

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 23. oktober 2018, kl. 17.00 -19.00

Sted: Boligkontoret

Deltagere: Thorkild, Martin, Line, Rasmus og Denis.

Samt: Troels (B&B) og Claus Pedersen (Smock)

Afbud:

Fraværende:

Dagsorden

Troels fra Bang & Beenfeldt deltager den første time, pkt. 1 og 2.

1. Salgspræsentation, Claus D. Pedersen – Smock Ventilation.
2. Altanrunde III.
3. Opfølgning på XGF
 - o Arbejdsplan for økonomi og vedligehold frem mod GF
 - o Budgetplan frem mod GF
4. Møde med Rasmus Juul-Nyholm
 - o Udvikling af gaden og af bygningen frem mod 2030
5. Status på vindues- og facade-projektet
6. Nyt fra Boligkontoret
 - o Forsikringsanalyse - bygningsforsikring
7. Beboerhenvendelser
 - o Henvendelse vedr. egenbetaling ved finish efter vinduesskifte
 - o Forslag om nyt låsesystem (nøglebriksystem)
8. Eventuelt

Træffetid kl. 19.00 – 20.00.

Ad. 1 Salgspræsentation, Smock Ventilation v/Claus Pedersen

Grundet de tiltagende problemer i vores aktuelle ventilationsprojekt samt dårlig service fra vores faste leverandør undersøger vi nu andre mulige leverandører. Vi har således kigget på flere andre leverandører og har herefter bedt Smock Ventilation om at foretage en præsentation på mødet her.

Claus Pedersen orienterede om virksomheden samt om muligheder for samarbejde. Mødet gik godt og især mulighederne for at foretage energibesparende tiltag gjorde indtryk. En særlig ventilationsløsning gør det ifølge Claus Pedersen muligt beboerne kan spare penge på varmeregningen.

Vi kigger nærmere på materialet – vi er umiddelbart interesserede i et energiprojekt. Dette vil betyde, at vi igen skal på ventilationssystemet, men betyder samtidig at de investerede midler er tilbagebetalt i løbet af 2-3 år i sparet energi.

Ad. 2 Altanrunde III

Kontech har foretaget en formel aflevering af altanerne, hvilket betyder at beboerne hermed kan ibrugtage de nye altaner. Samtidig har det atter vist sig vanskeligt for Troels (Bang & Beenfeldt) at få tilsendt oversigt over det udførte arbejde mere specifikt samt as-built materialet, som Kontech har tilsendt kommunen.

Kontech har lavet en redegørelse samt fremsendt en fotodokumentation, men da materialet ikke er fyldestgørende, har Troels bedt om et møde.

Ad. 3 Opfølgning på ekstraordinær generalforsamling

3.1 Arbejdsplan for økonomi og vedligehold frem mod næste generalforsamling

På den ekstraordinære generalforsamling blev det vedtaget at foretage en betragtelig udvidelse af budgettet for det aktuelle facade- og vinduesprojekt, da det har vist sig, at vores ejendom er i dårligere stand end forventet.

Dette afspejler samtidig, at vores nuværende tilstandsrapport og, som følge deraf, vores nuværende vedligeholdelsesplan er mangelfulde. Der er, med andre ord, brug for at gennemgå materialet og at udarbejde et nyt samlet materiale frem mod næste ordinære samling.

For at give arbejdet en god opstart med bred involvering overvejer vi at invitere til en workshop/temamøde, hvor input til processen kan bearbejdes. Workshoppene afholdes, i givet fald, når vi har opdateret materiale fra Bang & Beenfeldt.

3.2 Budgetplan frem mod generalforsamling

Sidste år var vi i tidsnød hvad angår at færdiggøre budget og regnskab til generalforsamling. Derfor sætter vi allerede nu dato for næste generalforsamling samt indkalder bogholderi og revisor til opstartsmøde.

Ordinær generalforsamling afholdes således onsdag den 10. april 2019 kl. 18.30-21.30.

Ad. 4 Møde med Rasmus Juul-Nyholm, Cobblestone Administrationshuset

4.1 Udvikling af gaden og bygningerne frem mod 2030

Jævnfør ovenstående har vi samtidig takket ja til et møde med Rasmus Juul-Nyholm. Rasmus, der er direktør i Cobblestone Administrationshuset, har tidligere været involveret i analysearbejde i AB Skydebanen og har fortsat en række ideer og input til udvikling af både gadens udtryk samt styring.

Rasmus deltager på vores næste møde den 6. november 2018 kl. 19-20.

Ad. 5 Status på vindues- og facadeprojektet

Der har været flere episoder, hvor stillads ikke har været tilstrækkeligt aflåst – til trods for flere påbud herom. Rasmus foreslår en lavpraktisk løsning, at vi som bestyrelse har en nøgle, så vi kan efterlåse hvis nødvendigt. Vi er i tvivl om det er den rette løsning, men Denis og Line tager det op på næste byggemøde. Arbejdet skrider ellers planmæssigt frem – dog har de mange uventede merarbejder skabt en mindre forsinkelse.

Line har tilrettet vores informationsskrivelse til de berørte lejligheder med tagvinduer – samt et forslag til nyhedsbrev, som informerer om status. Herunder om kommunens godkendelser.

