

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 21. april 2020, kl. 19.00 - 21.30
Sted: Beboerlokalet
Deltagere: Thorkild, Martin, Sophie og Denis
Samt: Line (driftsleder)
Afbud: Mette
Fraværende:

Dagsorden

1. Fastsætte ny dato for ordinær generalforsamling
 - Årsregnskab
 - Budget
 - Regulering af boligafgift med tilbagevirkende kraft
 - 10-års budget
2. Ledigt erhvervslejemål i gaden
 - Ny butik
 - Opslag på hjemmeside
3. Indkaldelse til generalforsamling i de 2 gårdlaug
4. Vedligeholdelsesplanen, status
5. Velkomstmappen, status
6. Nyt fra Boligkontoret
 - Forsøg med pap-container i indre gårde
 - Forsøg med rengøring (miljøcertificeret)
 - Aflysning af gadefesten
 - Status på nedblæst vindue
 - Løbende sager
7. Beboerhenvendelser
 - Henvendelse om støj fra vaskemaskine når den centrifugerer
 - Forespørgsel om mulighed for at udvide op i loftetage
 - Klage over skraldebiler suger tidligt morgen
 - Forespørgsel om fremleje
 - Beboerhenvendelse vedr. ændringer i lejlighed.
8. Kommunikation / information fra dette møde
9. Eventuelt

Træffetid er aflyst grundet Corona-situationen.

Ad. 1 Fastsætte ny dato for ordinær generalforsamling

På grund af forsamlingsforbuddet er det i øjeblikket ikke muligt at gennemføre en normal generalforsamlingen og meget usikkert, hvornår det bliver muligt. Efter rådgivning fra SWE har bestyrelsen besluttet at gennemføre en skriftlig generalforsamling vedrørende foreningens økonomiske forhold, altså årsregnskab, andelskrone, budget og boligafgift. Dette sker for ikke at skabe større afstand til vedtægternes krav om, at regnskab og budget vedtages inden udgangen

af april. Det sker også af hensyn til lejlighedssalg, for at kunne arbejde efter et godkendt budget og for at undgå at skulle bagud regulere boligafgiften.

Når myndighederne ophæver eller indskrænker forsamlingsforbuddet, indkaldes til en ny generalforsamling, hvor regnskab 2019, andelskrone og budget for 2020 samt langtidsbudget gennemgås og den skriftlige afstemning bekræftes. Derefter vil samlingen forløbe som normalt med dagsorden med diverse forslag og medfølgende diskussioner og afstemninger.

Vi sender således ud til skriftlig afstemning:

- Vedtagelse af årsregnskab
- Vedtagelse af andelskrone værdi (fastholdes på kr. 31.500)
- Vedtagelse af budget
- Vedtagelse af 3% stigning i boligafgift.

Samtidig vil opdateret 10-års budget blive lagt på hjemmesiden.

Indkaldelsen følger vanligt varsel. Da vores vedtægter ikke nævner afstemning ved brevstemme, er det nødvendigt, at andelshaverne skriftligt tilkendegiver, at denne procedure kan tilsluttes.

Ad. 2 Ledigt erhvervslejemål i gaden

Butikken, nr. 30 st.th., er blevet opsagt og således ledig. Vi slår lejemålet op på vores hjemmeside, på boligkontorets Facebook side samt via et skilt på døren.

Ad. 3 Indkaldelse til generalforsamling i de 2 gårdlaug

Gårdlaug Vest har indkaldt til generalforsamling mandag den 4. maj kl. 17.00 i AB Skydebanens beboerlokale. Der er i år to forslag på bordet, nemlig nyt legehuse og nyt skur. Alle er velkomne til at deltage. Vores repræsentant i bestyrelsen, Benedikte Halle, modtager genvalg, hvilket vi er glade for. Vi vil overfor gårdlauget udtrykke bekymring for, at man med den valgte dato udelukker, at flere end 10 møder op.

En beboer har i øvrigt taget initiativ til at etablere en Facebook side til gårdlaug Vest, sådan som man har haft det i flere år i Øst. Vi hilser initiativet meget velkomment.

**

Gårdlaug Øst har indkaldt til generalforsamling den 17. juni kl. 18.00. Vores repræsentant i bestyrelsen, Lars Helsinghoff, er valgt for 2 år ad gangen og derfor ikke på valg. Alle er velkomne. I år bliver et forslag om etablering af grundfond lagt frem, hvilket betyder en væsentlig forøgelse af bidraget. Vi har bedt Lars om at redegøre herfor og har på den baggrund godkendt forslaget.

