

Bestyrelsesmøde 09-01-2012 Kl. 19.00

Deltagere: Axel (AH), Søren (SM), Morten (MS), Per (PD), Maj (MK), Aysel (AD)

Fra administrator: Christian (CT)

Referent: MS

Bestyrelsen: Referat fra sidste måned underskrives:

Referat fra sidste møde er godkendt.

CT - 0.01 Opfølgning: Personfølsom sag om skimmelsvamp.

CT - 0.02 Status for salg af lejligheder - AH:

Pt. er 4 lejligheder til salg. 2 stk. hos Tellefsen og 2. stk. hos Boligmægleren i Holmbladsgade. Der er pt. meget ringe efterspørgsel på disse. Skyldes måske at det har været jul.

Dertil er 1 stk. lejlighed ved at blive sat i stand. Denne males af den samme maler, som maler lejligheder på 4. sal efter juli skybrud.

Efterfølgende sættes denne også til salg.

Foreningen ved AD undersøger, om eksisterende lejer vil være interesseret i at overtage stuelejlighed, som vi har til salg.

AH er i snak med evt. ny valuar til vurdering af lejligheder.

CT - 0.03 Generel info om status på skybrud d. 2. juli 2011 - SM:

Arbejdet skrider langsomt frem. Men det går dog fremad.

SM prøver at få overblik over, hvor mange penge foreningen pt. har lagt ud for forsikringen i forbindelse med skybruddet (viceværter kan hjælpe med dette). Dertil skal det vurderes, hvor meget vi kan forvente at få betalt tilbage. Dette skal revisor også orienteres om.

Såfremt forsikring dækker at få malet vægge hvide igen på de nederste ca. 40 cm i bærende midtervæg i kælder bør foreningen gå efter dette. Dækker forsikringen ikke, må foreningen selv bekoste maling af disse vægstykker.

CT - 0.04 Højrentekonto, forlængelse - CT:

Vi forlænger højrentelånet til 1,30% og binder det i 6 måneder. Det er vurderingen, at foreningen først skal bruge penge til byggeri (udførelsen) i sidste kvartal 2012. Beløb hæves til 8,0 mio. Der vil forsat være en kontant beholdning, som kan benyttes til at betale rådgiver i projekteringsfasen.

Efter mødet er administrator kommet med følgende input: Nuværende højrentekonto udløber først 27/2-2012 (ikke sidst i januar), dette fordi vi først overførte beløbet efter modtagelsen af underskrevne dokumenter fra Nykredit. Det betyder i praksis bare, at vi får 1,85 % i rente frem til 27/2-2012, og at vi tager det op igen i februar, idet renten kan ændre sig, i forhold til en forlængelse. Der er dog indbetalt kr. 4.000.000 ekstra, som aftalt på bestyrelsesmødet, med binding i 6 måneder til 1,3% i rente.

CT - 0.05 Generalforsamling 2012, Diverse forslag - herunder nyt tag - SM & MS:

Flere bestyrelsesmedlemmer har d.d. været til møde hos revisor. Punkter fra denne møde er kort beskrevet i bilag 1.

Administrators udkast til diverse forslag til generalforsamling blev gennemgået.

Forslag 1 ("hotel-lejlighed"): Udsendes forsat som et forslag dog med mindre rettelser, så bestyrelsen også kan gennemføre oprettelse af en ny "hotel-lejlighed" - såfremt kommunen giver tilladelse til dette.

Forslag 2 (forældrekøb): Forslaget om forældrekøb bibeholdes som administrator har skrevet det.

Forslag 3 (huslejestigning): AH foreslår at nettoprisindeks sendes ud med forslag om huslejestigning pga. tagrenovering (med forklarende kommentar) - dette er resten af bestyrelsen enig i. Huslejestigning vedtaget på tidligere møde bibeholdes.

Forslag 4 (krav om rådgiver beregning/notat: MS skriver udkast til administrator om forslag, der skal stille krav om, at andelshavere skal have ingeniør notat/beregning, når der udføres ændringer af bærende/lyd og brandmæssige konstruktioner.

AH og MS tilretter skrift til hvervning af nye bestyrelsesmedlemmer i fællesskab. Efterfølgende sender de dette til administrator.

O.06 Personfølsom sag om vandskade

O.07 Vejbump - SM:

SM arbejder videre med vejbump. Pt. er det første firma, som SM har kontaktet, ikke vendt tilbage.

O.08 Hjemmeside - AH:

Arbejdet med hjemmesiden pågår, men der har været problemer med den eksterne programmør. Derfor er der skiftet programmør, som er gået i gang med arbejdet.

Hovedlinjerne for hjemmesiden er fastlagt.

AH håber, den er oppe at køre om ca. en måned.

O.09 Rengøring af ejendommen - PD & AD:

PD har snakket med chefen (Jan) for rengøringsselskabet og orienteret om, at der skal holdes møde med ham i januar 2012, hvor det pointeres at den rengøring, som udføres, IKKE er god nok.

