

Bomhoffs Have, den 16. juli 2013

Eksternt referat af bestyrelsesmøde 25. juni 2013 kl. 14 -16 hos Birgitte Grubbe

Tilstede var Pia Sindbjerg (PS), Karen Hjerl (KH), Freddy Vainer (FV), Mogens Laue Friis (MF) og Mette Linnert (ML). Afbud fra Thomas Backhausen (TB) pga arbejde.

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden: Punkt 17 slettes ellers OK
2. Underskrift af referat af 29.5.2013: OK
3. Generalforsamlingen den 27. august 2013. Forslag diskuteres/beslutes:
 - a. Årsrapport: Formandens udkast til årsrapport forelå på skrift og var blevet udleveret til øvrige bestyrelsesmedlemmer flere uger forinden. Udkastet blev godkendt med enkelte kommentarer.
 - b. Årsberetningen fra revisor: var blevet udsendt før mødet og forelå i et udkast 2 sammen med Birgitte Grubbes (BG)'s 4 sider noter til udkast 1. Revisors årsberetning består af en årsrapport for 1. regnskabsår 2012/2013 med budgettal og likviditetsoversigt pr. 30. april 2013 i alt 28 sider, derudover et revisionsprotokollat på 8 sider og en opgørelse over skattepligtig indkomst for indkomståret 13. marts 2012-30. april 2013 på 5 sider. Hele materialet blev gennemgået med BG. Alt i alt viser beretningen, at årets resultat er tilfredsstillende, med et overskud på den ordinære drift på 520.837 kr. med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser. BG anbefalede, at overskydende likviditet fortsat bruges til at nedbringe det afdragsfrie banklån. Beretningen vil blive udsendt til alle andelshavere inden generalforsamlingen og vil blive gennemgået ved generalforsamlingen.
 - c. Forslag om uddeling ved generalforsamlingen af en mindre opmærksomhed til hjælpsomme, aktive andelshavere udenfor bestyrelsen. OK
 - d. Husorden: Bestyrelsens reviderede udkast til ny husorden vil blive renskrevet og udsendt til alle før generalforsamlingen, således at ændringerne fra tidligere husorden tydeligt fremgår. Den endelige husorden skal vedtages ved generalforsamlingen.
 - e. M2 (kvadratmeter) pris for andelsbolig: Andelskronen blev diskuteret med BG under gennemgang af regnskabet og der blev foreslået en forhøjelse til 1.20.
 - f. Forbedringsforhøjelser: Diskuteres endnu engang. Fordele og ulemper gennemgås med BG. Vi er alle meget utilfredse med, at den tidligere ejer stadig ikke har fremskaffet alle de nødvendige oplysninger om de udførte forbedringer. De enkelte andelshavere må derfor efter eget og individuelt skøn derfor selv tage beslutning om en evt. indfrielse af deres samlede forbedringsforhøjelse. Der kan evt. bruges en vurderingsmand. BG kan ikke generelt råde til indfrielse.
 - g. Fremtidige renoveringsarbejder: Det skønnes ikke nødvendigt, at Peter Jahn deltager i generalforsamlingen, da der ikke skal tages beslutning om større arbejder det næste år.
 - h. Fællesarbejde en - to gange årligt (§8.4 i vedtægter): OK

- i. Ændring af vedtægt § 13 vedr. overdragelse til børnebørn, evt. til venteliste: BG opfordres til at udarbejde et forslag om, at den ene af vores 2 pladser på den eksterne venteliste kan afsættes til et barnebarn under 18 år uden navns nævnelse.
- j. Foreningsudgifter, herunder honorar: Forslag om videreførelse af uændret beløb på 25.000 kr. til næste regnskabsår vedtages.
- k. Udligning af garageleje: Nogle beboere betaler 300 kr. andre 400 kr. pr. måned. Forslag til generalforsamlingen om ens leje for alle garager blev godkendt til 500 kr. pr. måned. Lejens størrelse blev også diskuteret. Der er uenighed i bestyrelsen om, hvorvidt lejen bør sættes yderligere op til lejeniveauet i vores nærområde dvs. ca. 700 kr.
- l. Opsigelse af lejernes garagelejemål: Vi afventer svar på den af lejerne rejste verserende sag i huslejenævnet før endelig stillingtagen. Der henvises til punkt 8.
- m. Fordeling af praktiske opgaver: Bestyrelsen mødes den 27.8. kl. 11 før generalforsamlingen på Danasvej for at opstille borde og stole i god tid og gennemgå den elektroniske adgang til lokalet. Der vil blive indkøbt vand og lidt godt til ganen samt lavet kaffe og the.

