvalifikationer.

MO udarbejder arbejdsbeskrivelse til Sebastian. Bl.a. skal det indgå, at han skal dele viden med Torben og Brian. OF undersøger løntrin og øvrige forhold og sender desuden overenskomsten. Sebastian vil blive indkaldt til et ansættelsesmøde. PH og PG (og evt. TM) står for mødet. Sebastians titel bliver ejendomsservicetekniker.

5.3 Kloak- og faskineprojekt

Bringes op ved næste møde. MO rundsender mail vedr. kloak- og faskinetilbud.

5.4 Udskiftning af varmtvandsrør

MO rundsender mail om varmtvandsrør.

5.5 Pergolaen i Anneberghus

Pergolaen i Anneberghus er i meget dårlig stand. MO indhenter tilbud fra Køge Bugt-anlægsgartnerne der opførte den nuværende pergola. Tilbuddene skal lyde på en fuldt overdækket pergola og én, der er delvist overdækket. Begge i samme udtryk som den nuværende pergola.

5.6 Telefonliste

Opdateres af MO.

5.7 Salgsdatoer

Hos OF står Pia Reckeweg for ejerskifte, og Dorte Bjelstrand står for tal.

Der har været 25 salg i år, og boligerne sælges generelt under andelskronen. To er solgt til andelskronen.

Vi besluttede at lægge faste datoer for, hvornår vi kan sælge. Evt. første mandag og anden torsdag i måneden. Datoer aftales ved næste møde. Ved at have faste datoer kan salgsforløbet bedre struktureres, og vi kan evt. sælge flere lejligheder samme dag.

PH gjorde opmærksom på at Håndbogen er forældet bl.a. ifb.m. køb og salg. TØ står for at opdatere Håndbogen.

Vi betaler Ejendomsvurdering.dk for at vurdere lejlighederne, og undgår derfor vores egne subjektive vurderinger. Bestyrelsen skal dog stadig kontrollere vurderingen og se om der er opsat nyt køkken eller lignende. En medarbejder hos Ejendomsvurdering.dk fastsætter prisen på det han ser og noterer sig bl.a. ulovlige lofter og elektricitet.

Udregningerne på nedskrivningen er ikke altid gennemskuelig, og Ejendomsvurdering.dk bedes derfor henvise til ABF-håndbogens nedskrivningsmetode på vurderingsrapporten. MO beder Ejendomsvurdering.dk om, på vurderingsformularen, at henvise til ABF-håndbogens nedskrivningsmetode.

Vi besluttede at lave om på kutymen omkring hvor salg foregår. Salg foregår fremover i lejligheden. Atmosfæren er mere åben, køber kan spørge ind til, hvordan gulvet ser ud (under tæppet), og om der er de nødvendige byggetilladelser. Desuden er det positivt for køber at stå i sin fremtidige bolig.

MO nævnte i forbindelse med byggetilladelser, at el-check endnu ikke er lovpligtige.

Målet i bestyrelsen er, at alle skal kunne sælge. Der kan arrangeres 'mini-kursus' i salg i forbindelse med et bestyrelsesmøde, hvor de der har styr på processen underviser de øvrige.

5.8 Tre ulovlige fremlejemål

Vi har nu tre ulovlige fremlejemål. Sagen drøftes ved et fremtidigt møde.

5.9 Der afholdes statusmøde med medarbejder NN

Der skal afholdes en samtale/et statusmøde med medarbejder NN. Det skal ikke ses som en advarsel, men blot en samtale (et klimamøde) om hvordan det går, og om der er noget, vi som bestyrelse kan gøre. Dette påtager PH sig.

5.10 Smarttid magnetbrik til de ansatte

Den bruges til at checke ind og ud, når man kommer og går. Der er mulighed for koder for alt så som ferie. Det koster 149 for programmet og desuden 120 pr. medarbejder. Anskaffelse af dette system drøftes ved et fremtidigt møde.

5.11 ComX: internet og låsesystem

Låsene er godt slidte, og der overvejes i forbindelse med en evt. udskiftning af låse et nyt system med brug af magneter. Vi afventer tilbud.

Der bliver lagt fibernet på Bellahøjvej, og det skal undersøges om det er noget vi vil have. Der skal ses nærmere på vores kontrakt med YouSee, som vi i forbindelse med valg af evt. anden udbyder skal købe os ud af.

5.12 Evaluering på skybrud og ny handlingsplan

Den står TØ og MO for.

5.13 Ejendomsforsikring – Kloakprojektet

Den 1. januar 2013 ophører ASTs forsikringsdækning ved skybrud hos TopDanmark, hvis ikke kloakkerne ud til gården forinden er blevet ordnet. Dette skal der tages hånd om. Michael forventer et nyt overslag fra A4-arkitekter.

Faskiner taler vi om ved et fremtidigt møde. Får vi faskiner i alle gårdene vil det koste netto ca. 2.1 mio. for alle tre gårde inkl. tilskud, som vi får i tilskudsafgift, hvis vi tager hånd om alle gårde. Uden tilskud vil det koste ca. 4,5 mio.

Det er desuden blevet undersøgt om tilbageløbssikringer er en mulighed, men løsningen er ikke lovlig i etageejendomme.

5.14 Varmeblæsere kontra isolering af to garager

Det er blevet forslået at isolere garagerne, da maskinerne fryser til om vinteren. Konsekvenserne af dette kendes ikke, og det koster ca. 50.000 at isolere den ene og 47.000 at isolere den anden garage. Det er blevet besluttet at købe to varmeblæsere á 750 kr. Disse kan sluttes til når det er nødvendigt.

