

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 3. december 2019, kl. 19.00-21.30
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Denis og Rasmus
Samt: Tina, René (SWE) og Line (boligkontor)
Afbud: Sophie
Fraværende:

Dagsorden

1. Økonomi med René Anais (SWE)
 - Foreningens støttede lån og depotbeholdning
 - Information til beboerne omkring foreningens økonomi og udvikling
2. Status fra SWE, Tina Hald
 - Ansøgning om etablering af tagaltan samt ansøgninger vedr. almindelige altaner
 - Loftudvidelser, beslutning frem mod ordinær generalforsamling
 - Samarbejde med Lisbeth Forring, varsling af prisstigning
 - Nyhedsbrev fra Københavns kommune, byfornyelsesstøtte
 - YouSee TV-pakke
 - Løbende sager
3. Opfølgning på beboermøde omkring naboskab og bæredygtighed
4. Forsøg med at reducere lugtgener fra skraldesug/skraldetanke
 - Status
5. Indsats vedr. opfugtning under og afvanding fra altaner
6. Kommende møde vedr. opdatering af vedligeholdelsesplanen
7. Afslutning af facade- og vinduesprojektet
 - Mangelarbejder
 - Status omkring lysninger
8. Boligkontoret v./Line
 - Status omkring kommunens godkendelse af altaner
 - Status og løbende sager
9. Beboerhenvendelser
 - Ansøgning om trappeudgang til gård 2
10. Information fra dette møde til beboerne
 - Hvilke emner på hvilke platforme
11. Eventuelt.
 - Januar bestyrelsesseminar med "juleafslutning"
 - Næste bestyrelsesmøde, den 17/12 kl. 20.00-21.30
 - 17/12 kl. 19.30 – 20.00 er der træffetid.

Ingen træffetid.

Ad. 1 Økonomi med René Anais (SWE)

Den seneste tids debat om udviklingen i andelsboligmarkedet i København har aktualiseret en informationskrivelse til gadens beboere. Se i den forbindelse referat fra tidligere møder, hvor emnet er blevet grundigt behandlet.

Samtidig skaber den aktuelle renteutvikling (med negativ rente), foreningens støttede lån og depotbeholdning sammenholdt med vores udvidede vedligeholdelsesplan behov for en drøftelse om de kommende års økonomistyring og finansiering.

Sidste år blev der skabt en god balance efter møde med Nykredit med de vilkår der på det tidspunkt gjorde sig gældende. Da der aktuelt trækkes store beløb ud via obligationer hvert kvartal, er der nu behov for at genetablere en sund balance.

René havde til mødet medbragt en engagementsoversigt, hvor det bl.a. fremgår at lån på 60 mio. kr. bortfalder om 7,5 år. Differencen på IS-sikringen vil være 2,2 mio. kr. per 1. januar 2020. Altså at forstå som en underdækning. Vi drøftede derfor muligheden for at sætte pengene direkte ind på en IS-konto.

Vores renteswap udløber i 2026. Det vil koste os 45 mio. kr. at købe dette lån ud, som aktuelt andrager 132 mio. kr. Lånet blev i sin tid optaget for at etablere afdragsfrihed for blandt andet at holde boligafgiften på et fornuftigt niveau. Da der kun rester 7 år af lånet, vil det ikke kunne svare sig at foretage denne disposition – gevinsten vil være ca. 20 mio. kr., mens det, som anført, koster pt. 45 mio. kr. at købe lånet ud. Produktet er i øvrigt ikke risikabelt for AB Skydebanen, da vores ejendom repræsenterer en meget stor værdi og da afviklingen fra nu af er stejl. Vi skal dog løbende vurdere, hvornår det vil kunne svare sig at refinansiere lånet.

Vi kan samlet se frem til en stor likviditetslettelse om 7 år – de 60 mio. kr. er betalt ud og IS-sikringen bortfalder. Med andre ord vil vi om 10 år have min. 100 mio. kr. mindre i gæld. Det betyder også at vi fortsat har en stabil finansiering af de kommende års vedligeholdelse. Den aktuelle udvikling afspejler således fortsat den præsentation vi foretog på den seneste ordinære generalforsamling. Foreningens belåningsgrad er fortsat ganske lav og resultatet har været, at vi gennem mange år har kunnet fastholde en stabil, høj andelskrone.

René udarbejder en skrivelse, som vi kan præsentere via hjemmesiden og via møde forud for næste generalforsamling eller på selve generalforsamlingen.

Ad. 2 Status fra SWE, Tina Hald

2.1 Ansøgning om etablering af tagaltan samt ansøgninger vedr. almindelige altaner:

På tidligere møde har vi behandlet ansøgning fra beboer om etablering af tagaltan. Der blev, under bestemte betingelser, givet tilladelse. Ansøger har modtaget brev herom.

