

Referat

Udsendt på mail den xx 2013

Bestyrelsesmøde torsdag den 21. marts 2013 kl. 17.00 på ejendomskontoret i Grönings Have

Fra bestyrelsen: Jan Hyttel - Lejerbo (formand)
Lars Jepsen – Ejere (næstformand)
Flemming Grandal – Lejerbo
Bjørn Petersen - Boligselskabet AKB, København
Malene Skov – Stedfortræder ejere (deltog ikke i punkt 1-3)
Max Katzenelson - Stedfortræder Boligselskabet AKB, København

Fra administrationen: Lars Mann Pedersen – KAB (referent)
Erik Skjold Voss – KAB
Økonomimedarbejder Pernille Andersen - KAB

Afbud fra:
Poul Sørensen - Andelsboligerne
Mariann Jensen - Stedfortræder Lejerbo
Kurt Jørgensen – Stedfortræder andelsboligerne

DAGSORDEN

Beslutningspunkter:

1. *Godkendelse af referat af bestyrelsesmødet den 21. november 2012.
Referatet er udsendt på mail til bestyrelsen den 29. november 2012.*

Bestyrelsen godkendte referatet som blev underskrevet af formanden.

2. *Fremlæggelse af regnskab 2012 til vedtagelse.*

Pernille Andersen gennemgik regnskabet i hovedtræk og besvarede spørgsmål fra bestyrelsen.

Regnskabet udviser et underskud på 31.010 kr. På udgiftssiden er der bl.a. større administrative udgifter på ca. 26.000 kr. og større udgifter på planlagt- og periodisk vedligeholdelse på ca. 128.000 kr. Udgifter der er mindre end budgetteret er skatter, afgifter og forsikring med ca. 58.000 kr., renholdelse med ca. 22.000 kr. og almindelig vedligeholdelse med ca. 20.000 kr.

Referat

Lovliggørelse af elevatorerne i ejerforeningen påvirker også driftsregnskabet som en engangsudgift.

3. *Fremlæggelse af budget 2014 til vedtagelse.*

Pernille Andersen gennemgik budgettet i hovedtræk og besvarede spørgsmål fra bestyrelsen. Budgettet udviser et underskud på 36.581 kr., som opkræves via en mindre huslejestigning.

Bestyrelsen godkendte at der bevilges 5.000 kr. til etablering af bede som beskrevet i dagsordens punkt 8. Restbeløbet der var afsat til gårdrenovering indtægtsføres i budget 2014, sådan at underskuddet reduceres til 9.851 kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet med de nævnte rettelser, som administrationen tilretter i det budgetoplæg der fremlægges til vedtagelse på generalforsamlingen.

Lars Jepsen ønskede at ejendomskontoret undersøgte muligheden for en billigere pc-løsning end den nuværende, der benyttes til bl.a. adgang til administrationssystemet i KAB. Ejendomskontoret undersøger dette.

4. Vedtagelse af revideret forretningsorden for bestyrelsen.

Der foreligger ikke en underskrevet version af den forretningsorden der har været drøftet på bestyrelsesmøde den 2. maj 2005. Renskrevet forretningsorden er vedlagt som bilag.

Bestyrelsen godkendte derefter forretningsorden for bestyrelsen, og denne underskrives af formanden på førstkommende møde.

Forretningsorden for bestyrelsen fremlægges til orientering på førstkommende møde efter en generalforsamling.

5. *Godkendelse af dagsorden til ordinær generalforsamling den 24. april 2013 kl. 19.00.*

Udkast til dagsorden er vedlagt som bilag.

Dagsorden til generalforsamlingen blev gennemgået og tilrettet.

Administrationen sørger for at denne udsendes med min. 4 ugers frist jf. vedtægterne.

Formand og administrator udarbejdet i fællesskab beretning til generalforsamlingen.

Referat

6. *Stillingtagen til forslag om tilslutning til Bryggenet.
Jf. sidste års generalforsamling har bestyrelsen arbejdet videre med forslaget om tilslutning til Bryggenet. Bestyrelsen skal tage stilling til hvad der skal fremlægges til beslutning på generalforsamlingen, samt hvordan bestyrelsen forholder sig til forslaget.*

Bestyrelsen mangler fortsat en juridisk gennemgang af aftalen, samt information om hvilket opsigelsesvarsel der er ved en opsigelse af aftalen med YouSee.

Administrator undersøger hvad status er på dette.

Bestyrelsen er enig om at grundydelsen til Bryggenet skal betales via ejerforeningen.

I forbindelse med fremlæggelse af forslaget på generalforsamlingen, skal de økonomiske konsekvenser fremgår tydeligt af beslutningsforslaget.

7. *Bestyrelsens stillingtagen til eventuel hovedrengøring af fællesarealer jf. sidste bestyrelsesmøde.*

Ejendomskontoret fremlagde 2 tilbud på hovedrengøring.

Bestyrelsen drøftede de 2 tilbud og besluttede at der skal tages kontakt til det nuværende rengøringsfirma med henblik på en dekort på tilbuddet, da bestyrelsen mener at firmaet derved sparer den månedlige rengøring i den måned der yder hovedrengøring.

Ejendomskontoret tager kontakt til firmaet, og informerer efterfølgende bestyrelsen om resultatet.

Bestyrelsen er fortsat indstillet på at der skal udføres en hovedrengøring af fællesarealer, opgang og elevatorer.

