
Tilstede: Mille Frohn (**MF**), Kim Bech (**KB**), Kåre Jakobsen (**KJ**) og Henrik Metzger (**HM**) (ref.)
Fraværende: Linda Hansen (**LH**)
Suppleanter: Henrik Philip Jørgensen (**HPJ**)

Dagsorden:

1. Valg af ordstyrer.
2. Godkendelse og underskrivning af sidste referat.
3. Gennemgang af beslutningsreferat.
4. Meddelelser/sager fra formanden.
5. Husets håndværkere.
6. Løbende sager:
 - a. Viceværten.
 - b. Erhvervsudlejning. (Elite og den sorte gryde.)
 - c. Ejendommens stand og vedligeholdelse.
 - d. www.Frederiksbo (opkrævning hvordan og hvem?)
 - e. Køb/Salg af andele.
 - f. Gården.
 - g. Klager
7. Understrykning af taget, plan for hvordan og hvornår.
8. Opsigelse af DBA.
9. Køb af forbedringer (Køkken m.m).
10. Samarbejdet i bestyrelsen. (bl.a. Opgavefordelingen og opfølgning)
11. Prioriteringslisten. Hvad nu? (Skraldeskuret m.m.)
12. Loftsrum.
13. Ekstraordinær generalforsamling?
14. Evt.

-
1. Valg af ordstyrer
 - a. HM meldte sig selv. HM også valgt som referent!
 2. Godkendelse og underskrivelse af beslutningsreferat
 - a. Udskudt til næste møde grundet LH's fravær.
 3. Gennemgang af beslutningsreferat.
 - a. IKKE udført:
 - i. **KJ** skal tage kontakt til Kim m.fl. angående udluftning af radiatorer.
 - ii. **LH** skal have styr på loftsrum.
 - iii. MF: Bolig Eksperten skal kontaktes angående netværksadministrationsaftale. Sag overført til **KJ**.
 - b. Udført:
 - i. MF: DBA er opsagt.
 4. Meddelelser fra formanden.
 - a. Opsigelse af Dansk Boligadministration (DBA) – vores nuværende administrator. Gennemgang af papirer udleveret af MF. MF mener ikke, at DBA har godkendt vores opsigelse, HM præciserer, at DBA blot henviser til opsigelsesvarsler i vores kontrakt og derfor mener, at opsigelsen først er gældende fra 30/6-2005. Imidlertid har HPJ fremsendt bestyrelsen information omkring opsigelsesvarslet, som maksimalt kan være 3 mdr. uanset, hvad vores kontrakt måtte indeholde (HM har bedt anden administrator om syn for sagen – denne bekræfter HPJs information omkring 3 mdr. opsigelse og henviser til dørsalgsloven). MF har ikke kunnet få DBA til at fremsende vores kontrakt. **KB** vil forsøge, at fremskaffe denne hurtigst muligt. MF har ikke kunnet få DBA til at opgive en beløbsramme for det gebyr de kræver for opsigelsen (DBA beskriver selv dette som et honorar). HM mener imidlertid, at dette er givet i form af følgende sætning i DBA's bekræftelse: "... Dette honorar vi vil opgøre på baggrund af det faktuelle timeantal vi skal bruge ved overdragelsesforretningen ..." (Der er "ord-misk-mask" i det oprindelige brev fra DBA) ikke er noget vi skal være bange for. MF er dog urolig idet der pt. kører en sag imellem DBA og en anden forening omkring størrelsen af dette gebyr/honorar. Bolig Eksperten (BE), som er vores kommende administrations selskab kender til hele forløbet.
 - i. Datoer i sagen:
 1. 2004-12-10: MF Fremsender vores opsigelse med virkning fra 31/3-2005.
 2. 2004-12-23: Vi modtager bekræftelse fra DBA, v. underdirektør Kenneth Fuglsang, på modtagelse af vores opsigelse påført ny virkningsdato. Denne dato har DBA sat til 30/6-2005.
 3. 2005-01-11: MF fremsender (til DBA) spørgsmål omkring de informationer hun mener er mangelfulde (Denne e-mail er den første i sagen, som den øvrige bestyrelse er CC'et på). MF ønsker svar på opsigelsesvarsel samt beløbsramme for gebyr.
 4. 2005-01-17: MF modtager svar fra Mogens Lyck (adm. Dir. i DBA). Han skriver, at han ikke kan give en beløbsramme og ej heller anerkende vores opsigelsesvarsel på 3 mdr.
 - ii. Hvad gør vi nu?
 1. Vi afventer KB fremskaffer kontrakten. (Den vi har med DBA).
 2. Vi hører, hvornår BE er klar til at overtage os – MF siger de er klar når vi er det. **MF** påtager sig arbejdet med at sikre, at de kan overtage administrationen af vores forening pr. 1/4-2005. **MF** vil sikre, at BE tager aktiv part i sagen omkring overdragelsen. Preben Løth fra BE vil iflg. MF gennemgå procedurerne i forhold til vores kontrakt når denne er fremskaffet.
 3. Hvis gebyret/honoraret fra DBA's side viser sig helt ublu er bestyrelsen parat til at tage en eventuel retssag.
 4. Grundet sagens vigtighed vil alle dokumenter frem og tilbage i denne sag fremover blive CC'et hele bestyrelsen!

