

Offentligt referat nr. 14

Bestyrelsesmøde den 19. februar 2013



Tilstede: Peter Hallberg (PH), Rie Kornum (RK), Steen Vitoft (SV), Charlotte Blunch (CB), Tune Øst-Jacobsen (TØ), Uffe Duvaa (UD), Peter Grass (PG), Tina Milton (TM), administrator, Ole Fischer (OF), bogholder for OF, Dorte Bjelstrand og Torben Madsen fra TT Revision (TT)

Afbud: Michael Olsen (MO)

Kopi: OF

1. Godkendelse / ændringer til dagsorden

2. Oplæg fra bestyrelsen

2.1 Administrationsaftale OF (UD)

Bestyrelsen modtog tidligere en rettet udgave af administrationsaftalen, der dog havde tilbagevirkende kraft fra oktober.

Datoen for ikrafttrædelse af administrationsaftalen er ændret, og aftalen skrevet under.

2.2 5-årgennemgang af tagprojektet (RK)

Inden 30. april skal beboerne have meldt tilbage og fejl være gennemgået, dog ikke udbedret.

RK gav ved sidste møde udtryk for sin utilfredshed ifm. tidligere gennemgange af 3.-salslejlighederne. Hendes henvendelser blev ikke besvaret, og hun oplevede at blive talt ned til af rådgiver. Desuden havde hun nogle spørgsmål til det rent juridiske.

Hun stillede ved dette møde OF to spørgsmål:

1. Indeholder fristen for gennemgang af fejl, at fejl og mangler skal påtales, og desuden at Enemærke og Petersen accepterer fejlene og erkender ansvaret?

OF forklarer, at AST skal have gjort krav gældende forinden deadline, men at placering af ansvaret sker efterfølgende.

2. Kan det have konsekvenser for sælger ved videresalg af andelen, hvis fejl (så som det, at træværket har fået en anden behandling end aftalt eller det, at elpærer i lejligheden har en meget kort levetid) ikke indrapporteres?

Ja, siger OF. Efter femårgennemgangen skal alle fejl være indrapporteret. I modsat fald, kan sælger eller AST senere gøres ansvarlige.

Efter seneste møde har vi modtaget en mail fra Ib Stejlborg, rådgiver fra Strunge Jensen. Denne indeholdte en liste over det, han mener bør inddrages i femårgennemgangen. Han udbeder i mailen svar om, hvad vi ønsker tages med i gennemgangen. Dette, fortæller OF, for at undgå at ramme forbi vores ønsker til pris og grundighed. OF anbefaler, at vi bruger ham igen, da han er mest inde i sagen. OF anbefaler desuden, at vi lytter til hans

råd, da vi i bestyrelsen som ikke-fagfolk på området alene kan have meninger men ingen viden om, hvad der bør inddrages.

OF kontakter Ib Stejlborg om overslag.

OF anbefaler, at MO eller en anden følger med ved gennemgang af lejlighederne. Dette, fordi vi ønsker en grundig gennemgang. CB melder sig gerne til at deltage, hvis tiden til den tid fortsat er til det. Udover grundighed er det vigtigt, at beboerne føler sig mødt. TM nævner også, at vi bør være opmærksomme på, at Ib ikke undlader at undersøge problembørn i form af gentagne fejl fra seneste gennemgang.

Vi har som bestyrelse ansvar for at omdele og indsamle tilbagemeldingsskemaer. **Ib** leverer skemaerne til kontoret. Dette sørger OF for.

2.3 Beboernøgler i pengeskabet (PG)

Det var på et tidligere møde på dagsordenen, hvad det vil kræve af omlægning eller lignende investering i tilfælde af, at nøglerne på kontoret blev stjålet. Dette for at bestemme, om foreningen er korrekt forsikret.

OF har ikke modtaget noget fra TopDanmark, men fortæller, på baggrund af udgiftsoplysninger modtaget af PG, at det maksimalt og i tilfælde af en total omlægning vil koste 640.000 kr. inkl. moms. Dette, hvis følgende skal investeres i: 1.400 systemnøgler (sorte nøgler), 645 Ruko-nøgler samt omlægning af 235 Ruko-låse.

