

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 11. februar 2020, kl. 19.00-21.30
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Sophie Denis og Mette
Samt: Tina (SWE) samt Line (boligkontor)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Status fra SWE, Tina Hald
 - Opfølgning på økonomidrøftelse, informationsskrivelse og seneste udvikling (§5,2)
 - Forberede generalforsamling
 - Slutregnskab for altanrunde III
 - Løbende sager
2. Informationsmøde vedr. de store entrepriser
 - Invitation
3. Vedligeholdelsesplanen
 - Udskiftning af bagdøre
 - Andre justeringer
4. Opfølgning på bestyrelsesseminar
 - Kommunikationsprincipper
5. Etablering af byttestation
6. Næste beboermøde / -workshop
7. Afslutning af facade- og vinduesprojektet
 - Mangelarbejder
8. Boligkontoret v./Line
 - Mulighed for pap-container i porte?
 - Brug af rengøringsmidler; trappevask m.v.
 - Status og løbende sager
9. Beboerhenvendelser
10. Information fra dette møde til beboerne
 - Hvilke emner på hvilke platforme
11. Eventuelt.
 - Medlemskab af ABF?
 - Næste bestyrelsesmøde, den 25/2 kl. 20.00-21.30
 - 25/2 kl. 19.30 – 20.00 er der træffetid.

Ingen træffetid.

Ad. 1 Status fra SWE, Tina Hald

1.1 Opfølgning på økonomidrøftelse, informationsskrivelse og seneste udvikling (§5,2):

Vi har modtaget brev fra direktør Michael Tarding (SWE), der belyser den seneste udvikling, hvor politiske tiltag, der er rettet mod lejeboligmarkedet i København også forventes at påvirke andelsboliger. Orienteringen ligger i god tråd med den informationsskrivelse, vi har lagt på hjemmesiden. SWE har valgt at være forsigtige i vurdering af situationen indtil nye lovgivning er færdigbehandlet. Udviklingen følges nøje.

Da AB Skydebanens er fastsat på baggrund af den offentlige vurdering, bliver vi ikke direkte berørt af den nye lovgivning. Men uro i markedet og bankernes udmeldinger om at sænke værdiansættelsen vil i sidste ende også kunne berøre os. Vi følger udviklingen tæt.

I forlængelse af ovenstående har vi bedt SWE om at udfærdige en statistik, der sammenligner priserne per m² på solgte lejligheder i perioden april 2019 – april 2020 sammenlignet med samme periode sidste år, altså april 2018 – april 2019.

Der er, som det fremgår af tidligere referat, indgået aftale med valuar, så vi lever op til de skærpede lovgivningsmæssige krav. Valuarvurderingen vil således fremadrettet erstatte den tidligere regnskabsmæssige værdiansættelse af vores ejendom, men vil ikke påvirke fastsættelsen af andelskronen.

1.2 Forberede ordinær generalforsamling:

Vi har nu både referent og dirigent på plads. René Anais fra SWE deltager, og står især til rådighed hvis der er spørgsmål omkring vores finansiering, låneomlægning samt langtidsbudget.

Vi mødes atter i uKirken, men vil prøve at få indrettet os mere optimalt, så der også er plads til lærred.

Tina har udarbejdet første udkast til indkaldelsen.

1.3 Slutregnskab altanrunde III:

SWE har sat gang i arbejdet med at udarbejde udkast til slutregnskab for altanrunde III.

Lån til altanrunde I er lagt om og de berørte andelshavere har modtaget brev herom. Ydelsen på lånet reduceres med 11%, samtidig med at løbetiden reduceres med 9 måneder. Ydelsen på det oprindelige lån er fastholdt for andelshaverne i 4. kvartal 2019, selvom lånet var omlagt pr. 30. september 2019. Besparelsen ved omlægningen udgør 242.000 årligt, hvor det første kvartals besparelse er gået til omkostningerne ved omlægningen, svarende til 60.500 kr. Besparelsen er tilgået beboerne fra 1. februar 2020, hvorfor det er de berørte andelshavere, der dækker udgiften til SWE.

1.4 Løbende sager:

Vi har modtaget nyt fra Københavns kommune, bygningsfornyelse.

Ad. 2 Informationsmøde vedrørende de store entrepriser

Vi har som bekendt besluttet at invitere alle interesserede til informationsmøde omkring afslutningen af vores 2 store entrepriser, facadeprojektet og altanrunde 3.

Mødet finder sted tirsdag den 31. marts

Kl. 19.00-20.00, vindues- og facadeprojektet med efterfølgende pause.

Kl. 20.15-21.00, altanrunde III.

Vi inviterer til mødet via opslagstavlerne og hjemmesiden.

Ad. 3 Vedligeholdelsesplanen

Vi har haft lidt udfordringer med færdiggørelse af langtidsbudgettet, da vi skal have likviditeten afstemt i forhold til foreningens revisor og controller, såfremt vi skal kunne lave et retvisende billede af de projekter, som vi overvejer at rykke frem til 2021/2022.

Hertil kan nævnes, at foreningen har et lån, hvor der er støtte på renten og bidrag men ikke på ydelsen, hvorfor det kunne overvejes at konvertere dette lån om til et lån med en rente på 0,5%, som så blev betalt af foreningen, men på den måde kan vi som forening fremskaffe likviditet til projektet uden yderligere træk. Det ville betyde at det lån der

skulle være afviklet om 10 år, i stedet ville være afviklet om 20 år. Ovenstående kunne også være i tankerne, såfremt vi måtte ønske at pulje yderligere projekter, uden samtidig at påvirke boligafgiften.

