

## Referat, Bestyrelsesmøde 6 - 20180409

Tilstede: Michael Ustrup, John Morris, Søren Andersen (sidste ½ time)

Fraværende: Dragana Stojkovic

Referent: Michael

### Agenda:

1. Forbrugt tid, bestyrelsesmedlemmer i forgangne periode, siden 6.marts 2018.
  1. John: 16:00h
  2. Michael: 19:50 (marts) + 11:15 = 30:05h
  3. Søren: 4:30h.
  4. Dragana: Oh.
2. GF
  1. Status på vedtægter og husorden til GF 2018 (M)
    1. John har gennemset og godkendt. Det sendes herefter til Dateas advokat for besigtigelse og juridisk validitet inden de skal på som forslag til GF.
  2. Status budget
    1. Michael har tjekket det af flere omgange – og er sendt tilbage i 4. version, som er det der bliver præsenteret på GF med forbehold for revisors påtegning.
  3. Status, Udsendelse af opfordring til ejerforeningens medlemmer vedr. fremmøde til GF, bestyrelsesarbejde og pligter i ejerforeningsregi. Der deadline på det i morgen kl. 10, og Michael skriver den efter dette bestyrelsesmøde.
  4. Status, beretning
    1. Ikke skrevet endnu, men vil være klar til GF. Ingen presserende deadlines.
  5. Status, lokaler
    1. Stavtrup Sognegård er bekræftet til 15. maj kl. 18-21. Sognegården er også søgt reserveret til 21. juni kl. 18-20 i forventning om, at ekstraordinær GF bliver nødvendig.
  6. Status, opstilling af bestyrelsesmedlemmer
    1. Suppleant John Morris modtager valg til bestyrelsen.
    2. Søren Andersen stopper.
    3. Dragana Stojkovich stopper.
    4. Michael havde givet et tilbud til ejerforeningen som betalt formand, som varede 1 år. På visse betingelser vil dette tilbud blive forlænget et år, med øje for at få en stabil bestyrelse.
    5. Der mangler således officielt 3 medlemmer til bestyrelsen, eller 2, hvis GF ønsker at takke ja til tilbud fra Michael.
    6. Action: Lobby for nye bestyrelsesmedlemmer.
  7. Fremtidigt virke for bestyrelsen: ejer drevet bestyrelse eller professionel bestyrelse med øgede omkostninger til følge.

1. Fakta er, at det er utrolig svært at tiltrække kompetent og engageret arbejdskraft til bestyrelsen. Det kan ikke konkurrere med fritidsarbejde eller private prioriteter.
  2. Vi ser flere forskellige muligheder for at få en stabil og samtidig kompetent bestyrelse, hvor arbejdet deles ligeligt. Mulighederne spænder fra at gøre bestyrelsesarbejdet mere attraktivt til at betales os fra det og få en professionel bestyrelse. Fra billigst til dyrest ser vi følgende muligheder:
    - (a) Honorarer holdes til et hvert tid skattefrit maksimum, pt. Kr. 3750,- jf [https://www.ejendomsadministration.nu/skattefrit\\_bestyrelsen.htm](https://www.ejendomsadministration.nu/skattefrit_bestyrelsen.htm)
    - (b) Bestyrelsesmøder indledes med smørebrød og øl/vand.
    - (c) En gang om året når en ny bestyrelse starter går den ud og spiser for at lære hinanden at kende.
    - (d) Alle udgifter bestyrelsesmedlemmet måtte have til kørsel i bestyrelsesøjemed dækkes med statens takst i dag kr. 3.54 (2018).
    - (e) Hvert år modtager bestyrelsesmedlemmerne en julegave, til i dag max kr. 800,-.  
Økonomisk belastning knap kr. 23000 (kr. 5750 pr. bestyrelsesmedlem)
      - Standard honorar:  $4 \times 3750 = 15000$  kr.
      - Smørebrød og drikke:  $8 \times 400$  kr = 3200 kr.
      - Julegaver:  $4 \times 800$  kr = 3200 kr.
      - Kørsel (400 km samlet for bestyrelsen):  $400 \times 3.54 = 1416$  kr.
1. (a) Goder som I punkt 1 ovenfor. (b) Hvis timeforbruget overstiger 50 timer pr. år, så overgår det enkelte bestyrelsesmedlem til timebetaling af kr 150,- (c) For hvert års anciennitet stiger timelønnen med 10% indtil et max på kr. 300 pr. time. Hvis den samlede bestyrelse har 300 timers arbejde på et år (hvilket er et travlt år) og alle medlemmer har siddet mindst 8 år, så vil ejerforeningens økonomiske belastning være ca. kr. 98000,- Til sammenligning betaler vi årligt Datea kr. 67.600,-.
  2. Professionel bestyrelsesassistance. Vi har modtaget et tilbud fra Datea på såkaldt "Formandsassistance". Dette lyder på 2.5 x den til enhver tid gældende pris for ejendomsadministrator delen som p.t. er kr. 67.600,-. Dvs. I alt kr. 169.000. Derudover kræver de stadig der er en bestyrelse, som så vil følge forslag 1, til kr. 30.000 pr. år – altså I alt kr. 199.000,- Det skal nævnes, at hvis denne løsning bliver den endelige, så vil den økonomiske belastning blive så stor, at der

skal betales mere I ejerforeningsbidrag, ialt ca. kr. 330 kr. pr. måned.

