

Referat af bestyrelsesmøde 21. marts 2019

Tilstede: Jørgen Halfdan Andersen, Louise Engler, Annemette Gjedsted, Vibeke Rischel, Peter Vestervig

Agenda:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Valg af referent
3. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 25/2 2019
4. Status information fra de eksisterende udvalg
 - a. Events
 - b. Regnskabsopfølgning
 - c. Serviceleverandører
 - d. Haven
 - e. Website
5. Forberedelse af generalforsamling: Årsregnskab, budget, vedligeholdelsesplan, bestyrelsens beretning
6. VOPA og ny administrator, herunder information til beboerne.
7. Eventuelt
8. Dato for næste møde.

Referat:

Ad 1:
Dagsorden godkendt

Ad 2:
Jørgen påtog sig opgaven som referent og har valgt en udførlig model.
Bemærk: mødet varede over 4 timer, derfor et langt referat.

Ad 3:
Referat godkendt med et mindre tillæg fra Peter.

Ad.4:
a. Events
Louise: vi har afholdt fastelavn 3/3. Der var rimelig tilslutning, inklusive helt ny-indflyttede. Efter tøndeslagningen spillede man rundbold.
Jørgen vil gerne rose Louise for arrangementet, udklædningen og fastelavnsbollerne.
Louise har indkaldt event-team til møde 2/4 vedr. sommerfesten.

b. Regnskabsopfølgning

Udover at godkende regninger, bruger Jørgen dagligt meget tid på at følge op på og forbløffes over VOPA's regnskabsføring. Der er mange fejl, kontering på andre konti end de budgetterede, mange rykkergebyrer. Meget begrænset respons fra VOPA. Peter har gjort sig lignende erfaringer. Vi sætter vores lid til revisor. Lige inden mødet fik Jørgen endelig besked på, at regnskabet var overdraget til revisor, som dog (i et svar) kunne meddele, at de pt. var underbemandede, men nok skulle se på det.

c. Serviceleverandører

Annemette, med støtte af Jens, har gjort en meget stor indsats i forhold til vores serviceleverandører. Det er generelt ikke nogen nem dans: Den ene hånd ved ikke, hvad den anden gør. De lover at komme med tilbud, men kommer ikke. De sender regninger up front, men vi ser dem ikke. Osv.

Specielt OTIS var på bordet. Deres seneste regning var på over 6000 kr. for at skifte en knap i en elevator. Jens har haft en faglig snak med dem, men vores tålmodighed er slut. Vi kasserer dem til fordel for City Elevator, hvad Tvillingegård 2 allerede har gjort. De hævder en besparelse på 15.000 kr. pr. år.

Vi er nødt til at have eftersyn af sikkerheden på vores legeplads, noget som har været forsømt. Annemette vil bestille et eftersyn asap. Det kommer både i budget og i vedligeholdelsesplan.

Bentsen skal ordne terrassen hos Johan Bauer, #45 4.tv, næste uge, hvor der er sket vandgennemtrængning til underboen. Vi ser det som en prototype på en reparation af afvandingen fra tagterrasserne, men vi sætter ikke et projekt i gang med alle terrasser. Det vil blive en af de større renoveringsopgaver, som skal godkendes af G/F.

Vi har haft besøg af et firma, som tilbyder at rense altanfacaderne og pergolaerne i ét forløb og på ganske kort tid: Få dage per side af ejendommen. Rensningen vil medføre en del snavs på altaner og vinduer (som skal pudses straks efter), så opgaven kræver koordinering med ejerne. Dog var omfatningen af projektet en positiv information.

Yderligere et projekt gælder fastsætning af altanbeklædningerne. Vi har et gammelt tilbud fra 2016, som Annemette følger op på. Vi indhenter et yderligere tilbud via Louise. Undersiderne er et problem for sig, men vi ønsker et samlet tilbud.

d. Haven:

Annemette vil gerne have bevilget penge til en havearkitekt til at designe en smuk og stort set vedligeholdelsesfri have. Pris 12.000 kr. Derefter skal der selvfølgelig bruges penge på planter og jord. Annemette vil gerne etablere et haveudvalg (som vi jo har haft tidligere), men uden penge giver det ikke så meget mening.

Bestyrelsen drøftede dette ønske. Der er hensat 40.000 kr. til haven, men man kan hævde, at de blev brugt i 2017 til et haveprojekt (hække, hegn, mm) til ca. 100.000 kr. som ikke var budgetteret. Der var ikke udelt begejstring, bl.a. med henvisning til at haven skal være brugbar for børn, som spiller fodbold. Annemette ville selvfølgelig ikke glemme den vigtige side, men mente, at begge dele var fuldt mulige. Andre haver langs søen er langt smukkere uden at være parker.

Jørgen vil gerne sætte 20.000 kr. af i budgettet for 2019 og 2020 til afstemning på G/F. Vi beslutter herom ved næste møde, inden vi udsender budget.

e. Webmaster

Jørgen havde holdt et møde med Carsten Hejberg om vores website. Ingen af os er fortrolige med WordPress, som styrer sitet, men vi vil arbejde på sagen. Carsten har dog haft dårligt med tid, ligeså Jørgen.

Ad 5:

Jørgen insisterede på, at hvis VOPA skal fyres, så skal de IKKE deltage i vores G/F. De vil ikke kunne være tilstede uden voldsom kritik fra salen, med mindre vi erklærer os fuldt forsonede. Og da det sidste IKKE er aktuelt, så kan de ikke deltage.