Samtidig har vi aktuelt 2 ansøgninger om etablering af almindelig altan. Dette er tilladt, men kræver at beboeren selv foretager fuld finansiering samt indhenter de nødvendige godkendelser. Vi stiller endvidere krav om en løsning, der sikrer en effektiv afvanding fra altanen, så vi undgår fugtskader på murværket. Hertil kommer udgifter til teknisk rådgivning.

2.2 Loftudvidelser, beslutning frem mod ordinær generalforsamling:

I forlængelse af drøftelse på forrige møde har Tina udarbejdet en samlet oversigt over tidligere samt mulige loftudvidelser. Hun har endvidere foretaget en beregning på mulig ekstra indtægter for foreningen, ved at stimulere salg af loftarealer - jævnfør bestyrelsens overvejelser om at bringe til forslag at salg af "rå" loftareal prissættes som 60% af den gældende andelskrone.

Konklusionen lyder, hvis der alene beregnes på de lejligheder der ikke er loftudvidet, uden at tage højde for de lejligheder der vil kunne udvide yderligere. Samt hvis kun halvdelen af arealerne bliver solgt til 60% af prisen – ville foreningen have en merindtægt på kr. mio. 30,8 og en ekstra årlig indtægt på kr. mio. 1,2. En større udnyttelse af boligarealet vil samtidig påvirke den offentlige vurdering positivt.

Da foreningen, med de kommende vedligeholdelsesforpligtelser med videre, kan få gavn af ekstra finansiering jævnfør pkt. 1, så finder vi dette meget interessant – vel vidende, at der er tale om en estimeret kalkule. Vi besluttede derfor at arbejde videre med forslaget frem mod den kommende generalforsamling.

2.3 Samarbejdet med Vurderingsringen (Lisbeth Forring), varsling om prisstigning:

Jævnfør referat fra seneste møde har vi modtaget en varsling om prisstigning fra Vurderingsringen. Vi har bedt Tina om at vurdere den nye pris op imod markedsprisen. Tina vurderer at den nye pris er rimelig og fortsat er lav i forhold til den gode kvalitet, vi får leveret.

2.4 Nyhedsbrev fra Københavns kommune, byfornyelsesstøtte:

SWE modtager nyhedsbreve fra kommunen vedr. blandt andet byfornyelsespuljen. I seneste nyhedsbrev fremgik det således, at der kan søges om støtte til projekter, der understøtte bæredygtig udvikling og energibesparelser. Det er interessant for os, da vi i forvejen har planer om at få fornyet vores ventilationsanlæg til en mere tidssvarende og energibesparende løsning. Vi tager dette med til kommende møde omkring vedligeholdelsesplan.

Ombygning af varmecentralen indgår ligeledes i disse overvejelser.

2.5 YouSee TV-pakke:

På en konkret beboerhenvendelse har vi haft anledning til at gentage, at man *ikke* kan afmelde sig internetforbindelsen, men man kan godt framelde TV-grundpakken.

Betaling for YouSee grundpakken foregår automatisk via boligafgiften. Man skal således kontakte vores administration, hvis man ønsker at afmelde grundpakken, hvorefter dette beløb ikke længere vil blive trukket. Man skal, i den forbindelse, være opmærksom på, at hvis man har andre YouSee produkter (bredbånd eller andet) vil disse automatisk også blive frameldt, når man framelder TV-pakken.

2.6 Løbende sager:

Tina redegjorde for sag, hvor der er opstået en tvist om ansvaret for at reparere en flex-forbindelse, der lå gemt over et sænket loft.

Ad. 3 Opfølgning på beboermøde vedr. naboskab og bæredygtighed

I sidste uge blev beboermøde nr. 2 gennemført med besøg af "Naboskab", hvor de deltagende fik mulighed for at drøfte genanvendelse, bæredygtige løsninger samt det gode naboskab. Der var ikke lige så mange deltagende som første gang, men mødet bekræftede, at der i gaden er stor interesse for disse emner. Og endnu en hyggelig aften.

Samtidig gav mødet ideer til nye tiltag. Her ikke mindst, at vi skal have udarbejdet en velkomstpakke til nye beboere. Og som en del af denne pakke give nye beboere mulighed for at invitere et par medlemmer fra bestyrelsen til velkomstkaffe.

Vi arbejder videre med ideen.

Der opstod i denne forbindelse også en snak om muligheden for at lave et genoptryk af Skydebanebogen.

Det blev endvidere besluttet at lade Morten og Judith komme med forslag til, hvordan man kan etablere en byttestation i gadens Vest-side.

På mødet formulerede nogle beboere et forslag om etablering af en børneklub. Dette skal koordineres med booking af beboerlokalet.

Ad. 4 Forsøg med at reducere lugtgener fra skraldesug/skraldetanke

Vi har sat gang i et forsøg, hvor vi prøver at reducere lugtgenerne for stueetagelejlighederne fra vores skraldesug og skraldetanke. Da vi aktuelt har modtaget beboerhenvendelser om stærke lugtgener følger vi forsøget nøje.