Ad. 4 Opfølgning på bestyrelsesseminar

Vores beslutning om minimum én gang – og helst to gange – at afholde et bestyrelsesseminar, hvor der er mere plads til åbne drøftelser og et længere perspektiv virker hensigten. Det er både sjovt og berigende. På seminaret i sidste uge arbejdede vi videre med vores forretningsorden, som er ved at finde sin endelige form – ligesom vi havde særligt fokus på vores informations- og kommunikationsindsats.

Vi besluttede i den forbindelse, at fastholde vores synspunkt, at Facebook ikke er et velegnet medie for bestyrelsens virke. Vi er samtidigt opmærksomme på, at der er masser af gadens liv og debat, der foregår på Facebook. Derfor vil vi forsøge os med en kort "standardbesked", hvis der dukker emner op, der er specifikt rettet mod vores virke, hvor vi vil gøre opmærksom på, hvor og hvordan man kan kontakte bestyrelsen og i det hele taget få svar på spørgsmål og eventuelle bekymringer.

Derudover vil vi prøve ikke blot at orientere om beslutninger og begivenheder, men også så vidt muligt adressere emner, som vi oplever har beboernes særlige interesse eller vækker bekymring eller giver anledning til debat.

Ad. 5 Etablering af byttestation

Vi har sendt ideen til nærmere overvejelse hos Benedikte, vores gårdlaugsrepræsentant i vest. Vi afventer hendes respons.

Ad. 6 Næste beboermøde /-workshop

Vores store fælles gårde. Plantekasser og "Urban Gardening" er foreslået som emner til vores næste beboerworkshop, hvor 'TagTomat' er inviteret med som gæsteekspert. Vi arrangerer aftenen sammen med vores 2 gårdlaugsrepræsentanter samt Judith og Søren, vores ansatte gartnere. Der er behov for at koordinere ideen med de tiltag som foregår i gårdlaugene. Så det er vigtigt lige at mødes om ideen, inden vi går videre. Til sommer er ideen at 4. møde i rækken skal omhandle klimatiltag i gaden.

Ad. 7 Afslutning af facade- og vinduesprojektet

Alle de resterende små fejl og mangler udbedres inden indsatsen med lysninger går i gang. Undtaget herfra er de små fejl ved gesimsen (især i stikgården ved Papa Ramen), som er noteret til 1-års gennemgangen. Lysningerne er varslet.

Ad. 8 Boligkontoret v. Line

8.1 Mulighed for pap-container i porte:

Vi har besluttet at opstille lille pap-container i gård 7 og gård 3, som en forsøgsordning. Vi afventer imidlertid svar fra kommunen omkring "udskiftning af materiel".

8.2 Brug af rengøringsmidler, trappevask m.v.:

GreyHeads har arbejdet seriøst med vores henvendelse omkring krav til rengøringsmidler. De vil indledningsvist prøve de nye miljøcertificerede midler af i to opgange.

8.3 Status og løbende sager:

Der er nu sat projektor op i beboerlokalet.

VVS'er har sammen med Line været gennem alle kældrene for at vurdere adgangen til udskiftning af ventilerne. Der skal skiftes 40 reguleringsventiler. Vi afventer nu blot det skriftlige tilbud. Projektet forventes at tage 4 dage, hvor der i visse områder vil mangle varmt vand.

Samtidig benytter vi anledningen til at foretage udskæring af hovedledningen, så vi kan vurdere om vi kan udskyde den del af vedligeholdelsesplanen. Turen i kældrene afslørede også 9 steder, hvor der mangler rottespærre. Disse bliver etableret i forbindelse med udskiftning af ventilerne. Vi foretager ligeledes stikprøvekontrol af messingfittings – igen for at vurdere behovet op imod vedligeholdelsesplanen.

Alle projekter, der har med VVS at gøre, har Line endvidere gennemgået med teknisk rådgiver.

Ansøgning om større ombygning i opgang 5, 4. sal. Der er tale om etablering af helt nyt badeværelse. Der er ingen principielle indvendinger, men vi kræver 4 løbende tilsyn samt godkendelse af hele projektet inden opstart.

Vi har modtaget ansøgning om sammenlægning af lejligheder i opgang 26. Tilladelse er hermed givet.

Line holder vinterferie fra i morgen og ugen ud.

Ad. 9 Beboerhenvendelser

9.1 ABF:

Beboer har foreslået, at AB Skydebanen melder sig ind i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. ABF har den seneste tid udmærket sig ved at være aktive i debatten omkring, hvordan Folketingets indgriben i lejeboligmarkedet risikerer at påvirke andelsboligmarkedet også. ABF tilbyder samtidig rådgivning og andre serviceydelser. Vi tager emnet op igen på det kommende møde.

Ad. 10 Information fra dette møde til beboerne

Fra dette møde har vi valgt at informere om:

- Information om forsøgsordning med nye, miljøcertificerede rengøringsmidler på hjemmesiden og FB.
- Invitation til informationsmøde – via hjemmeside, FB og opslagstavler.
- Invitation til generalforsamling via opslagstavler.

Den nye velkomstmappe, som er ved at blive udarbejdet, er beregnet til nye beboere, men tilbydes alle som er interesseret.

Den vil endvidere være tilgængelig på hjemmesiden.

Ad. 11 Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde finder sted den 25. februar kl. 19.30-21.00.

Samme aften, den 25/2 kl. 19.00 – 19.30, er der træffetid.

Thorkild

15. februar 2020