

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 8. oktober 2019, kl. 19.00-21.30
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Denis og Rasmus
Samt: Tina (SWE) og Line (boligkontor)
Afbud: Sophie
Fraværende:

Dagsorden

1. Opfølgning på ekstraordinær generalforsamling
 - Drøftelse om forslag vedr. udvidelse til loftrum
2. Opfølgning på foreningens faste serviceaftaler
 - Behandling af møl
 - Prisen på vaskepulver
3. Nye skatteregler/grundskyld – udvikling for andelsboliger
4. Status fra SWE, Tina Hald
 - Fortovsrenhold, penge retur fra Kbh. kommune
 - Møde vedr. forsikringer
 - Udsugning i opgang 25
 - Ny butik
 - Løbende sager
5. Opfølgning på beboer temamøde
 - Næste møde
6. Indsats vedr. opfugtning under og afvandring fra altaner
7. Afslutning af facade- og vinduesprojektet
 - Mangelarbejder
 - Status
8. Boligkontoret v./Line
 - Status og løbende sager
9. Opfølgning på møder vedr. lån og finansiering
10. Beboerhenvendelser
 - Diverse
11. Eventuelt.
 - Næste bestyrelsesmøde, den 22/10 kl. 20.00-21.30
 - 22/10 kl. 19.30 – 20.00 er der træffetid.

Ingen træffetid.

Ad. 1 Opfølgning på ekstraordinære generalforsamling

Der var fint fremmøde til generalforsamlingen, hvis primære sigte var at foretage endelige vedtagelser af diverse ændringer til vedtægterne. Da de forskellige forslag var vedtaget foreløbigt på den ordinære generalforsamling havde flere af beslutningerne karakter af formalitet.

Der opstod imidlertid forvirring omkring optælling ved forslag nr. 2. Da ikke alle benyttede stemmesedler ved håndsoprækningen, er der opstået tvivl om, hvorvidt forslaget blev vedtaget eller ej – selvom det fik stort flertal på

den ordinære generalforsamling. Vi gennemgik således noterne igen, som viste at der var 11 stemmer imod, 12 blanke og 46 stemmer for. Forslaget er således vedtaget. Referat fra den ekstraordinære generalforsamling blev herefter godkendt og er klar til udsendelse.

Bestyrelsen havde inden mødet besluttet at trække det nye forslag om, at fremtidige loftudvidelser sker til en prisansættelse beregnet som 60% af andelskronen. Der blev, fra flere beboere, rejst kritik af sagsfremstillingen som var for kortfattet og ikke tilstrækkelig begrundet. Ligesom det blev tydeligt, at emnet satte gang i en række principielle spørgsmål.

Bestyrelsen vil således vurdere, hvorvidt forslaget – med yderligere begrundelser – skal genfremsættes. Tina foreslog, i denne forbindelse, at vi foretager en samlet oversigt over de sidste 10 års loftudvidelser.

Ad. 2 Opfølgning på foreningens faste serviceaftaler

På forrige møde foretog vi en gennemgang af alle vores faste serviceaftaler. Det er første gang, at det er sket samlet på et møde – og vi fandt det meget nyttigt. Hvert år i august måned vil vi således tage emnet på dagsordenen.

Ved snakken sidst satte vi særligt fokus på prisen hos Falck, behandling af møl (skadedyrsbekæmpelse generelt) samt prisen på vaskepulver, og hvorvidt det anvendte vaskepulver lever op til vores krav om økologi med videre.

Line har, med afsæt i ovenstående, indhentet tilbud på svanemærket vaskepulver, som er den samme, som Københavns kommune benytter. Dette vil afstedkomme en besparelse på op mod kr. 70.000 per år – alene på vaskepulver. Leverandøren installerer dispenser gratis og bindingsperioden er kun en måned. Vi besluttede at skifte leverandør.

Et simpelt opkald til Falck betød en besparelse på kr. 22.000 per år.

Til gengæld har det vist sig vanskeligt at vurdere om det kan svare sig at have en fast møl-aftale med møl fælder. Vi ser tiden an et år yderligere, hvor vi prøver uden.

Vi besluttede samtidig at knytte serviceaftaler til Sophies portefølje. Hun skal således, i samarbejde med Line, sikre at der bliver fulgt op på vores beslutninger samt forberede emnet til mødet, næste år i august måned. Da Sophie er fraværende ved dette møde, aftalte vi, at hun mødes med Line omkring opfølgning.

Ad. 3 Nye skatteregler, grundskyld – og udviklingen i andelsboligmarkedet

Flere beboere har bemærket, via en række avisartikler og debat på nettet, at der sker en udvikling lige nu, der kan påvirke prisen på andelsboliger fremadrettet. Nogle banker har skærpet deres politik omkring udlån (andre banker går modsat) – ligesom der foregår et analysearbejde nationalt som forberedelse til ny lovgivning. Dette blandt andet som reaktion på Blackstones boligspekulation.

Bestyrelsen følger dette tæt og har i første omgang etableret en dialog med SWE om den videre udvikling. Lige nu er meldingen, at der vil blive foretaget en ny offentlig vurdering i 2021, men det er ikke for nuværende muligt at vurdere, hvordan den vil falde ud for os. Diverse rådgivere tør endnu ikke forudsige nogen tendens.

Der er enighed om, at de nye skatteregler (den offentlig vurdering) først er aktuelle tidligst i 2021 for AB Skydebanen. En højere grundskyld vil påvirke boligafgiften, da vi betaler grundskyld via boligafgiften. Da vores andelskrone er baseret på den offentlige vurdering, vil en ændret offentlig vurdering påvirke andelskronen. Foreningen har søgt at ruste sig ved at holde andelskronen uændret siden GF 25. april 2016.