-
5. **HM** skanner MF's udleverede dokumenter og fremsender dem i elektronisk format til hele bestyrelsen og dennes suppleanter i elektronisk format.
- iii. En sidste bemærkning:
1. **HM** gør **MF** klart, at hun ikke står alene i denne sag (eller nogen andre), men at hele bestyrelsen tager aktivt part i løsningen af opgaven! (**KJ** og **KB** nikker).
- b. Regninger der skal underskrives. Disse ligger klar til underskrivelse efter bestyrelsesmødets afslutning. **MF** og **HM** underskriver.
- c. Vi har modtaget et transparent andelsbevis. Bestyrelsen kigger på dokumentet udført af **DBA** og mener ikke, at dette dokument er et gyldigt andelsbevis idet dokumentet ikke er påført kvm. prisen for andelsboligen. **KJ** tager sagen og vil kontakte Huset (en sammenslutning af boligforeninger) og andre involverede parter. **KB** mener, at der er flere, der har modtaget denne slags andelsbeviser – det skal der følges op på, når vi har en afklaring på denne sag.
- d. En tidligere andelshaver som ulovligt har fremlejet sin lejlighed er blevet lovet tilbagebetaling af ½ måneds boligafgift grundet overskridelse af de 3 mdr. bestyrelsen har til salg af lejligheden. Imidlertid mener **MF**, at denne beslutning ikke kan stå ved magt fordi man som andelshaver hæfter for sin lejlighed indtil denne er solgt. **HM** mener, at vores vedtægter beskriver 3 mdr. opsigelsesvarsel. **KB** påpeger igen, at en enig bestyrelse tidligere har lovet at refundere udgifter ud over 3 mdr. Men da dette ikke må skabe præcedens for efterfølgende sager besluttet det, at vores vedtægter skal undersøges omkring dette emne. **HM** erklærer, at han er inhabil grundet personlige relationer til denne andelshaver. **MF** afventer pt. dokumentation for sagens afslutning fra andelshaveren. **KJ** undersøger vores vedtægter samt den kontrakt man indgår ved overtagelse af en andelslejlighed.
- e. Venteliste administration samt salg af lejligheder. Dokument fremsendt af **BE** diskuteres og det vedtages, at priserne i oversigten ikke er gennemskuelige i en sådan grad, at det på dette grundlag kan besluttet at lade **BE** overtage vores ventelister og salg af lejligheder. **KJ** vil undersøge den eksakte pris vi vil komme til at betale. **KJ** spørger desuden om de kan overtage dette arbejde allerede nu. Der er tidligere muligvis røget nogle personer af listen, som har betalt for at være på, men som ikke er blevet registreret korrekt hos **DBA**. Disse personer bedes snarest tage kontakt til bestyrelsen – med den originale kvittering i hånden således at de kan placeres det korrekte sted på listen igen. **MF** udsender girokort for opkrævningen i 2005. Girokortene vil være afsendt inden udgangen af februar måned. Betalingen af girokortene er sat til 1/4-2005.
5. Husets håndværkere.
- a. **MF** mener at have stort kendskab til håndværkere og på den baggrund understreger hun, at det er vigtigt at holde på dem, hvis de er gode.
 - b. Elektrikeren. Skal vi beholde ham? Alle mener ja, men **HM** udtaler sin skepsis og ønsker ikke at stå for kontakten til Per Fredriksen.
 - c. Mureren. Vi har skiftet murer med virkning fra slutningen af 2004. **MF** udtrykker utilfredshed mht. de løse tagsten samt en opgave udført i #6. Der er nu gået 3 uger og de har stadig ikke taget affære. Vores vicevært **Kim** står for kontakten (er desværre pt. på ferie). **MF** sørger for at **Kim** stadig har dat i opgaven. **DBA** skal desuden vende tilbage med en police således, at det kan undersøges om tagstenene dækkes af forsikringen. Generelt mener **MF**, at hun manglede feedback ifbm. de løse tagsten – at ingen kontaktede hende angående opgaven. **KB** siger, at han kontaktede hende samme dag eller dagen efter tagstenene var faldet ned. Ligeledes har **MF** talt med **LH**.
 - i. Tidligere uafklarede sager
 1. **MF**: Barnevognsrampernes størrelse blev ikke lavet om trods tidligere afgørelse idet man så ikke kunne gå på trappen.