8. *Gårdanlæg. Der henstår stadig 32.589,84 kr. i afdelingens regnskab som er øremærket til gårdanlæg. Bestyrelsen skal tage stilling til om disse midler fortsat være reserveret til gårdanlæg. Samtidig har Ejendomskontoret et ønske om at få frigivet 5.000 kr. fra kontoen til etablering af bede. Beslutning om hvad der skal ske med midlerne kan eventuelt optages som punkt på dagsordenen på den kommende generalforsamling.*

Bestyrelsen godkendte i forbindelse med budgetbehandlingen i punkt 3, at ejendomskontoret kan benytte 5.000 kr. til etablering af bede. Restbeløbet indgår i budget 2014 for at bringe balance i budgettet.

Orienteringspunkter:

9. *Tinglysning af vedtægter, status på tinglysnings sagen.*

Vedtægterne er p.g.a. en fejl i tinglysnings systemet endnu ikke blevet tinglyst. Advokaten er i løbende dialog med tinglysningsretten, der endnu ikke kan oplyse om hvornår der igen ville kunne tinglyses dokumenter.

Referat

10. Elevatorer, status på lovliggørelse.

ESV oplyste, at alle elevatorer nu er blevet lovliggjort og godkendt.

11. Nordicomsag. Status.

Der har været afholdt møde med Nordicom, og sagen omkring el-forbruget nærmer sig nu en afslutning.

Nordicom har afregnet den opgjorte udgift for elforbruget, og der er samtidig indgået aftale om at porten, som en del af klimaskærmen, nu hører ind under ejerforeningens vedligeholdelsesansvar. Der er i den forbindelse afregnet ca. 42.000 kr. med Nordicom i forbindelse med deres dokumenterede udgifter til reparation og vedligeholdelse af porten fra 2008 til 2012.

Der er aftalt møde med Nordicom i forbindelse med en afklaring af renholdelse af parkeringskælder, strøm til porten samt forhandling om eventuelt leje af et antal parkeringspladser til brug for cykelparkering samt ejendomskontoret fejmaskine.

12. Antenneregnskab, afvikling af underskud 2011 og 2012.

Antenneregnskabet udviser et akkumuleret underskud på 118.545 kr., som vil blive opkrævet i 3 rater hos de enkelte lejere/ejere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Lars Jepsen så gerne at huslejevarslinger m.m. blev uddelt af ejendomskontoret i stedet for at blive fremsendt med postvæsenet.

Administrator undersøger om det teknisk er muligt at udtage varslinger af postsystemet for en manuel uddeling.

13. Skift af forsikringsselskab pr. 1. januar 2013.

Bestyrelsen har via mail fået information om muligheden for at skifte fra Købstædernes Forsikring til TopDanmark. Bestyrelsen har via mail bekræftet overgang til TopDanmark som vedfører en årlig besparelse på 166.000 kr. pr. i 2013. Der er ikke retshjælp i den nye forsikring.

Bestyrelsen bekræftede den skriftlige tilkendegivelse på mail om skift af forsikringsselskab.

Bestyrelsen ønsker at der indhentes tilbud på Retshjælpsforsikring som et tillæg til eksisterende forsikring, eller alternativt som separat forsikring hos andet forsikringsselskab.

Referat

14. Orientering fra grundejerforeningen.

Intet nyt.

15. Til og fra driftslederen/administrator

a. Orientering / Erik

ESV informerede om at der er konstateret alger flere steder på bygningerne, og at dette vil blive afrenset når vejret tillader det.

Der er udført nødvendig reparation på facade i tårnet på grund af vandindtrængning. Udgiften beløber sig til ca. 45.000 kr.

b. Orientering / Lars

Intet nyt.

16. Indbrud i ingeniørgangen. Punktet er ønsket på dagsorden af Marlene Skov.

Efter flere indbrud i kælderrum ved ingeniørgangen, foreslår Marlene Skov at der opsættes videoovervågning på arealet. Marlene Skov mener at dette kan gøres for ca. 5.000 kr.

Ejendomskontoret oplyste, at der har været flere indbrud i kælderrummene, uden at der har været synlige indbrudsskader på yderdørene.

Bestyrelsen ønsker at få undersøgt hvor mange gange der har været indbrud, samt hvor mange af disse indbrud der har været meldt til forsikringen. Ejerforeningen havde en selvrisiko på den tidligere forsikring på 5.000 kr., og der kan derfor være skader der ikke har været forsikringsanmeldt p.g.a. at skadernes omfang har været under selvrisikogrænsen.

En løsning kan være at udskifte låsen til ingeniørgangen til en brikklås som registrerer hvem der får adgang, og bestyrelsen er indstillet på at bruge op til 25.000 kr. på at sikre kælderrummene i ingeniørgangen. Ejerforeningens selvrisiko i den nye forsikringsaftale er på 25.000 kr.

Ejendomskontoret indhenter pris på hvad det vil koste at udskifte låsen til en brikklås, hvor engangsudgiften til software, aflæser m.m. vil kunne benyttes i senere udskiftning af øvrige opgangslåse.

Referat

17. Eventuelt.

Administrator undersøger om forsikringsselskabet har afregnet for ejerforeingens udgifter til advokat i henhold til vilkårene i retshjælpsforsikringen.

Der er planlagt følgende mødedatoer, alle kl. 17.00:

Onsdag den 24. april 2013 – bestyrelsesmøde

Onsdag den 24. april 2013 – Generalforsamling kl. 19.00

Torsdag den 20. juni 2013

Onsdag den 18. september 2013

Onsdag den 4. december 2013

Referatet godkendt af bestyrelsen den

Jan Hyttel, formand