Lars skriver således:

"Input til hvad grundfonden i gårdlaug Øst skal bruges til:

Scenen.

Den helt store udgift er den lille scene. Udover at skifte træ (der er budgetteret for den udgift), er de to vægge i meget dårlig stand. Specielt den ene væg - den smuldrer, der falder sten ud og nogen har set det nødvendigt, at sætte tynde metalplader op for at undgå at stenene falder ud.

Gyngestativerne.

Der er to og de er omkring 20 - 25 år gamle og er ikke længere stabile. Forældre har henvendt sig flere gange - "Laver i ikke snart gyngestativet så det ikke vælter en dag"

Nye faldunderlag er en stor udgift.

Legepladserne.

Begge legepladser - de to der ikke ligger inde i stikgårdene - er nedslidte.

Skurerne.

Vedligehold af cykel og affaldsskure.

Det er hvad der umiddelbart ligger af store ting. Der vil blive et maksimum på grundfonden på 450.000,-. Alle større ændringer i gården vil blive budgetteret, så AB Skydebanen altid vil have indflydelse på hvordan pengene bliver brugt.”

Ad. 4 Vedligeholdelsesplanen, status

Line tjekker at nye langtidsbudget og vedligeholdelsesplanen er i overensstemmelse.

En beboer har rettet henvendelse til os vedrørende metalskinnerne (sparkeplader) nederst på vores hoveddøre, hvor de flere steder, i årenes løb, er faldet af. Vi får lavet et budget på, hvad det vil koste at sætte nye på. Vi besluttede at nye skinner bliver påsat på samme tid som hoveddørene males ifølge vedligeholdelsesplanen.

To beboere har henvendt sig, med henvisning til en tråd på Facebook, hvor der skulle være beskrevet revnedannelser i lejlighederne. Efterfølgende har vi fået tilsendt foto af revnedannelser i en lejlighed, hvor det ud fra tidligere sager er vores vurdering at revnedannelsen sker, hvor underlaget udgøres af to forskellige materialer. Revnerne formodes ikke at have noget med altanen at gøre.

For at være sikre vil Line kontakte beboeren med henblik på besigtigelse af teknisk rådgiver.

Ad. 5 Velkomstmappen, status

Vi forventer at velkomstmappen leveres i næste uge.

Ad. 6 Nyt fra Boligkontoret

6.1 Forsøg med pap-container i indre gårde

Der er endnu ikke foretaget en evaluering i samarbejde med Københavns kommune, men vi kan se, at containerne bliver flittigt brugt, hvilket viser, at beboerne har taget godt imod den nye mulighed. Derudover bliver de brugt rigtigt, så de ikke giver væsentligt mere arbejde til viceværten. Vi håber, at Københavns Kommune giver os lov til at udvide ordningen til samtlige gårde.

6.2 Forsøg med nye rengøringsmidler (miljøcertificeret)

Erfaringerne indtil videre er, at det ikke har påvirket rengøringsstandarden. Vi er således positive, men vi afventer endelig tilbagemelding fra GreyHeads.

6.3 Aflysning af gadefesten

Fest-udvalget har, grundet Corona-situationen, valgt at aflyse årets gadefest. Dette har de meddelt på Facebook ligesom vi har lavet et opslag på hjemmesiden.

Vi laver snarligt et nyt opslag til opgangene, hvor vi også vil oplyse om dette.

6.4 Status på nedblæst vindue

I den foregående uge blev det muligt for vores rådgiver at undersøge produkter og montering på taget i selskab med tekniker fra Velux.

Velux har desværre skabt lidt forvirring i gaden ved at kundeafdelingen umiddelbart har svaret på en beboerhenvendelse, mens vi afventede at vores rådgiver kunne få adgang til Velux' produktafdeling. En adgang som med henvisning til Corona-situationen var usikker. Forvirringen blev ikke mindre af, at Velux oplyste, at de ikke havde modtaget henvendelse om sagen, hvilket ikke er korrekt.

Til gengæld betød det, at vi hurtigt kunne komme videre med gennemgang af sagen idet Velux' teknikere kunne bistå vores rådgiver.

Konklusionen er, at uheldet skyldes en monteringsfejl. På denne baggrund har vi besluttet, at alle vinduer skal gennemgås af teknikere fra Velux, der samtidig udbedrer eventuelle mangler.