-
2. MF: Vores indgangstrapper blev heller ikke armeret med en jernskinne idet den anvendte beton er armeret og af en super kvalitet.
 - d. Vaskemaskinen. Det vedtages, at tegne en service kontrakt (kr. 5000,- pr. år de næste 3 år) på vaskemaskinerne – vi skal have en ny kontrakt idet den vi har modtaget er udløbet. Service kontrakten betyder, at vi 4 gange om året får afkalket vores vaskemaskine, 2 gange om året vil maskinerne blive rensset. Der ud over betyder aftalen, at vi kan regne med at få serviceret vaskemaskinerne hurtigt, hvis de skulle gå i stykker. Eksempelvist vil en sag som den med metaldimsen i maskinen ikke koste noget. Vi regner med at kunne underskrive aftalen ved næste møde – **MF** sørger for at vi modtager en ny kontrakt. **MF** sørger for, at urene på vaskemaskinerne bliver indstillet til vaskekælderens åbningstider. Der er desværre nogen, som benytter maskinerne efter lukketid.
6. Løbende sager.
- a. Viceværtten: HM ønsker besked så snart vi ved, at Kim holder ferie. MF lover, at dette fremover vil blive meddelt så snart beskeden modtages.
 - b. Erhvervsudlejning:
 - i. Generelt: Næste møde: Vi skal have en diskussion omkring husleje stigning.
 - ii. Købmanden: ingenting
 - iii. Den sorte gryde: Skydes til næste gang, hvor emner som larm og manglende kontrakt, de er IKKE en del af kæden Den sorte gryde.
 - c. Ejendommens stand og vedligeholdelse:
 - i. Taget: Viceværtten har sagen (se pkt. 5 andet sted i referatet).
 - d. www.frederiksbo / Netudvalget.
 - i. **HM** undersøger, hvem vi skal have flyttet vores web udbyder. Prisen bliver fremlagt på næste møde, hvor der også bliver taget stilling til forslaget.
 - ii. Bestyrelsen har fastlagt prisen på kr. 60,- pr. md. for telefoni indtil videre. Dette vil blive taget op igen så snart der kommer flere brugere på systemet.
 - iii. HM forfatter et brev angående:
 1. Betaling af netværk træder i kraft den 1/3-2005.
 2. Betaling af telefoni træder i kraft den 1/3-2005.
 3. Dette gælder for alle forhåndstilmeldte.
 4. Der gøres opmærksom på, at der er 1 mdr. opsigelse.
 - iv. **KJ** spørger BE om de vil varetage opkrævningen af netværk og telefoni. Hvis de ikke vil dette før vi er overgået vil **HM** lade Hans Arne Christensen opkræve pengene via huslejen fra marts måned af.
 - e. Køb/salg af andele: Stærevej 6, st. Th., salgspapirerne var ikke i orden. **MF** følger op på sagen.
 - f. Gården: Intet at berette.
 - g. Klager:
 - i. Der er indkommet en klage over Den Sorte Gryde. Punktet er under Erhvervsudlejning er derfor udvidet i næste uge.
7. Understrygning af taget. Plan for hvordan og hvornår.
- a. De ting, der skal laves udefra skal vi have et tilbud på (eftersyn af taget samt diverse understrygning). Dette kræver lift. **MF** spørger viceværtten om han vil finde tilbud.
 - b. **MF** udfærdiger liste med, hvad der skal til for at vi selv kan understryge. (Har tidligere modtaget liste fra Morten i #4).
8. Opsigelse af DBA.
- a. Dette punkt er diskuteret under pkt. 4a (meddelelser fra formanden).
9. Køb af forbedringer.
- a. Punktet skydes til næste gang.
10. Samarbejdet i bestyrelsen.
- a. MF udtaler, at hun samler opgaver op for alle – det vil hun ikke! HM siger, at det skal hun ikke - men at alle samler opgaver op for alle!
-

