

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 5. november 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. Status fra SWE, Tina Hald
 - Invitere René til møde vedr. information til beboerne omkring økonomi
 - Opfølgning på drøftelse vedr. offentlig vurdering og andelsforeninger
 - Ansøgning om etablering af tagaltan
 - Loftudvidelser
 - Sag vedr. salg af lejlighed omfattet af vetoret
 - Samarbejde med Lisbeth Forring, vurderingspraksis
 - Løbende sager
2. Gadens faste håndværkere
 - Opfølgning på beboerhenvendelser
3. Indsats vedr. opfugtning under og afvandring fra altaner
4. Drøftelse om foreningens ventilationssystem og fremtidige vedligehold
5. Afslutning af facade- og vinduesprojektet
 - Mangelarbejder
 - Status
6. Boligkontoret v./Line
 - Opstart af arbejde med vedligeholdelsesplan frem mod generalforsamling
 - Status og løbende sager
7. Opfølgning på møder vedr. lån og finansiering
8. Beboerhenvendelser
 - Ansøgning om større renovation, gulvvarme på stort areal
 - Ansøgning om ombygning af køkken
 - Forespørgsel om yoga i beboerlokalet
9. Information fra dette møde til beboerne
 - Hvilke emner på hvilke platforme
10. Eventuelt.
 - Januar bestyrelsesseminar med "juleafslutning"
 - Næste bestyrelsesmøde, den 19/11 kl. 20.00-21.30
 - 19/11 kl. 19.30 – 20.00 er der træffetid.

Ingen træffetid.

Ad. 1 Status fra SWE, Tina Hald

1.1 *Invitere René Anais (økonomisk rådgiver fra SWE) til møde vedr. information til beboerne omkring økonomi:*

Vi oplever, at der er behov for at informere både nuværende og kommende andelshavere om foreningens økonomi samt rådgive bankerne herom, da nogle banker er tilbageholdende med at bevilge interesserede køber de nødvendige lån.

Vi besluttede derfor at invitere René med på vores bestyrelsesmøde den 3. december.

1.2 *Opfølgning på drøftelse vedr. offentlig vurdering og andelsforeninger:*

Jævnfør vores drøftelse på forrige bestyrelsesmøde (se referat fra mødet), så følger vi tæt den røre der er lige nu omkring udviklingen af boligmarkedet; lejeboliger i København som potentielt kan påvirke priserne på andelsboliger på sigt. I første omgang især valuarvurderede ejendomme – AB Skydebanen benytter den offentlige vurdering. Siden sidst er den offentlige vurdering atter blevet udskudt. Den forventes tidligst at blive gennemført i 2022 med betydning for vores generalforsamling 2023.

Tina har haft kontakt med vores revisor, som følger udviklingen tæt. De meddeler ligeledes at der ikke er noget konkret lige nu. Revisor kontakter os, når der er konkret nyt at orientere om.

Vi overvejer fortsat at invitere beboere til et informationsmøde, men vil gerne prøve at ramme et tidspunkt, hvor der er mere konkrete ting at forholde os til.

1.3 *Ansøgning om etablering af tagaltan:*

Vi har modtaget ansøgning om etablering af indbygget tagaltan (5 sal).

Sagen er kompleks derved, at der er tale om en sag, hvori der er indgået forlig helt tilbage i 2007, hvor der blandt andet er taget stilling til adgang til teknikrum. Men da tilladelse omfatter tidligere andelshaver gælder fuldmagten ikke for nuværende.

Det er således op til bestyrelsen at vurdere ansøgningen på nyt grundlag. Ansøgningen blev godkendt under forudsætning af, at der også fremover er fri adgang til teknikrummet. Denne afgørelse vil andelshaveren, lejligheden Skydebanegade 10, 4. th., således modtage per mail fra SWE.

1.4 *Loftudvidelser:*

Apropos pkt. 1.3, hvor der også spørges til prisen for loft kvadratmeter samt i forlængelse af det forslag vi indgav (og siden trak tilbage) omkring prissætning af loftudvidelser har Tina gennemgået samtlige loftudvidelser siden byfornyelsen.

