



Birkerød d. 14. marts 2011

## Referat af bestyrelsesmødet mandag d. 14. marts 2011 Kl. 15:30 på Ejendomskontoret.

<b>Bestyrelsesmedlem</b>	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Curt Carlsen (næstformand)	CC
	Erik Wilms (sekretær)	EW
	Henrik Scherg	HS
	Gitte Vestergaard	GV
	Anette Fongemie	AF
	Michael Skotte	MK

**Eksterne deltagere** Stig Christiansen og Nanna Hessel, jur. assistance. SC

**Afbud** HS

### 1. Valg af dirigent

Curt C.

### 2. Valg af referent

3. Erik W.

### Godkendelse af referat

Godkendt.

### 4. Godkendelse af forretningsorden

Godkendt.

### 5. Meddelelser ejendomskontoret

Mogens har ferie og Karsten er sygemeldt. Skaffet en afløser, som lader til at være god. Er begyndt på beskæringen af buskene. De sidste omstillinger af låsene vil blive udført i uge 11. Oprindelige tilbud på traktor til en pris af kr. 126.000,00 er annulleret pga. udgifterne til sikkerhedsforanstaltningerne beløber sig til kr. 20-25.000,00. Tilbud på **Iseki SFH 310 Basismaskine** med klippebord:

	<u>Nypris</u>	<u>Rabat</u>	<u>Nettopris</u>
	151.000 kr.	- 21.000 kr.	130.000 kr.
<b>180 cm Gmr klipper tilt-up:</b>	50.850	- 6.850 =	44.000
<b>Montering af hydraulik:</b>	<u>3.500</u>	0 =	3.500
samt <b>Demorabat</b> på klippebord:		<u>7.000</u>	<u>7.000</u>
<b>Tilbudspris:</b>	205.350	- 34.850 =	<u>170.500</u>

Alle priser ekskl. moms. Denne maskine opfylder sikkerhedskravene. Bestyrelsen besluttede at købe SFH 310 og Thomas finder ud af konteringen.

### 6. Meddelelser fra formanden

**Byggesagshonorar fra gulvsagen:** Overskuddet må kun anvendes til honorarer. Enighed om at fordele pengene mellem bestyrelsen. Hvis ikke ville pengene være tabt.

**Varmesag:** Variation af varmeforbruget i vaskerierne i afdelingerne, da afd. V's opgørelse også indeholder opvarmning af opgangene. Dette undersøges.

**Husdyrhold:** BC har kontaktet KAB om formuleringen om husdyr i Husordenen. Den



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

nuværende ordlyd er alt for svag ved eventuelle retssager. KAB kommer med et udkast.

**Ny lejekontrakt SuperBest og KFI:** Nanna Hessel (NH) var indkaldt og kom kl. 17. BC havde kontaktet en advokat om erhvervsbeskyttelse. Advokaten advarede på det kraftigste mod at indgå aftale om "3-års overskud x 5".

NH understøttede dette og uddybede det med, at hun fandt mødet med KFI meget "politisk". Hun havde flere gange spurgt ind KFI's udlægning om erhvervsbeskyttelse, og om hvor de havde dette 3 x 5 fra. Hun havde kun modtaget undvigende svar eller intet svar. NH foreslog en blødere formulering lydende således: "*Under forudsætning af, at lejers lejer på opsigels tidspunktet anses at være erhvervsbeskyttet, tilfalder samme rettigheder lejer, således at lejers betaling af erstatning som følge af opsigelse i strid med erhvervsbeskyttelsen i erhvervslejeloven kan refunderes af udlejer*". NH begrundede det med, at lejer var, iflg. erhvervslejeloven, beskyttet af erhvervsbeskyttelse uanset om det ikke stod skrevet i den nuværende kontrakt. Spørgsmålet ville blive bragt på banen i en opsigelsessituation. NH tilføjede også, at vi i en forhandlingssituation, hvor KFI insisterede på en garanteret erhvervsbeskyttelse, havde nogle strenge at spille på, nemlig 1) Lang opsigelsesperiode på 6 mdr. samt 2) De betaler ikke leje for alle udnyttede m<sup>2</sup>, selv om muligheden for opkrævning af dette er til stede.

**Kopimaskine:** BC havde modtaget tilbud på flere kopimaskiner bl.a. en HP til kr. 67.500,00 og en Triumph Adler til kr. 35.000,00. Afskrivning plus forbrug af papir og "blæk" blev beregnet over en 5-årig periode. Vi fabrikere ca. 25.000 kopier pr. år og det giver en pris pr. kopi for HP på 0,55 kr. og for Triumph'en 0,42 kr. (Uden for referatet er GV senere kommet til en pris til 0,28 kr. ref. EW). En demonstration ville afgøre valget af kopimaskine.

**Tilbud på overvågning:** Efter indbruddet i ejendomskontoret har BC indhentet tilbud på kameraer til overvågning. Rudersdals Kommunikation kan tilbyde kameraer plus boks til kr. 7.000,00 ekskl. montering. Iflg. BC skulle installationen være ganske nem, så det klarer vi selv. Det besluttedes at købe udstyret på konto 115.

**Telefonregning:** Jan Spohr følger op på en tidligere medarbejders telefonregning på kr. 25.000,00.

**Generalforsamling:** Opfordring om, at de medlemmer der er på valg, overvejer genvalg.

### 7. Budgetopfølgning

BC opfordrede bestyrelsen til at gennemgå budgettet og komme med deres kommentarer. SC kommenterede konto 116: Vaskemaskiner, som lød på kr. 36.000,00. Dette undersøges

### 8. Nyt fra udvalgene:

1. **Beboer aktivitetsudvalget:** Fastelavnshfesten udgik pga. sygdom. BC har tidligere rykket for en aktivitetsplan. MS undersøger priser på Skt. Hans- og Sommerfesten. Priser på telte, borde og stole osv.

2. **Udvalget for de grønne områder:** Intet nyt pga. tagreoveringen.

3. **Info udvalget:** Intet nyt.

4. **IT-udvalget:** Vi venter stadig på et udkast af lejekontrakten for mobilmasten.

5. **Renovationsudvalget:** Vi har modtaget to henvendelser i gennem tilbudsperioden.

6. **Tagudvalget:** Vi mangler en løsning til ventilation af de små lejligheder på den



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

lige side, 16 i alt. EW spurgte: "Hvorfor hæver vi ikke huslejen nu, så de 55 lejligheder, der har fravalgt emfangene, allerede nu er med til at betale de fremtidige installeringer. Der skal foretages en beregning af de fremtidige omkostninger, der er forbundet med montering af de resterende emfang, og bruge det som grundlag for huslejestigningerne". Det blev afvist af 2/3 af tagudvalget, idet man påstod, at fraflytterne er ligeglade. Det er da rigtigt, at de få, som flytter inden for det første år slipper billigere end dem der bliver boende.

Delte meninger om effekten af udsugningen ved emfangene.

### 9. Eventuelt:

På spørgsmålet om, hvorfor vi ikke har modtaget et referat af styremødet med kommunen, svarede BC, at man aldrig får svar fra kommunen i sådanne sager.