TM foreslår, at vi får en alarm på kontoret. OF oplyser, at dette ikke altid prioriteres af forsikringsselskaber, og at det desuden tager en rum tid, før politiet står på stedet efter udløst alarm.

2.4 Spørgeskema – Vandinstallation

A4-arkitekter udarbejdede spørgeskemaerne om vandtryk, -temperatur og stabilitet. Disse blev omdelt, og vi fik efterfølgende lidt mere end 30% af skemaerne tilbage, de, der ikke har svaret tilbage, har måske ikke nogen problemer. A4-arkitekter og Energi Fokus er blevet bedt om et overslag på en analyse af spørgeskemaerne, og deres service koster hhv. 5.000 kr. og 10.000 kr.

A4 anbefaler vedholdende, at vi skal skifte rør i en gård ad gangen som minimum. Dette for ikke at føre skidt rundt i nye rør.

Der tales overvejende for, at vi vælger A4-arkitekter, da de har udført spørgeskemaet og på den baggrund må forventes at kunne gøre god brug af besvarelserne.

SV kontakter MO, som bedes acceptere samarbejde med A4.

2.5 Altaner

Der er nu 'bestilt' flere end de 10 altaner, der udløser rabat. **OF** undersøger, hvad det betyder prismæssigt. **OF** skriver til de adresser, der er tilmeldt. Beboerne bedes heri bekræfte købet ud fra en given pris, indenfor en given frist. Når svarene er tilbage fra beboerne, kontakter **OF** bestyrelsen, som beslutter, hvad der sker videre i forløbet.

For at opnå størst mulig rabat bestilles altanerne sammen med A/B Solbjerg, men CB minder om, at altanprojektet først påbegyndes i AST, da dette er en mundtlig aftale imellem Altan.dk og CB.

2.6 Spørgsmål til bestyrelsen

Ingen.

3. GF 2013

3.1 Regnskab 2012 (udkast, TT)

TT gennemgik udkastet for regnskabet 2012. Regnskabet er udarbejdet i henhold til den nye regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, som anbefalet af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Denne blev første gang fulgt i regnskabsåret 2011, hvorfor der således ikke er ændret praksis.

Der er ingen anmærkninger i TT-revisions påtegning.

Ifølge regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger skal salg registreres over egenkapitalen, hvilket nu er tilfældet. De sidste to taglejligheder, der er solgt, fremgår derfor ikke af driften men af balancen.

TT roste ved sidste generalforsamling det faldne vandforbrug. Han anbefaler nu, da han kan se en stigning i vandforbrug (dog ikke til tidligere niveau), at man analyserer på målingerne, om der bliver brugt mere vand nogen steder end andre. Dette, da der kan være tale om en lækage. OF anbefaler, at vi ser på årsopgørelsen, da det i denne fremgår, hvis én ejendom har et anderledes (i tilfældet af lækage: højere) forbrug end andre.

Der blev ved mødet stillet spørgsmålet; hvad det betyder, at lånet på oprindelig 23,3 mio.kr. udløber i 2014. Svaret lød, at vi skal forvente et kæmpe likviditetsmæssigt boost fra starten af 2014 (nærmere bestemt falder vore årlige ydelser med ca. 2 mio.kr.).

I forbindelse med diskussion om udskiftning af vandrør, kom finansieringen på tale. Vælger vi at optage et lån på f.eks. 10 mio. kr. til udskiftning af vandrør, vil det påvirke andelskronen negativt, da udskiftning af vandrør ikke udelukkende er en forbedring men en stor del vedligehold. I det omfang udskiftningen af vandrør medfører forbedringer, påvirke det ejendomsvurderingen i en positiv retning. TT nævner dog, at selv om vi optog et lån på f.eks. 19 mio. ville foreningens økonomi stadigvæk være sund, hvorfor vi ikke skal være bekymrede med udsigten til måske at skulle optage lån til vandrør.