Der har de seneste 10 år blot været 4 loftudvidelser, hvor vi ser store udsving i priserne – med varierende nedslag og ingen til den eksisterende kvadratmeterpris. Ligesom at den nuværende metode ikke er ret stabil. Ligesom de få handler kan være en indikation på at priserne er for høje.

Tina Hald har endvidere foretaget en skønsmæssig beregning. Hvis cirka halvdelen af arealerne bliver solgt til 60% af prisen – ville foreningen have en merindtægt på 30,8 mio. kr. og en ekstra årlig indtægt på 1,2 mio. kr.

1.5 *Sag vedr. salg af lejlighed omfattet af vetoret:*

Tina har gennemgået sagens mange aspekter. Samlet set betyder det, at vi ikke gør mere ved sagen, da foreningen ikke længere har pligt til etablering af badeværelse. Forpligtelsen gælder udelukkende ved lejelejligheder. Der gælder heller ikke krav fra kommunen eller andre steder. Vi lukker således sagen.

1.6 *Samarbejde med Lisbeth Forring, vurderingspraksis:*

Aktualiseret af en vurderingsrapport, hvor fliser på en altan ikke kunne godkendes i forbindelse med salg, har vi drøftet fordelingen af ansvar og de juridiske positioner omkring køb og salg.

Da vi som bestyrelse ikke kan påtage os det juridiske ansvar vil praksis være, i sager af denne karakter, at sælger skal indhente teknisk rådgivning til sælger. Dette er altid på sælgers egen regning.

1.7 Løbende sager:

Der har været henvendelse om røggener i 2. sals lejlighed, hvor person i stueetagen ryger. Vi gør ikke yderligere, men foreslår at beboeren prøver at løse problemet ved at tætte revner.

Ad. 2 Gadens faste håndværkere

Blandt andet i forlængelse af de henvendelser vi på opfordring har fået fra beboere, har vi besluttet at invitere gadens faste håndværkere til et møde med Line, Morten og dem fra bestyrelsen, som kan. På mødet vil vi gøre status samt drøfte foreningens entrepriser og udvikling af bygningsmassen.

Vi besluttede et uformelt møde som er fastlagt til fredag den 17. januar kl. 12.30.

Ad. 3 Indsats vedrørende opfugtning under og afvanding fra diverse altaner

Der er udarbejdet en foreløbig beskrivelse af, hvad indsatsen kræver. 2 virksomheder er bedt om at give tilbud – den første besigtiger altanerne den 12. november 2019. Når begge virksomheder har besigtiget, vurderer vi tilbuddene.

Ad. 4 Drøftelse om foreningens ventilationssystem og fremtidige vedligehold

Vi har modtaget meddelelser om, at ventilationen kører meget ujævnt – nogle steder for fuldt sug. Andre steder med utilstrækkelig udsugning. Vi er samtidig blevet opmærksomme på, at vores ventilationsmaskiner ikke er blevet udskiftet i den takt, som vi havde forventet. Da vi samtidig har et øget klimafokus og har fået tilbudt andre løsninger, der skaber en mere bæredygtig regulering, er det vores ønske at sætte vores ventilation i udbud.

Dette skal imidlertid foregå i samspil med vores vedligeholdelsesplan og den medfølgende økonomi, så denne indsats kobler vi med de kommende møder omkring vedligehold. Se pkt. 6. Vi sætter gang i en analyse af området i første kvartal næste år.

Ad. 5 Afslutning af facade- og vinduesprojektet

Mangelarbejder er ved at være afsluttet, således at der nu forestår 3 lejligheder som skal gøres færdigt. Arbejde på bygningen pågår ligeledes endnu, blandt andet dele af underfacaden samt lukke stilladshuller, så vi holder fortsat kr. 300.000 tilbage indtil vi kan foretage samlet status.

Forventningen er, at arbejdet er færdigt indenfor 14 dage. Udbedringer af fejl og mangler har imidlertid, efter bestyrelsens opfattelse, taget for lang tid og har ikke fulgt tidsplanen.

