**Referat fra bestyrelsesmøde i E/F Sankt Hans Gade 4&4a, onsdag, den 17. Januar 2018, kl. 19.00 – 21.00.**

**Sted: Sankt Hans Gade 4, 5.t.v.**

**Deltagere:**

**Ole Videbæk**

**Kathrine Bach Søndergaard**

**Bjørn Chalmer (referent)**

**Fraværende/afbud**

**Jannik Lassen**

**Mads Thuesen**

**Marie Frederiksen (suppleant)**

**Dagsorden:**

1. **Godkendelse af referat fra sidste møde.**

**Godkendt.**

1. **Tag- og vinduesprojektet.**

**I forbindelse med projektet, har bestyrelsen indgået aftale med m.a.a. Uffe Black Nielsen, København om bygherrerådgivning. Aftalen er opdelt i 2 faser, nemlig 1) gennemgang af tilbud, forhandling med hovedentreprenør om eventuelle ekstraarbejder og udarbejdelse af endelig entreprisekontrakt max. 15 timer. 2) Tilsyn med gennemførelsen af selve projektet under forudsætning af godkendelse på generalforsamling 28/2-2018 max. 60 timer.**

**Den nuværende entreprisesum (tag & vinduer/døre) incl. ekstraarbejder andrager ca. 2,2 mill.kr. incl. moms. Hertil kommer rådgivning, forsikring, renter m.m., ca. kr. 100.000,-. De samlede udgifter andrager herefter ca. 2,3 mill.kr. incl. moms. Rådgiver har anbefalet bestyrelsen, at hensætte et beløb til eventuelle ekstraudgifter, som kan komme på tale, såfremt der under taget konstateres råd, hvilket ikke dækkes af forsikringen og heller ikke indgår i entreprisen. Dette beløb andrager kr. 300.000,- eller ca. 13% af entreprisesummen Bestyrelsen har i Nordea Bank A/S opnået en byggekredit på 2,6 mill.kr., som efterfølgende nedbringes med etablering af fælleslån eller kontant indbetaling fra de enkelte ejere. Renten på kreditfaciliteten andrager p.t. 3,75% p.a. variabel rente.**

**Bestyrelsen har udarbejdet en låne- og betalingsoversigt til ejerne, hvor det fremgår, hvor meget hver enkelt lejlighed – efter fordelingstal – skal indbetale/optage af fælleslån, og hvad den månedlige ydelse på et sådant fælleslån beløber sig til. Der er 2 beløbsstørrelser, hhv. 2,3 mill.kr. og 2,6 mill.kr. Ydelsen pr. måned er beregnet ud fra et samlet lån på 2,6 mill.kr. Såfremt den samlede udgift på entreprisen fastholdes på 2,3 mill.kr. vil den månedlige ydelse falde med ca. 13% i forhold til tallene på 2,6 mill.kr.**

**Beregningen udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.**

1. **Igangsættelsestidspunkt**

**Hovedentreprenøren har p.t. meget travlt, hvorfor han har ønsket at udsætte tidspunktet for igangsættelse fra 1. April 2018 til et ikke aftalt tidspunkt tættere på sommerferien eller lige efter sommerferien. Denne forhandling afsluttes af bygherrerådgiver. Priserne på hovedentreprisen fastholdes. Byggeperioden er meddelt bestyrelsen fortsat af være 8-10 uger.**

1. **Administrationsaftale**

**Bestyrelsen har forhandlet med Boligexperten Administration A/S og anden udbyder af boligadministration omkring fremtidig honorarstørrelse. Boligexperten har i den forhandling tilbudt at nedsætte administrationshonoraret med 25% eller kr. 14.000,- med virkning fra den 1. April 2018.**

**Sammen med denne besparelse og nye aftaler/kontrakter med rengøringsfirma/trappevask og graffitikontrakt, har bestyrelsen opnået en årlig besparelse på ca. kr. 24.000,-.**

1. **Ejerforeningens driftsbudget for 2018.**

**Bestyrelsen har i samarbejde med administrator gennemgået budgetudkast for 2018.**

**Til trods for besparelser på leverandørkontrakterne, jfr. Pkt. 4, vil der være en stigning i fællesudgifterne på 4,75% med virkning fra 1. Januar 2018.**

**Stigningen skyldes primært øgede udgifter til præmie på foreningens ejendomsforsikring og faldende indtægter fra fællesvaskeriet. Afhængig af fordelingstal, ligger stigningerne et sted mellem kr. 50 og kr. 75,- pr. måned**

1. **Generalforsamling og dagsorden.**

**Som forslag til generalforsamlingen indstiller bestyrelsen til vedtagelse, at tag- og vinduesprojektet og som et samlet projekt.**

**At vedtægerne ændres, for fremover at spare penge til porto ved udsendelser af indkaldelser til generalforsamlinger (som i dag skal ske med post), ændres til også at kunne ske med e-mail.**

**Endvidere i samme ombæring, at generalforsamling, som i dag skal afholdes inden udgangen af februar måned, ændres til udgangen af marts måned.**

**At Boligexperten Administration A/S genvælges som administrator i 2018 tillige med nuværende revisor.**

1. **Bestyrelsen**

**Den nuværende bestyrelse bestående af**

**Bjørn Chalmer**

**Jannek Lassen**

**Kathrine Bach Søndergaard**

**Mads Thuesen**

**Ole Videbæk**

**genopstiller på generalforsamlingen**

**Bestyrelsen undersøger muligheden for en eller to suppleanter.**

1. **Eventuelt**
2. **Næste møde**

**Onsdag, den 21. Februar 2018, kl. 19.00 – Sankt Hans Gade 4, 5.tv. (hos Bjørn)**

**18/1-2018.**