Status er, at det virker. Forsøget blev etableret den 23. oktober – og de berørte beboere ved nr. 25 har med samme mærket en positiv effekt ved lejlighederne. Til gengæld giver det nogle lugtgener ud til gaden. Vi etablerer derfor løsninger i forskellige etaper, hvor det bliver muligt at tage hensyn til de forskellige dele af løsningen.

Ad. 5 Indsats vedrørende opfugtning under og afvanding fra diverse altaner

Som omtalt i tidligere referater starter vi en indsats – i første omgang ved 14 altaner – hvor fugtskader på mur udbedres samt der etableres en mere korrekt udført afvanding fra de pågældende altaner. Vi har indhentet tilbud fra

to entreprenører. Heldigvis var den mest erfarne leverandør også den billigste, så det var ikke svært at vælge HKL. Da udbedringsarbejdet kræver tørvejr forventer vi først, at arbejdet går i gang til foråret.

Ad. 6 Kommende møde vedr. opdatering af vedligeholdelsesplanen

Det er blevet tid til at opdatere vedligeholdelsesplanen, da vi jo nærmer os årsskiftet. Da vi samtidig ønsker at udvide planen fra 10 til 15 år kræver det en grundig gennemgang.

Vi afholder således møde med Bang & Beenfeldt den 13. december.

Hele dette arbejde forbinder sig med den tidligere omtale af de kommende års finansiering og peger i øvrigt hen mod den ordinære generalforsamling.

Ad. 7 Afslutning af facade- og vinduesprojektet

Bestyrelsen har konstateret grøn misfarvning ved én af de nymalede gesimser, som fremstår som en algevækst. Vi fremviser problemet for vores rådgiver på torsdag.

Enkelte mangelarbejder udestår fortsat. Ydermere har bestyrelsen, inden endelig afslutning, bestilt besøg af en Velux rådgiver, da vi har haft spørgsmål til den gennemførte løsning på de indvendige lysninger ved skråvinduerne. Velux pegede på, at der i de besigtigede lysninger var brugt forkert fugemasse, og at den ene lysning ikke var tilstrækkeligt understøttet til at holde til almindelig brug. For at kunne vurdere problemets omfang, besluttede vi at iværksætte stikprøvekontrol i yderligere seks lejligheder. Disse viste, at fugerne generelt er forkert udført, mens mangelfuld understøttelse er et mere begrænset problem.

For at sikre at udbedringerne laves korrekt ønsker vi fuld registrering af samtlige femtesalslejligheder af vores tekniske rådgiver. Femtesalslejlighederne bliver kontaktet direkte.

Entreprenøren har taget ansvar for fejlene og mangelarbejder foretages uden omkostninger for foreningen.

Ad. 8 Boligkontoret v. Line

8.1 Status omkring kommunens godkendelse af altaner:

Grundet administrativt bureaukrati har det været vanskeligt for vores tekniske rådgiver at få adgang til altansagen hos Byg og Miljø.

Det er imidlertid lykkedes nu, hvorfor vi forventer fornyet fremdrift i sagen i forhold til dispensation og endelig godkendelse. Al relevant materiale fra Kontech er fremsendt til kommunen.

8.2 Status og løbende sager:

Der er fundet råd i bærende bjælker i en lejlighed i forbindelse med et byggeprojekt. Problemet er ikke dækket af forsikringen. Tømrer er på sagen.

Vi har fået rensset de første skraldetanke. Det vurderes dog at en gang om året er for ofte. Vi opsiger derfor vores serviceaftale.

Der har, i nogle opgange i øst, været klage over manglende varme. Derfor har vi hævet pumpetrykket.

Sæbedoseringsanlægget i vaskeriet bliver skiftet i morgen, hvorefter vaskemaskinerne doseres med en billigere og økologisk sæbe. Samtidig griber vi anledningen til at få malet i vaskeriet.

Ad. 9 Beboerhenvendelser

Vi har modtaget en ansøgning om etablering af trappeudgang til gård 2. Løsningen svarer til det der findes andre steder, så vi godkendte ansøgningen. Samtidig stiller vi krav om entreprisforsikring.

Ad. 10 Information fra dette møde til beboerne

Vi har besluttet at styrke vores informations- og kommunikationsindsats. Derfor vil vi fremover ved afslutningen af vores møder beslutte hvilke emner, vi vil informere nærmere om.

Fra dette møde valgte vi 3 emner:

- Orientering omkring valg/fravalg af TV-grundpakken indføres på hjemmesiden.
- Orientering på hjemmeside vedr. økonomi jf. gennemgangen i pkt. 1.
- Nye sæbedoseringsanlæg på vaskeriet kommer på hjemmesiden og FB.

Ad. 11 Eventuelt

Januar bestyrelsesseminar med 'juleafslutning' afholdes fredag den 7. februar 2020 kl. 16-19.

Næste bestyrelsesmøde finder sted den 17. december kl. 20.00-21.30.

Samme aften, den 17/12 kl. 19.30 – 20.00, er der træffetid.

Thorkild

8. december 2019