Kommer der en ny offentlig ejendomsvurdering, vil det afstedkomme en ny beregning af andelskroneværdien. PH fortæller, at når bestyrelsen bliver bekendtgjort med en ny andelskroneværdi, offentliggøres denne. OF mener ikke, det er besværet værd, da der ikke forventes den store stigning, og da andele reelt ikke sælges til andelskroneværdien.

TM skriver i næste nyhedsbrev, at vi er blevet bekendt med, at andelskroneværdien muligvis stiger efter generalforsamlingen, hvis dette godkendes på generalforsamlingen.

TT spørger, om regnskaber skal trykkes. Det skal de ikke, da det ved sidste generalforsamling blev vedtaget, at disse for fremtiden lægges ud som pdf-udgave på hjemmesiden. Ønsker man en papirversion, kan denne hentes på kontoret. Dette er der informeret om i indkaldelsen.

3.2 Budget 2013 (udkast, PH)

PH og SV har udfærdiget budgettet for 2013.

Nedenfor er kommenteret nogle af hovedpunkterne.

Vandrør

PH og SV har regnet en estimeret pris (18 mio. kr.) for vandrørene ind i likviditetsoversigten både som et engangsbeløb og fordelt over tre år. I overslaget indgår alle rør. Koldt- og varmtvandsrør i kældre og i stigestregene op til alle beboere. Det er altså det dyrest tænkelige estimat.

Fordeler man udgiften over tre år, ser det ud til, at man ikke behøver at hæve boligafgiften. På denne måde kan projektet finansieres uden optag af lån. Alternativt kan foreningen tage en kassekredit, hvilket kan være billigere end at optage et lån. Banken vil kunne give en rimeligt lille rente på kreditten.

Den store post for vandrørene er dog ikke taget med i det endelige budget for 2013, da det er forbundet med stor usikkerhed. Dog er der afsat ½ mio. kr. i budgettet, til forprojekt/projektstart. Det er antageligt kun rørene, der ikke er i rustfrit stål, som skal udskiftes. Skal rådgiver stå for projektet, vil det også blive en udgift. Det har høj prioritet at få løst vandproblemet.

UD spørger, om ikke det giver mening at budgettere mere til vandrørrenovering, nu vi ved, at noget skal gøres. SV nævner, at udskiftning af vandrør vil kræve en generalforsamlingsbeslutning. Der vil blive indkaldt til en sådan, hvis dette bliver aktuelt.

Lys med sensorer

PH fortæller, at man ønsker at prøve lys med sensorer af i to opgange, før der bliver investeret i dem til alle opgange. MO har nævnt, at en elektriker skal sætte dem op. Dette ændrer naturligvis den samlede udgift.

Kældervinduer og -døre

Ifm. MOs ønske om udskiftning af kældervinduer og -døre er det interessant at vide, hvor mange der trænger.

Kloakker

I budgettet er medtaget, at kloakker i Anneberghus og Torbenfelthus renoveres. Da Torbenfelthus blev næst hårdest ramt under skybruddet for et par år siden, er denne med på budgettet for 2013, og Anneberghus i budgettet for 2014.

Styresystemer i varmecentraler

Varmecentralen i Sandbygård stod af og er blevet udskiftet. Søren fra Energi Fokus anbefaler, at øvrige varmecentraler først skiftes ud, når de står af. Han fortæller, at vi nu køler tilstrækkeligt i alle tre gårde til at opnå bonus. Energifokus holder løbende øje med, om vi køler tilstrækkeligt. Et styresystem er dog medtaget i budgettet.

TØ nævner, at hvis vi udskifter styresystemet og i nærmeste fremtid står i den situation, at vi skal skifte til varmtvandsbenholder, så skal styresystemet også udskiftes. SV mener dog, at man formentlig vil kunne bruge styresystemet på en ny løsning.

Femårsgennemgang

Der er afsat et beløb til femårsgennemgangen inkl. udbudringer af diverse ting.