Vinduerne er allerede sikret, så ovenstående sker for at kontrollere at selve monteringen er foretaget korrekt i forhold til garanti og holdbarhed.

6.5 Løbende sager

6.5.1 Istedgade 53

Vores nabo i Istedgade 53 er ved at bygge etage ovenpå. Det vil betyde, at vi skal bekoste fjernelse af isolering, med henvisning til deklaration fra byfornyelsen. Det vil samtidig muligvis afstedkomme, at de øverste etager hos os ikke længere har isolering. Vi afventer kommunens sagsbehandling, men vi vil allerede nu udtrykke vores bekymring overfor kommunen.

6.5.2 Rottespærre

Der mangler flere spærre end forventet. Så det afsatte budget i vedligeholdelsesplanen rækker ikke. Beløbet afsat er kr. 200.000 – vi har endnu ikke fuldt overblik, men tager løbende stilling til udvidelse af budgettet - i første omgang til kr. 300.000.

6.5.3 Udbedring af bærende bjælker

Der er i opgang 7 afdækket en uheldig kombination af råd, borebiller og en konstruktionsfejl fra byfornyelsen, som forsikringen har afvist at dække. Udgiften påhviler således foreningen. Arbejdet er udført. Vi har noteret os, at dette problem forefindes, så vi er særligt opmærksomme ved fremtidige hændelser.

6.5.4 Afvanding fra altaner

Vi prøver at få genstartet arbejdet med HKL – med de nødvendige varsler. Corona-situationen har imidlertid gjort indsatsen vanskelig og vi afventer endeligt 'go' fra HKL.

Ad. 7 Beboerhenvendelser

7.1 Henvendelse om støj fra vaskemaskine, når den centrifugerer

Beboer mener, at én eller flere af vaskemaskinerne, støjer unødigt når de centrifugerer. Maskinerne går løbende i stykker, men vi minimerer generne ved straks at tilkalde teknikere, når problemet er konstateret. Teknikere kommer som regel samme eller efterfølgende dag og den larmende maskine tages indtil da ud af drift. Selv med regelmæssigt serviceeftersyn på maskinerne kan vi ikke undgå, at problemet opstår, men handle hurtigt når det er der. Vi vil yderligere iværksætte, at panelet lukker kl. 21.45, så der ikke vaskes langt udover vaskeriets åbningstider.

7.2 Henvendelse om mulighed for at udvide op i loftetage

Vi har modtaget en forespørgsel om muligheden for at udvide op i loftetage. Dette er der ofte givet tilladelse til. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at bestyrelsen har stillet forslag til næste generalforsamling om, at prisen for "rå" loft kvadratmetre sættes til 60% af andelskroneværdien. Aktuelt er prisen den samme som ved almindeligt køb.

7.3 *Klage over støj fra skraldebiler tidligt morgen*

En beboer har oplevet, at skraldebilerne, som suger fra vores fælles sug, ankommer meget tidligt og således støjer til eksempel før kl. 6 om morgenen. Dette har imidlertid ikke været tilfældet de sidste par uger. Problemet er opstået, da kommunen har udvidet tidsperioden (kl. 5 morgen til kl. 20 aften) hvor der kan indsamles skrald grundet Corona-situationen og er derfor en midlertidig ordning.

Det er ikke noget, vi kan gøre yderligere ved.

7.4 *Forespørgsel om fremleje*

2 beboere har forespurgt om mulighed for dispensation fra 2 års reglen, grundet forskellige, men specifikke, forhold. Vi fandt grundlag for dispensation til stede i begge sager, og gav således tilladelse hertil.

7.5 *Ændringer i lejlighed*

I forbindelse med salg beder beboer om en formel godkendelse af de ændringer, der er foretaget. Ingen af de beskrevne forhold var imidlertid principielle, så en egentlig godkendelse viste sig ikke nødvendig.

Ad. 8 *Kommunikation / information fra dette møde*

Fra dette møde har vi valgt følgende:

- Opslag på opslagstavlerne om den skriftlige afstemning (økonomisk generalforsamling) og om den aflyste gadefest.
- Opslag på dør, i vinduer, hjemmeside og Facebook om ledigt erhvervslejemål.
- Opslag på boligkontorets Facebook side om nærværende referat.
- Senere information på hjemmesiden om resultaterne af vores rengøringsforsøg.

Ad. 9 *Eventuelt*

Næste møde i bestyrelsen er tirsdag den 5. maj 2020 kl. 19.00 - 21.00. Der er ikke træffetid denne tirsdag.

Thorkild

21. april 2020