Ad. 6 Boligkontoret v. Line

6.1 Opstart af arbejde med vedligeholdelsesplan frem mod generalforsamling

Det er blevet tid for at gøre status og følge op på aktuelle vedligeholdelsesopgaver samt begynde processen med ny plan frem mod næste generalforsamling. Vi har tidligere besluttet, at vores vedligeholdelsesplan skal udvides fra 10 til 15 år.

Vi besluttede derfor, at Martin, Sophie, Denis og Line inviterer vores tekniske rådgivere til et indledende møde. Mødet finder sted onsdag den 27. november kl. 16.

6.2 Status og løbende sager:

Meget tyder på at vi har løst varmemproblemerne i lejligheder jf. referat fra sidste møde.

Vi sætter gang i faldstammerensning nu – efter at have udskudt det et par gange. Det kræver dog 6 ugers varsling. Så det bliver i begyndelsen af det nye år.

Vi får besøg af Velux på fredag (den 8/11) til en vurdering af det udførte vinduesarbejde i forbindelse med facadeentreprisen, som blandt andet indeholdt udskiftning af tagvinduerne.

Vi får nyt sæbedoseringsanlæg i vaskeriet – derfor er vaskeriet lukket den 4/12.

Ad. 7 Opfølgning på møder vedr. lån og finansiering

Vi følger op på emnet senere.

Ad. 8 Beboerhenvendelser

På sidste møde behandlede vi en ansøgning om større renovering i lejlighed. Projektet er samlet set godkendt. Samtidig er vi blevet opmærksomme på gulvvarme på stort areal indeholder nogle udfordringer, da det kan forstyrre cirkulationspumpen i kælderen. Varmeløsningen kan således påvirke andre lejligheder. Denne løsning kan således ikke godkendes.

Vi har modtaget en ansøgning om ombygning af køkken. Der er tale om lidt alternativt rørføringer, så vi skal have vurderet forslaget lidt nøjere. Denis kontakter beboeren.

Beboer har, efter vores opfordringer på beboermødet, henvendt sig med forespørgsel om at tilbyde alle i Skydebanegade yoga i beboerlokalet. Dejligt med henvendelsen, men da der allerede foregår yoga en gang om ugen.

Ad. 9 Information fra dette møde til beboerne

Vi har besluttet at styrke vores informations- og kommunikationsindsats. Derfor vil vi fremover, ved afslutningen af vores møde, udvælge 2 – 3 emner, som vi informerer beboerne nærmere om. Det kan være på vores opslagstavler, via hjemmesiden, nyhedsbreve (mailinglisten) og på Facebook. Sophie og Line har ansvaret for denne del.

Fra dette møde valgte vi 4 emner:

- Vaskeriet er lukket den 4/12 – besparelse og ny type sæbe.
- Vores drøftelser omkring den aktuelle debat om boligmarkedet i København
- Den næste beboerworkshop / beboermøde om naboskab
- Lystændingsfest den 1/12.

Ad. 10 Eventuelt

Gadens internetforbindelse (Parknet) har været ustabil i den senere tid. Vi kontakter Parknet for at få en forklaring på årsagen og hører, hvad Parknet vil gøre for at mindske afbrydelser fremover.

Vi har desværre haft flere tyverier og forsøg på tyverier af ladcykler i vores stikgader. Det er frustrerende og svært at dæmme op for. Mange har købt meget solide låse, men også disse bliver skåret op. Vi kan kun opfordre til at tage dyre cykler ind i de indre gårde – og i det hele taget holde øje med gaden og hjælpe, når det er muligt.

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

Næste bestyrelsesmøde finder sted den 19. november kl. 20.00-21.30.
Samme aften, den 19/11 kl. 19.30 – 20.00, er der træffetid.

Bemærk. Næste beboermøde / workshop afholdes torsdag den 28. november kl. 19.30
Husk også vores smukke lystændingsfest, søndag den 1. december.

Thorkild
9. november 2019