Pergolaen i Anneberghus

Overdækning af pergolaen er bevilget, og opførelsen sættes i gang i foråret.

Vaskekælderpulje

SV anbefaler, at udgifter til renovering af indgangspartier medtages i vaskekælderpuljen, så det bestyrelsen finder mest kritisk kan prioriteres.

TØ fraråder dette, da han er bange for, at renovering af indgangspartier etc. vil sluge resten af budgettet for renovering af vaskekældre. Flere af disse har behov for nye installationer, da disse i nogle tilfælde er forældede og i andre ikke-eksisterende.

PH anbefaler, at TØ er ankermand for at pengene bliver brugt på vaskekældrene.

UD spørger, hvilket budgettal TØ anbefaler for renovering af vaskekældre. TØ svarer, at det formentlig vil koste omkr. 250.000 kr. pr. gård.

TØ udarbejder en plan, der dog ikke behøver at medtages i nærværende budget, da det er en løbende post.

Aftrækskanaler

Rensning af aftrækskanaler vil ske løbende. PH og SV har budgetteret med hvert femte år, for at vise, at det er en vedblivende post. MO spørger skorstensfejer om rensinterval.

Vejrenovering

Der afsættes formentlig omkr. 200.000 kr. til vejrenovering. Bl.a. trænger fortovet på Næsbyholmvej.

PH fremlægger budget for 2013 ved generalforsamlingen.

3.3 Indkaldelse GF 2013 (udkast, PH)

Til generalforsamlingen anbefaler bestyrelsen at ordlyden omkr. altaner og tagterrasser føjes sammen. CB mener, at der ved vores ændring i ordlyden vil blive fokus på punktet og derfor stillet spørgsmål ved selve regelsættet. Der er i bestyrelsen flere, som mener, at ASTs regler for grilning er for restriktive, men vi stiller som bestyrelse ikke forslag til ændringer.

PH har ændret fuldmagten ud fra ændringerne i vedtægterne. Man må kun have én fuldmagt pr. andelshaver.

3.4 Bestyrelsen 2013-14

Som nævnt i et tidligere referat, stiller suppleant, TØ op i stedet for medlem, TM, som har valgt at gå af. Medlemmer, RK opstiller for et år og CB for to år. Bestyrelsen søger derfor en suppleant.

3.5 Forslag til GF

3.5.1 Ændring af husorden (ordlyd)

RK sender den nye ordlyd om terrassebrug under pkt. 4.10. ud til alle bestyrelsesmedlemmer. Disse skal godkende eller komme med ændringsforslag.

SV mener, der i håndbogen skal stå noget om, at man ikke må indhegne terrasseområder.

I et nyhedsbrev (**RK**) udgivet i foråret skal det medtages, at man ikke må indramme terrasseområder, og på den måde privatisere arealerne.

3.5.2 Evt. vedtægtsændring af § 3

OF fortæller igen, da foreningens økonomi er sund, er det ikke denne men privatøkonomien, der lægges vægt på, når banker udsteder lån.

OF nævner for øvrigt, at de seks måneder, som banken iflg. forslaget får til videresalg af andelen, ikke er nok, hvorfor nogle andelsforeninger giver banken tolv måneder.

Bestyrelsen er fortsat enige om ikke at stille forslaget, da der hverken er fremkommet nogen gode argumenter for eller imod.

UD nævner igen, at det måske trods alt har en lille betydning, hvorfor man ikke bør stille sig på bagbenene. OF nævner, at det formentlig ikke gavner, men vedtages ændringen, bør man måske overveje at give banken tolv måneder frem for de seks til at sælge andelen.

4. Orientering / Eventuelt

4.1 Runddeling af håndbog

TØ har lavet et foreløbigt udkast til håndbogen.

Bestyrelsesmedlemmer bedes skrive deres navn på forsiden og rette/tage stilling til de gule tekststykker før onsdag d. 13. marts, hvor disse senest skal være afleveret på kontoret.

Onsdag d. 13. marts mødes **udvalget** og uddelegerer arbejdet.

Referent, Rie Kornum, 19. februar 2013