AD og SM er begge utilfredse med rengøringen. De kommer med flere eksempler på dårlig rengøring.

O.010 Stigestreng - SM & MS:

Der er indkommet to tilbud på nye stigestreng i køkken for 5 opgange. MS og SM tager møde med gårdmænd om tilbud og udvælger efterfølgende, hvilke tilbud der skal benyttes efter billigste/bedste tilbud er blevet specificeret. Pt. har de to firmaer ikke givet tilbud på de samme ting. Ekstraudgiften på, at begge tilbud dækker det samme, skal klarlægges, inden endelig beslutning tages.

Nye sager:

N.1 Personfølsom sag om påbud.

N.2 Skraldeskur T2, sprængt tag - SM:

Nytårsløjer har smadret nedløb. Det repareres uden om forsikring, da det vurderes at koste under kr. 5.000.

N.3 Døre til skraldeskure, fremmed affald - SM:

SM indhenter tilbud fra tømrerer om at kunne lukke døre. Disse vurderes på kommende bestyrelsesmøde og evt. beslutning om nye døre og aflåsning af disse tages på fremtidigt bestyrelsesmøde.

N.4 Personfølsom sag om renovering af lejlighed.

N.5 Tilretning af forretningsorden - PD:

PD tilretter denne, så den er klar til efter generalforsamlingen.

Klager: Personfølsom klagesag

Eventuelt:

Fastelavn 2012 - SM:

Jeanette, MK og AD vil gerne holde det som sidste år. I år bliver det søndag d. 12. februar kl. 10. SM holder styr på udgiften. Foreningen skal vide, hvilke udgift vi pålægges for at afholde dette arrangement.

Kofoed Skole til generalforsamling d. 9. februar 2012 - SM:

Foreningen har fået lov at låne lokaler fra kl. 18.00.
Bestyrelsen møder d. 9. februar kl. 17.50 i bestyrelseslokalet.

SM undersøger, om højtaleranlæg er blevet vandskadet i forbindelse med skybrud.

Stående Udvalg

Kontrakt vaskerier - Axel (sat på standby)
Kondirum - Ida Nielsen & Dion Wind
Rengøring - Per/Aysel
Beboerblad - Maj
Tagudvalg - Morten/Axel/Søren
Hjemmeside - Axel

Kontortider

23/1-2012: Morten S

Opgavefordeling

Morten: Kontakt til håndværkere, Badeværelser, Arbejdsfordelingen, Varmecentral, Referat, diverse renovering af ejendommen (inkl. tag).
Aysel: Kasserer, indkøb til bestyrelseslokalet, Rengøringsfirma.
Axel: Vaskeriaftale, salg af AB's lejligheder, hjemmeside,
Maj: Arrangementer, beboerkontakt, Beboerbladet
Per: Forretningsorden, ComX, YouSee, IT-generelt, kontor hos gårdmænd, Paraboler, Rengøringsfirma.

Bilag 1 - møde med revisor om regnskab 2011 og budget mv.:

Bestyrelsen ved AH, SM og MS samt administrator ved CT har d.d. været til møde hos revisor om regnskabet.

Ved mødet blev det besluttet, iht. råd fra revisor, at flytte poster om udskudt skat for solgte lejligheder og differensen på mulig maksimal andelsværdi over til et punkt som hedder kommende renoveringer.

Dertil mente revisor, at foreningen bør optage lån, hvor vi ikke afdrager så meget, som vi pt. lægger op til iht. sidste selvstændige møde om finansiering af tagrenoveringen. Revisor anbefaler faktisk, at foreningen optager afdragsfrit lån, da foreningen har meget stor friværdi. Dette er iht. revisor en god ide, da vi allerede nu ikke kan sælge lejligheder til andelsværdien. Ved at betale af på gæld øger vi andelskronen pr. andelslejlighed, men pt. kan vi ikke sælge lejligheder til en højere værdi - hvilket gør at vi ikke får nogen direkte værdi af stigningen. Administrator oplyser følgende: Såfremt man ikke afdrager, vil man skulle betale renter af hele beløbet for altid, også efter fx 30 år, hvor ydelsen fortsætter - ved et lån med afdrag ville den forsvinde, da lånet er betalt. Optager man et nyt lån, skal der betales ydelse på to lån, og den ydelse skal man have penge til, da den jo ikke forsvinder. Pengene kommer fra boligafgiften, så det kan på sigt betyde, at boligafgiften stiger, idet intet jo er gratis. Den samlede udgift til lånet i hele lånets periode er således forholdsvis stor. Den kommende renovering af taget kan iht. revisor evt. medføre, at andelskronen vil falde. Dette kan evt. undgås ved et få andelsforeningen vurderet af valuar. Men dette bør foreningen ved bestyrelsen vurdere, når byggesagen nærmer sig sin afslutning.