Som konsekvens må vi selv fremlægge regnskab, budget og vedligeholdelsesplan. Jørgen var villig til det. Vi er ansvarlige for regnskabet – ikke VOPA – og skal derfor forstå det til fulde, og det gør vi. Jørgen tager kontakt med revision asap for at have fingeren på pulsen. De mange fejl skal fixes.

Det betyder så, at vi kan opsigte VOPA, når det passer bedst muligt for vores næste administrator, fx mht. varmeregnskab. Iht. vores kontrakt med VOPA skal de medvirke positivt til en overdragelse, og da vi har 6 måneders gratis administration, er der allerede betalt herfor. Vores regnskab er netop overdraget til revisor, hvilket er kritisk lige nu.

Jørgen har udarbejdet forslag til budget for 2019 og 2020. Regnearket indeholder også kolonner for 2018 realiseret (midlertidigt regnskab) samt regnskab for 2017 til sammenligning. Der var ønske om at tilføje det godkendte budget for 2019, vedtaget på G/F maj 2018. Jørgen tilføjer det ønskede.

Indtægten ved bidrag fra ejerne er i de vedtagne budgetter for 2018 og 2019 sat til 760.000 kr. Men indbetalingerne fra de enkelte ejere er ikke sat ned svarende hertil, idet man afventede optagelsen af et fælleslån på ca. 4,5 mio. kr., hvorefter bidragene til fællesudgifterne kunne nedsættes. Indtægten fra bidragene i 2018 har derfor været 923.000 kr. Det samme beløb foreslås nu for 2019 og 2020 for at sikre finansiering af vedligeholdelser, der fortsat er nødvendige, når det store renoveringsprojekt ikke kan gennemføres, da der ikke kan optages fælleslån. Størrelsen af bidrag til fællesomkostningerne foreslås således at fortsætte svarende til dagens indbetalinger.

Jørgen fremlagde desuden en skitse til en Vedligeholdelsesplan (VP) for de store opgaver, som diskuteret ved seneste møde. En færdig plan skal gerne udsendes sammen med indkaldelsen til G/F, og vi skal tage stilling til, hvordan den skal behandles der: Skal vi sætte hele pakken til samlet afstemning, eller skal vi dele den op i 5-6 store opgaver, til individuel godkendelse. Det sidste bør være en mulighed, så vi ikke risikerer at tabe det hele. Jørgen prøver at færdiggøre VP i tide.

Generalforsamlingen bliver 9/5, lagt så tidligt, at vi måske kan starte de store opgaver allerede i foråret. Indkaldelsen omdeles i postkasserne senest 4 uger inden, hvilket vil sige 10/4. Gerne et par dage inden.

Jørgen ønskede at vide, HVEM som stiller op til valg! Vibeke, Peter og Jørgen er alle på valg til G/F. Der var ingen endelig klarhed her, men den skal foreligge, når vi sender invitationen ud.

Bestyrelsens beretning skrives af Jørgen, men forventes ikke udsendt 10/4.

Ad 6:

Derefter diskuterede vi vores næste administrator. Til gavn for læserne tilføjes her en [historisk detalje](#), som desværre missede deadline for sidste referat (25/2):

Jørgen, Peter og Steen Petersen (tidl kasserer) har haft møde med VOPA 4/2, hvor vores uddybede klageskrift blev fremført. Vi hævder, at de har begået mandatsvig, og desuden, at det honorar, de har hævet uden godkendelse, ikke svarer til de ydelser, vi har modtaget. Vi fremførte et krav på 100.000 kr. tilbageført, hvilket VOPA ikke kunne acceptere.

Vi skrev et referat, som de godkendte, hvorved de indirekte godkendte, at de ikke havde fuldført de opgaver, de tog sig betalt for. Den 21/2 sendte vi dem et forslag til forlig på 50.000 kr. tilbagebetalt. Den 26/2 <dagen efter seneste bestyrelsesmøde> accepterede VOPA at tilbagebetale 30.000 kr <som vi har modtaget> og yde 6 måneders administration uden vederlag (svarende til 20.000 kr.). Vi accepterede dette, som det antagelig bedste, vi kunne opnå.

<slut på historie>

Vi har haft besøg af Boligekspertens adm.dir. (Jørgen var desværre fraværende). Boligeksperten administrerer 20.000 lejligheder med ca 50 administratorer. Deres eget IT-system imponerede Louise og Vibeke.

Vibeke: Det var en tidstro adgang til budget og regnskab, hvor bestyrelsen godkender alle faktura elektronisk, som sikre over blik over økonomi og et medlemsystem som betyder at mails mellem bestyrelsen og medlemmer er et lukket system og dermed understøtter overholdelse af GDPR-reglerne.

I næste uge, 26/3, kommer endnu en kandidat, hvorefter bestyrelsen vil træffe en afgørelse.

Vi har endnu ikke udsendt brev til ejerne om situationen med vores referater, som indeholder detaljer, som VOPA ikke bør bekendtgøres med. Vi er dog nu så tæt på situationen med en opsigelse af VOPA, at vi ganske snart kan lægge alle referater på vores åbne website.

Ad 7:

Jørgen havde via danbolig fundet frem til, at vores energimærke er gyldigt til 18/11 2020. Vi indsætter derfor en aktivitet i VP om fornyelse af mærket i slutningen af 2020.

Næste møde bliver torsdag 4/4 hos Jørgen.

Mødet varede over 4 timer, som alle forløb i stor fordragelighed (og nogen kaffetørst).

Jørgen Halfdan Andersen