5.15 Altanprojektet

Altanerne kommer i værste fald til at koste omkr. 120.000 pr. stk. afhængig af hvor mange vi ender med at købe. **CB** og **PG** er altanansvarlige. Der skal sendes nye tilbud ud til alle beboere, da det skal afklares hvem der er interesserede ud fra de nye priser, og der skal informeres om tidshorisonten, når vi kender til den.

5.16 Hvor mange penge har Michael at råde over

Det drøftes ved et fremtidigt møde.

5.17 Makspris før bestyrelsen skal spørges i forbindelse med fastelavn, haveudvalg og lignende

Det drøftes ved et fremtidigt møde.

5.18 Fremtidige projekter

Er nævnt under punkt 7.4.

5.19 Personalemøder

Drøftes ved et fremtidigt møde

5.20 Må Erik Wodstrup hjælpe til?

PH spørger, om Erik Wodstrup fortsat må hjælpe MO. Han har ikke nøgler og må ikke få personfølsomme oplysninger, men derudover er han meget velkommen til at bidrage.

5.21 Spørgsmål til MO

Der ligger nogle brædder ved petanquebanen i Sandbygård. Er der plads, vil de blive lagt op under loftet i skralderummet.

6. Beboerhenvendelser

6.1 Brandskabe på 3. Sal

Beboer foreslår at give mulighed for brandsikre skabe på 3. salene tilsvarende dem i Solbjerg. Beboere står selv for at bygge skabene efter gældende anvisninger. Ligeledes står de for betaling af skabene. MO har bedt tømrer om tilbud. Forslaget drøftes ved et fremtidigt møde.

6.2 Grill i Sandbygård

Beboer foreslår at få bygget en permanent grill i Sandbygård som erstatning for en nu nedslidt grill. Vi kan her evt. lære af Anneberghus. Forslaget drøftes ved et fremtidigt møde.

6.3 Barsedåb med telt i Sandbygård

Beboer beder om tilladelse til at opsætte telt i Sandbygård fra fredag til søndag i forbindelse med en barsedåb lørdag. Bestyrelsen henviser til Håndbogens afsnit 4.11. Beboeren må sætte teltet op lørdag morgen og pille det ned søndag før klokken tolv middag.

6.4 Klage over boldspil

Beboer i Anneberghus klager over boldspil op ad muren og på vinduerne. Dette drøftes ved et fremtidigt møde.

Generelt ifb.m. klager skriver vi først via AST, og hvis det fejler, skriver OF. For nemheds skyld er det vigtigt, at OF får en kopi af alle beboerbrev og besvarelser, således at han kan få et indblik i situationen.

6.5 Blandingsbatteri

En beboer har et ødelagt blandingsbatteri i køkkenet og ikke råd til at ordne det. AST lægger ud, og beboeren betaler ved salg af lejligheden.

7. Oplæg fra bestyrelsen

7.1 Orientering

PH opdaterer aktivitets- og opgavelisten.

7.2 Etik og moral

Der må ikke være sammenfald imellem familie og bestyrelsesarbejdet. Imellem bestyrelsen og håndværkere, administrator og lignende. Er der tilfælde hvor dette ikke kan undgås, skal alle informeres, og de parter der har relationer udenfor bestyrelsesarbejdet må undgå direkte involvering. Vi skal med andre ord meddele, hvis vi er inhabile.

Vi tager ikke imod gaver. PH har oplevet at få tilbudt gaver og afslået, men vi skal undgå afhængighedsforhold til leverandører og andre.

7.3 Prioritering af opgaver

Denne bestyrelse prioriterer selv opgaver ud fra behov.

7.4 Opgavefordeling

PH er formand. Han står for koordinering og opfølgning, indkaldelse til bestyrelsesmøder, økonomistyring og budgetter, ajourføring af bestyrelsesværktøjer samt indkaldelse til GF og for nyhedsbrev ifb.m. GF. UD er næstformand.

SV er kasserer. Han står for kontrol og attestering af fakturaer klargjort af MO. TM er back-up.

RK er sekretær. Hun står for at tage referater af møder og for ajourføring af underskriftsblad. CB er back-up.

PG står for back-up af kontorets PC.

TM står for at skrive nyhedsbreve herunder at indsamle emner. RK er back-up

UD står for besvarelse af beboerbrev. TM er back-up.

Projekterne:

Altanprojektet	CB og PG
Kloak- og faskineprojektet	
Varmtvandsrør	
Nyt nøglesystem	
Pergolaen i Anneberghus	MO indhenter tilbud
Opdatering af håndbogen	TØ
Handlingsplan ved skybrud	TØ
Hjemmeside	PG og SV
Tv, telefoni og internet	PG og TØ
Forretningsgang	PG og PH (OF læser igennem)

Øvrige opgaver på listen i indkaldelsen til bestyrelsesmødet blev ikke uddelegeret.

7.5 Mødeplan for 2012-13

Vi mødes kl. 18-22 på følgende datoer. Datoplanen 2013 og frem til GF følger.

5. og 26. juni, 10. juli, 7. og 28. august, 11. september, 9. og 30. oktober, 20. november, 11. december og 8. januar.

7.6 Spørgsmål til bestyrelsen

Ingen

8. Orientering/Eventuelt

PH giver ved næste møde overblik over økonomi

MO sender månedsbalancen ud til alle.

Referent, Rie Kornum, 16. maj 2012