3. Der er en række forslag, med andre typer af honorar løsninger som økonomisk ligger inden for ovennævnte spænd.
  4. Vi ser frem til at se, hvorvidt det kan tiltrække kompetent motiveret arbejdskraft til bestyrelsen når vi går til GF den 15. maj.
8. Forslag til GF
1. Udover forslagene der vedrører at tiltrække kompetente medlemmer til bestyrelsesarbejdet, så er der følgende forslag:
    1. En række forslag til ændring af vedtægter.
    2. Et forslag til vedtagelse af opdateret husorden.
3. Status, vandskader
1. 2016 vandskaden
  2. - 15H færdig-renoveret og godkendt af ejer.
  3. - 15S st - Renovering startet d.d.
  4. 15T 1. Sal
  5. - 15S st th - Renovering startet d.d
  6. - 15E - Renovering startet d.d
  7. 15S 1. sal, herunder 15R
  8. - 15R: Har fået ordnet sit vådrum pr. 11/4. Renovering kan fortsætte 12/4.
4. Nye sager sager
1. Utæt rør 15P af 19. februar, oplyst af beboere 9. april på baggrund af regning fra Aura Installation 31/3.
  2. Action: Michael graver i det og finder hoved og hale i det.
5. Opfølgning på Gamle sager samt ACTIONS:
1. Evt. filtre monteres foran ventilator i ventilationssystem – tilbud fra Viby VVS. Hvis dette skønnes nødvendigt – det har jo kørt fint uden i 20 år. Status: Afventer tilbud fra Viby VVS. I gang (John)

### **Michael:**

1. Afslut vandskader: 2016, VS15T, VS15S - TODO
2. Vandskade 15P. - TODO
3. Kontakt forsikring og hør om betaling for projektledelse på sagen dækkes, specifikt om formandstid kan dækkes af forsikring.
  - a. → Det kan det så længe det er max 5% af samlede udgifter for forsikringen p.r .skade.
  - b. Action: Michael skal hive tidsreg vedr. vandskade ud og sende til forsikring.
4. Referat for best møde 9/4, inkl. målbeskrivelse ud fra actions i referat. TODO
5. Rview udkast til ny viceværtskontrakt med John Morris' firma på kr. kr. 18375,- Done. Afsluttet!

6. Udsend mail vedr. maling med grøn umbra for ny havelåge der netop er lavet ved 17A, samt oliering af dæk lavet sidste år for 15E. → Venter.
7. GF:
  - a. Arbejde med vedtægter genbesøges og valideres af Datea advokat, så de er klar til GF. → I gang!
  - b. Arbejde med husorden genbesøges og valideres af Datea advokat, så den er klar til GF. I gang!
  - c. Forslag til GF laves der udkast til. Primært vedtægter og husorden. Herudover forslag til honoraraftaler for bestyrelsen.
8. Kontakt tidligere formand, Gorm, for officielt at E/F overtager domænet <http://www.klokkeskovvej.dk>. – Gorm melder ikke tilbage. Til stadighed → Ring!
9. Send kontaktinfo til J på 17D 1.th for at kunne tjekke 17D. done!
10. Send kontaktinfo til J på PJ Byg. Done!
11. Kontakt til Tømrer TJ vedr:
  - a. Opdateret tilbud på træ/alu vinduer.
  - b. Maling af udskiftet Stern 17A
  - c. Lægning af nyt dæk 15T st th (jf. bestyrelsesbeslutning 2017)
  - d. Udskiftning af topbrædde 15F.
  - e. Evt. opsætning af hegn 15G (hvis ny ejer ønsker at etablere med tilskud). Done!
  - f. Done! Men der opfølges stadig!
12. Indbo forsikring ved udlejning? Lav skrivelse: Hvad dækker indboforsikringer. Hvad dækker vores bygningsforsikring ikke! Dette kan dog være svært at svare på, da indboforsikringer er forskellige. → Venter!
13. Vådtrumssikring – Lav forslag til at alle skal etablere vådrumssikring på 1. sal – eller foreligge dokumentation for at det er gjort!
  - a. Action: Find ud af det!
14. GF: Send input til budget til Datea. Done!
15. GF: Udsendelse af opfordring til ejerforeningens medlemmer vedr. deltagelse i GF og deltagelse bestyrelsesarbejde – TODO.
16. GF: Action: Lobby for nye bestyrelsesmedlemmer. – TODO!
17. Opfølgning på restancesag 2.