- b. Alle skal svare på deres e-mails dvs. også et ok den er modtaget! (Vi håber det denne gang kommer til at fungere).
- c. Der skrives, når man har udført en opgave.
- d. Subject/emne på e-mail bør indeholde følgende: OPGAVE, SE, TAG STILLING eller UDFØRT.

11. Prioriteringslisten.

- a. **MF** udsender prioriteringslisten i elektronisk form til alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. KB betvivlede rækkefølgen på listen – der bliver kigget en gang til selvom MF mener, at rækkefølgen er helt i tråd med det, som andelshavere og lejere har spurgt til samt det som blev vedtaget på et tidligere bestyrelsesmøde. Næste møde vil vi tage dette emne op igen.
- b. Storskraldsskuret: Der er nu ved at være en plan. Bestyrelsen har set på planen og det er i samråd med tømreren vedtaget, at droppe planen omkring græs på træet. Der vil blive lagt fliser indvendigt. Der vil komme lås på både skraldeskur og storskraldsskuret. **MF** følger op på tilbud.

12. Loftsrums.

- a. Udskydes til næste møde grundet fravær af LH.

13. Ekstraordinærgeneralforsamling.

- a. Herunder kommer et par punkter, som ligger til grund for, at vi skal afholde en ekstraordinærgeneralforsamling.
 - i. Prioriteringslisten skal vedtages. (Foreslået af MF)
 - ii. Der skal søges nye suppleanter til bestyrelsen (Foreslået af MF).
 - iii. Ændring af vedtægter grundet ny lovgivning mht. andelsbolig lån (Foreslået af HPJ).
 - iv. Omlægning af foreningens lån (Foreslået af HM) – eventuelt en langsigtet plan. MF vil tale med Per Larsen (vores revisor) omkring emnet.
- b. Beslutning omkring dato vedtages på næste møde. Det kan derfor tidligst blive til en gang i april måned. Alle bestyrelsesmedlemmer finder de man kan/ikke kan i april måned. Klokkeslettet forventes at blive kl. 19:00.