Spørgsmål fra beboer i gård 8:

Stilladset i gård 8 er nu taget ned og i den forbindelse, ligger der en del byggeaffald og skrald, der flyder i gården. Hvem skal rydde det op? Morten følger op og beder stilladsfolkene om at rydde op.

Jeg kan forstå at projektet ind til videre er indstillet. Men jeg undrer mig over, at stilladset er taget ned og facaden ser ud som før, projektet gik i gang. Der ses flere steder, porøse og afknækkede dele.

Var det ikke meningen at dette skulle laves?

Line beder rådgiver om at besigtige forholdene på torsdag.

Huller i muren fra stillads og tidligere altanprojekter. Vi tager op på næste byggemøde, om det kan blive rettet op i det nuværende projekt.

En beboer har udtrykt forundring over, at finisharbejdet i lejligheden – efter udskiftning af tagvindue – påhviler beboeren. Og hun spørger samtidig til grundlaget og lovligheden af denne beslutning, da der i referatet henvises til indvendigt arbejde. Dette henviser dog til, at det kun er overflader inden for lysningen, hvor alt færdiggøres. Vi forstår imidlertid godt henvendelsen, da informationen herom har været mangelfuld.

Når det er sagt, skal vi samtidig understrege, at vi som forening ikke kan påtage os finisharbejde, da det i praksis er en umulig opgave grundet de mange forskellige individuelle løsninger.

Vi har desværre oplevet en række tilfælde af manglende varslinger, hvilket meget forståeligt frustrerer de berørte beboere. Vi må insistere på, at dette forhold rettes op.

En beboer har, i forbindelse med ovenstående, foreslået et informationsmøde for 4-5. sals beboere. Det er en god idé, som vi straks sætter i værk med deltagelse af entreprenør og rådgiver.

Ad. 6 Nyt fra Boligkontoret

6.1 Forsikringsanalyse – ejendomsforsikring.

Vi tilslutter os analysen, hvor Gjensidige fortsat er billigste løsning.

6.2 Udspil fra Ørsted på 3-årig fastpris aftale på el.

Martin følger op på dette til nærmere overvejelse.

6.3 Obligatorisk VVS og EL-tjek

Vi har undersøgt priserne for at gennemføre obligatoriske el- og VVS-tjek. Prisen er 1.125 kroner for el-tjek og 1.046 kroner for VVS-tjek. Med disse priser in mente ønsker vi at gøre disse tjek obligatoriske fremover.

6.4 Andet

Opstart af rensning af faldstammer sætter vi i værk samtidig med at stillads sættes op i øst til næste forår.

Der er møde på fredag med Bang & Beenfeldt vedrørende færdiggørelse af tilstandsrapport.

6.5 Låneomlægning

På grund af udtrækning af obligationer modsvarer AB Skydebanens obligationsdepot ikke obligationsrestgælden bag byfornyelseslånene, og IS-sikringen er dermed skæv. Det betyder at foreningen rentemæssigt taber cirka 120.000 kroner årligt. Nykredit har derfor anbefalet foreningen at konvertere fire byfornyelseslån med en rente på 1,5 % til 0,5 % obligationer samtidig med salg af indestående i depot til en salgskurs på cirka 103.

Ved en konvertering vil ydelsen efter IS-sikring første år falde med cirka 63.000 kroner og de efterfølgende år stige med 207.000 kroner. Foringelsen skyldes at afkastet af 0,5 % obligationer er lavere end 1,5 % obligationerne og foreningen fra det andet år efter konverteringen af byfornyelseslånene kun opnår cirka 10 % af ydelsesbesparelsen. Det offentlige inddrager resten ved at nedsætte støtten til byfornyelseslånene.

Ved at konvertere nu opnås en anslået kursgevinst på 1.830.000 kroner som følge af, at obligationsgælden på byfornyelseslånet kan opsiges til kurs 100, mens obligationerne i depot aktuelt kan sælges til kurs 103. Fra kursgevinsten fragår et rentetab svarende til 153.000 kroner.

Bestyrelsen tilslutter sig Nykredits anbefaling og omlægger de fire lån.

Ad. 7 Beboerhenvendelser

7.1 Forslag om nyt låsesystem (nøglebriksystem)

Vi har, med afsæt i de seneste indbrud og cykeltyverier, modtaget en idé om at ændre vores låsesystem til nøglebrikker. Det er et meget interessant forslag, men noget vi forventer er ganske dyrt. Det er en modernisering som kræver en generalforsamlingsbeslutning. Som vi tidligst tager op i 2020.

7.2 Henvendelse om sporadisk radiatorstøj

Boligkontoret har fat i sagen.

7.3 Henvendelse om hjemløse i gaden/overnatning på stilladset

Morten har set én hjemløs i gaden, som også har overnattet her tidligere. Det er imidlertid ikke længere aktuelt, da han ikke længere er i gaden. Morten holder løbende øje og går i gaden hver dag.

Ad. 8 Eventuelt

Kommunen har sendt os brev vedr. overbetaling for renhold af fortove. Vi kan således forvente en tilbagebetaling i løbet af året.

Vi mødes igen, tirsdag den 6. november kl. 17.30-20.00. Træffetid kl. 16.30-17.30.

Thorkild Olsen
23. oktober 2018