→ Lejlighed er solgt på tvangsauktion. Det betyder at E/F har tabt ca. 35.000 kr i mistede E/F bidrag. Men "det blødende sår" er lukket og yderligere tab stoppet. Det anses dog som en god ting da det ville have kostet 60.000 og en masse tid selv at begære tvangsauktion – og dette ville ikke betyde vi ville have fået dækket vores tab på kr. 35.000.

→ Advokat har ikke givet lyd. Datea bogfører det til stadighed som et tilgodehavende.
18. Tegning af opdateret kontrakt på TV udbud fra Yousee. Kontrakt færdig. Action: Brev og info skal udsendes til beboere.
19. Input til budget, herunder vedligeholdelsesplan, tilskud til vinduer etc. Ud fra et forsigtighedsprincip forsøger vi at sende følgende budget til Datea. Der er dog en forventning om at budgettet ikke vil kunne balancere med disse tal, hvorfor budgettet højst sandsynligt vil blive justeret.

- a. → Terrassebrædder 15T st th jf. best.møder – 10.000
- b. → Maling af stern 17A (TJ kan gøre det) – 5000,-
- c. → Tilskud maling af terrasser: 15.000
- d. → Forsikrings/bygningsskade buffer: 50.000
- e. → Arbejdsdag: 5.000
- f. → Ny hæk foran 15G, 15H (arbejdsdag): 5000,-
- g. → Tilskud til vinduer: 20.000,-
- h. → Tilskud til nyt hegn for 15G: 4000,-
- i. → Vicevært 18.750,- pr. år.

Total: 132.750,-

Action M: Send input til budget til Datea.

Done!!

### Søren:

1. Undersøgelse og indhentning af tilbud – på professionel kørsel af bestyrelsesarbejdet (da det er en meget stor byrde). – Ok og stadig i gang jf. referat.  
De første to mindre firmaer er opgivet. En ny større "Promodus" er der ved at blive indhentet tilbud fra.
2. Medsend specifikation af formandstid brugt (8mrd – 123 timer). - ?
3. Medsend tilbud på inspektør fra Datea, som inspiration til hvad arbejdet indebærer. ?
4. Udsend skrivelse via Datea, til ejere med terrasser der ikke længere er holdt i strid med paragraf 18.?
5. Sørger for at alle sider kan ses på [www.klokkeskovvej.dk](http://www.klokkeskovvej.dk), fx siden: <http://www.klokkeskovvej.dk/information-2/reparation-hvad-goer-jeg/> som idag er skjult fra menuen - - Stadig i gang.?
6. Lav udkast til velkomsthilsen og send til bestyrelsen for review. ?
7. Køb velkomstkurv med 2 flasker vin og en husorden samt velkomsthilsen til 15G. – Ikke gjort. Droppet da det nu er for sent.

### John:

1. Nye skilte til at stoppe affald og storskrald fra at blive efterladt.  
Opgradering til nogen mere robuste udgaver.  
→ Skilte ser ud til at virke. Affald og storskrald er ikke blevet efterladt. Men, skiltene bliver lige opgraderet så de bedre kan holde. – Opgradering sket. Nu efterlades storskrald lige siden af affaldscontainerne – men mange bestiller stadig ikke afhentning til det ☹️ . → Action: Der laves et skilt siden af affaldscontainerne der højt og larmene fortæller at man skal huske at bestille afhentning af storskrald!!
2. Fast cykelstativ i vidadukt. Find tilbud på cykelstativer som også er dimensionerede til alle cykler inkl. mountainbikes, både I dæk-bredde og styr bredde.  
→ Tilbud fundet – men kr. 12000 anses som for dyrt. Der søges videre!
3. Projektledelse vedr. servicering af ventilationer i 17D.
  - a. Bistå Viby VVS i at finde installationen. I gang!
  - b. Indhent tilbud på montering af filtre foran ventilator i ventilationssystem fra Viby VVS. I gang!

- c. Udsend brev (via Datea) om, hvad man kan gøre hvis ens badeværelses ventilation larmer. Brev sendt til Datea...
- 4. Cementrør midt i "brandvej" - kontakter PJ for at høre om det er OK.  
→ PJ svarer ikke!
- 5. Action: J laver udkast til viceværtskontrakt efter det format, som kontrakten med Lillekvik har. Done!

**Dragana:**

- 1. Ingen specifikke actions.
- 
- 1. Fastlæggelse af tidspunkt og sted for næste møde: Mandag 7.5 kl. 18 hos Michael
  - 2. Eventuelt: Intet.