4. Salg af BH 14, 5 tv, BH 6, 4.th, BH 10,1 tv, BH 12, 1 tv.

BH 6, 4.th. er solgt til Anders Møller. De øvrige lejligheder er sat til salg eller vil blive sat til salg snarest.

5. Opfølgning på udlejningssag: Der er tilmeldt flere på adressen BH 8,4 th. Kun et rum må fremlejes og kun til en beboer i henhold til vedtægterne, BG følger op på sagen som aftalt og planlagt.

6. Opfølgning af indflytningssag i BH 10, 4 th. Den nye andelshaver er ikke flyttet ind af private grunde. BG følger op på sagen. Ifølge vedtægterne skal en andelshaver bebo sin lejlighed og indflytning derfor forventes indenfor nogle måneder fra overtagelsen.

7. Orientering om eksklusionssag: Afsluttet.

8. Klage over huslejeforhøjelse fra lejerne v/PS Bilag medsendt: Lejerne har ønsket en reduktion i en huslejeforhøjelse bl.a. med den begrundelse, at de ikke vil finansiere de områder, der udgøres af garagerne. Vi afventer huslejenævnets afgørelse.

9. Renovering af tag, herunder byggemøder: Bestyrelsen har deltaget i byggemøder med Peter Jahn hver onsdag og tilset arbejdet, det er gået planmæssigt frem. Al lift arbejdet er nu afsluttet. Vi afventer levering af ristene foran gadedørene. Derefter vil der blive lagt trædesten omkring ristene. Det er lykkedes at finde trædesten af samme kvalitet og udseende som de tidligere.

10. Brandsikring af BH:

- a. Forbud af brandhensyn mod placering af barnevogne i opgangene. Forslag til placering: cykelrum ved nr. 6: Vedtages efter råd fra BG og efter brandvæsenets forskrift. Tilføjes til husordensforslaget.
- b. Forbudt med ting og sager på bagtrappen: Der er enighed om, at når håndværkerne er færdige vil alle beboere blive opfordret til at fjerne alle deres private ting fra for- og bagtrapper. Tilbageblevne ting og sager vil efter en nærmere angivet periode blive sat ned i rummet med storskrald.

- c. Opsætning af røgalarmer i opgangene: ML vil indhente tilbud fra EI-forbindelsen.
- d. Kontakt til naboejendomme angående aflåste porte til mellemgange: v/FV. Udsættes. For 4-5 år siden blev der i nr. 14 s baggård opsat en låge ind til naboejendommen til brug for deres adgang igennem vores port til deres baggård. De vil blive kontaktet for nærmere aftale om hvorvidt dette er tinglyst og om de ligesom os er interesseret i en opsætning af port, der kan låses. Vores vicevært har indhentet et forslag og tilbud til porte. Vi har ikke hørt fra nogle af naboerne i Thorvaldsensgade om, hvorvidt de er reelt interesseret i porte efter pyromanbesøget.

11. Sletning af paragraf 13 i regler for ekstern venteliste: *“Indstillede på ventelisten kan få op til 3 tilbud om en ledig lejlighed svarende til det ønskede. Benyttes ingen af disse tilbud, bliver man slettet efter det tredje tilbud.”* v/PS: Beslutes slettes og tages op på generalforsamlingen.

12. Kontakt til Fiberby til vores næste bestyrelsesmøde: KH indhenter et skriftligt uforpligtende tilbud og tilbudsgiver møder op før næste bestyrelsesmøde til en nærmere gennemgang heraf.

13. Gratis energitjek ved Frederiksberg Kommune. v/PS: Vi har ‘vundet’ et gratis energitjek ved kommunen. Aftales udført af Richardt og FV.

14. Dørtelefon BH 12 og 14. v/KH: KH har sørget for nyt anlæg opsat i nr. 12. MF vil gøre det samme efter ferien i nr. 14.

15. Sammenkomst for alle beboere i BH 4.september 2013 kl. 17-18. Indkøb og servering af vin og snacks: Punktet blev udsat.

16. Næste bestyrelsesmøde 20.8.2013 kl. 16 hos FV.

18. Evt. herunder vicevært, haver, fællesrum og hjemmeside: Intet nyt.

Efter mødet med BG gik bestyrelsen til fælles spisning på San Marco kl. 19.

Karen Hjerl og Pia Sindbjerg