Regeringen m.fl. afventer en rapport fra en ekspertgruppe, som ser på opkøb og modernisering af boligudlejningsejendomme, med det formål at se på, om der er behov for ændringer i §5 stk. 2. I den offentlige debat er der mange spekulationer på, om en ændring af loven kan få konsekvenser for andelsboligmarkedet. Nogle påstår f.eks., at det kun kan få konsekvenser for andelsboligforeninger, der anvender valuarvurderinger, mens andre påstår,

at det kan ramme bredere. Regeringen har på nuværende tidspunkt ikke fremsat nogle konkrete lovforslag, men afventer ekspertgruppens anbefalinger, som forventes fremlagt i slutningen af oktober.

Når der er mere klarhed om ekspertgruppens anbefalinger, hvilke lovforslag regeringen fremsætter og de eventuelle konsekvenser det kan få for vores forening, vil vi gerne invitere til et beboermøde omkring emnerne, men det er endnu ikke modent nok, da der er for mange ubesvarede spørgsmål. Vi retter henvendelse til vores revisor for at høre, hvordan de vurderer situationen.

Med hensyn til bankernes mere restriktive lånepolitik er det stadig Nykredits vurdering, at vores økonomi er robust. Hvis du er ved at sælge, kan du derfor henvise købere til Nykredit.

Ad. 4 Status fra SWE, Tina Hald

4.1 Fortovsrenhold, penge retur fra Kbh. kommune:

Jævnfør referater fra sidste år har vi i en årrække betalt Københavns kommune for meget for varetagelse af renhold – noget vi i øvrigt selv står for i dag. Kommunen har behandlet sagen færdig, og vi har således modtaget kr. 154.654 retur.

4.2 Møde vedr. forsikringer:

Mødet er blevet udsat og afholdes på torsdag.

4.3 Salg af lejlighed som er behæftet med veto:

Vi ønsker en juridisk vurdering af sagen med relation til bestemmelser tilbage fra byfornyelsen. Eller om bestemmelser om veto er bortfaldet grundet tidligere salg af lejligheden eller den udligningsordning, der blev gennemført i 2014. Tina ser nærmere på sagen.

4.4 Udsugning i opgang 25:

Der er foretaget fejlfinding i nr. 25, men uden resultat i første omgang. Vi afventer fornyet status.

Vi har endvidere modtaget beboer henvendelse om anlægget i nr. 31, som tilsyneladende er i stykker. Vi får vurderet om den skal udskiftes.

Vi har et ønske om at bringe ventilation, service og vedligehold i udbud. Martin og Line tager et indledende møde i januar måned med ventilationsingeniør.

4.5 Ny butik i nr. 4:

Kontrakten er underskrevet, så vi afventer at ny lejer flytter ind – sikkert i oktober måned.

4.6 Løbende sager:

Vi har spottet et par kælderrum, som tilsyneladende benyttes af beboere, som er fraflyttet. De varsles med 3 uger, hvorefter vi rydder rummene for deres regning.

Ad. 5 Opfølgning på beboer temamøde/workshop

Det første temamøde for gadens beboere, hvor emnet var Vesterbros historie, blev en succes og en rigtig god start på det nye initiativ. Og det skabte en fin snak om gadens historie og små anekdoter.

Samtidig havde Sophie, Mette og Rasmus, via en spørgeskemaundersøgelse, forberedt en kort debat om beboerdemokrati og inddragelse. Det gav anledning til en rigtig god snak og en række konkrete ideer, herunder ideer til fremtidige temaer og arrangementer.

Næste møde får vi besøg af "Naboskab", som har indsigt i mennesker og bæredygtig adfærd. Datoen er den 28. november.

Debatten om kommunikation i gaden og fra bestyrelsen tager vi videre, når vi til januar mødes til bestyrelsesseminar.

Ad. 6 Indsats vedrørende opfugtning under og afvanding fra diverse altaner

Der er udarbejdet en foreløbig beskrivelse af, hvad indsatsen kræver. Vi vil dog undersøge 3 altaner nøje for at være sikre på at planen dækker behovet.

Ad. 7 Afslutning af facade- og vinduesprojektet

Mangelarbejder går desværre for langsomt. Arbejdet pågår, men vi holder kr. 300.000 tilbage indtil vi kan foretage samlet status.

Arbejdet med dilatationsfugerne pågår. Også dette arbejde følges nøje af teknisk rådgiver.

Ad. 8 Boligkontoret v. Line

8.1 Status og løbende sager:

En del har henvendt sig med manglende varme i lejlighederne. Det skyldes at ventilerne sætter sig fast. Det kan dog undgås, så vi informerer herom til næste år.

Der har været problemer med blødgøringsanlægget til vaskeriet. Der pågår fejlfinding.

Polemikken omkring ny TV-pakke gør, at vi vil udvide vores hjemmeside med information om vores YouSee TV-pakker.

Ad. 9 Opfølgning på møder vedr. lån og finansiering

Der er ikke nyt siden sidst.

Ad. 10 Beboerhenvendelser

Ingen henvendelser siden sidst – udover mindre ting, som henholdsvis Line og Tina har taget sig af.

Ad. 11 Eventuelt

Vi opsætter fast projektor i beboerlokalet.

Næste bestyrelsesmøde finder sted den 22. oktober kl. 20.00-21.30.
Samme aften, den 22/10 kl. 19.30 – 20.00, er der træffetid.

Thorkild
8. oktober 2019