14. Eventuelt.

- a. KB fremlagde tilbud fra isoleringsmand mht. isolering af lofterne i kælderen. Det vil koste ca. Kr. 200.000 (ex. Moms) at isolere alle lofter i kælderen.
- b. KB fremlagde isoleringsfirmaets forslag om, at vi får isoleret de varmerør vi har i kælderen grundet den megen spild varme disse giver.
- c. Kvarterløft NV har nu sidste pulje af penge til byfornyelse. Tidsfristen er 4/4-2005. **HM** og **KB** kigger på, om vi kan ansøge penge til nogle af vores projekter på prioriteringslisten.
- d. HM forslag: Bestyrelsestelefonen skal overgå til vores nye telefonanlæg snarest. Planen skulle blot sættes i værk.

Næste møde bliver sidste tirsdag i februar som forretningsordenen foreskriver!

Punkter vi allerede kender til næste møde:

- Udsatte punkter.
 - Godkendelse af referat fra d. 30/11-2004
 - Prioriteringslisten.
 - Loftsrums.
 - Den sorte gryde.
 - Køb af forbedringer.
 - Huslejestigning for erhvervslejemål.
 - Ekstraordinærgeneralforsamling.
- Kassebeholdningen.
- Næstformand skal vælges.

Beslutningsreferat: (action liste)

- ALLE:
 - Find dato i april, hvor der kan afholdes Ekstraordinærgeneralforsamling.
- KJ
 - Udluftning af radiatorer.
 - Kontakt BE angående netværksadministrations aftale.
 - Kontakt BE angående venteliste administration og salg af lejligheder.
 - Undersøger sag om transparent andelsbevis. Har også bolden på opfølgning i sagen.
 - Finder ud af, hvad vores vedtægter og andelshaver kontrakten siger omkring opsigelsesvarsler for en andelshaver.
- HM
 - Skriver referat.
 - Skanning af 2 dokumenter udleveret i opsigelse af DBA sagen.
 - Skanning af vores kontrakt med DBA, når denne er fremskaffet af KB.
 - Flytning af web udbyder.
 - Skriver brev omkring telefoni og netværk til dem, som er tilmeldt.
 - Hvis BE ikke vil varetage opkrævning af netværk og telefoni tages kontakt til HAC fra DBA (aftale er allerede på plads, men afventer BE/KJ).
 - Varetager alt ifbm. netværket og telefonien.
 - Overflytter bestyrelsens telefon til eget netværk (IP).
 - Finder ud af om vi kan ansøge i sidste pulje fra Kvarterløft NV (med KB).
- KB
 - Vil fremskaffe kontrakten vi har med DBA og give den til HM.
 - Finder ud af om vi kan ansøge i sidste pulje fra Kvarterløft NV (med HM).
- LH
 - Loftsrum.
- MF
 - Fastholder BE i sagen omkring administrationsskiftet.
 - Sørger for at BE hjælper os videre. Dvs. gennemlæser vores kontrakt og kommer med deres bud på, hvad vi kan/skal gøre.
 - Udsendelse af girokort ifbm. ventelister.
 - Sørger for, at viceværtten holder kontakt til Mureren, så vi kan få repareret vores tag.
 - Sørger for, at DBA vender tilbage med en police således, at vi kan få kontrolleret om reparationen af taget er dækket af forsikringen.
 - Nu vaskemaskine kontrakt.
 - Vaskemaskine ur.
 - Opfølgning på uafsluttet køb/salg af andel.
 - Sørger for, at viceværtten indhenter tilbud til understrygning af taget.
 - Indskriver liste med, hvad der skal til for at understryge vores tag (det vi selv kan klare) – tidligere fremsendt af beboer.
 - Udsender prioriteringslisten til bestyrelsen inkl. dokumentation for rækkefølgen af punkterne.
 - Opfølgning på tilbud på skraldeskur.
 - Kontakt til Per Larsen angående omlægning af foreningens lån ifbm. Ekstraordinærgeneralforsamling.

