

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 13. april 2021, kl. 19.00-21.00
Sted: Online
Deltagere: Thorkild, Martin, Sophie, Denis og Mette (første time)
Samt: Line (driftsleder)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Udsættelse af generalforsamlingen
 - o Økonomi på hjemmesiden
 - o Forslag om stigning i andelskroneværdien
2. Generalforsamling i Gårdlaug Øst
3. Musik på scenen i gården
4. Støjmåling på vaskeriet
5. Vedligeholdelsesplanen
 - o Opfølgning på møde med teknisk rådgiver
 - o Reparation i porte
 - o Indhente tilbud fra ventilationsfirmaer
 - o Hængepartier fra sidste år
6. Boligkontoret v./Line
 - o Renovering af boligkontoret
 - o Dokument- og projektstyring
 - o Salg af leje-lejlighed
 - o Forsikringspolice
 - o Påbud - beboelsespligt
 - o Status og løbende sager
7. Beboerhenvendelser
 - o Klage over støj fra fest i opgang
8. Information fra dette møde til beboerne
 - o Hvilke emner på hvilke platforme
9. Eventuelt.
 - o Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 27. april kl. 19.00 – 21.00.

Ad. 1 Udsættelse af generalforsamlingen

Som meddelt på hjemmesiden har vi desværre set os nødsaget til at udsætte generalforsamlingen grundet det aktuelle forsamlingsforbud. Ny dato er onsdag den 26. maj – fortsat i DGI-byen, der har accepteret flytning af arrangementet uden beregning.

Uanset udskydelsen arbejder vi på hurtigt at få lagt økonomien på hjemmesiden i form af regnskab, budget og langtidsbudget.

Vi har modtaget forslag fra en beboer om mulighed for stigning i andelskroneværdien. Med afsæt i det aktuelle regnskab er det bestyrelsens umiddelbare vurdering, at det fortsat vil være mest ansvarligt at bevare den nuværende andelskrone på kr. 31.500. Grundet det fremsatte forslag har vi rådført os på ny hos vores rådgivere og revisor om der eventuelt er plads til en mindre stigning. Da reserveerne skal sættes i perspektiv til de vedligeholdelsesarbejder, der skal laves på foreningens ejendom, og da de ikke vil tilføre yderligere værdi rent regnskabsmæssigt, hvorfor reserveerne skal benyttes, vil vi risikere, at andelskronen kommer for meget under pres fremadrettet.

Vi fastholder således vores holdning, hvilket vi meddeler pågældende beboer.

Ad. 2 Generalforsamling i Gårdlaug Øst

Gårdlaug Øst holder også generalforsamling den 26. maj.

Vores repræsentant Lars Helsinghoff er forhindret denne dag. Vi har i stedet givet Jakob With fuldmagt til at repræsentere AB Skydebanen. Som forberedelse mødes Line, Sophie, Lars og Jakob inden.

På generalforsamlingen skal der blandt andet tages stilling til en stigning i det årlige bidrag grundet renovering af scenen m.v. Se tidligere referater omkring behandling af sagen.

Ad. 3 Musik på scenen i gården / "Musik i København"

'Musik i København' har henvendt sig med muligheden for, at vi kan få musik på scenen i Gård Øst for bare 2.500 kr. Det er et meget fint tilbud og Sophie har haft kontakt for at lave en aftale. Dette koordineres med Lars, vores gårdlaugs-repræsentant. Arrangementet gennemføres 28/4 eller 5/5.

Ad. 4 Støjmåling i vaskeriet

Som omtalt ad flere omgange har vi iværksat en støjmåling på vaskeriet grundet klager fra overbo. Resultatet ligger nu klar og vil blive suppleret med målinger i den pågældende lejlighed.

Ad. 5 Vedligeholdelsesplanen

5.1 Opfølgning på møde med teknisk rådgiver:

Vi er godt tilfredse med de nye aftaler, vi har indgået med teknisk rådgiver, hvor der er sat ansvarlige personer på de enkelte områder såvel som den mere overordnede projektstyring/entreprise rådgivning, som fremover varetages af Bjørk Bigum.

Lige nu er fokus imidlertid på afslutningen af facadeprojektet, hvor vi efter vinterens kulde og fugt atter kan tages fat i de sidste elementer fra 1-års gennemgangen. Herunder ikke mindst udbedring af de misfarvede gesimser.

5.2 Reparation i porte:

Vi har modtaget de mere detaljerede anbefalinger, som vi efterlyste på seneste møde samt budget. Vi er ligeledes blevet præsenteret for en mere gennemgribende renovering. Dette ligger udover budget, hvorfor denne løsning først vil kunne blive aktuel næste gang. I denne omgang foretages almindelig oppudsning og reparationer. Samlet pris omkring 350.000 kr.

5.3 Indhente tilbud fra ventilationsfirmaer:

Vi sætter ventilationsingeniør i gang med at udarbejde udbudsmateriale samt indhente tilbud fra tre forskellige firmaer.

5.4 Hængepartier fra sidste år:

Udskiftning af ventiler og hovedledninger er et hængeparti fra sidste års vedligeholdelsesplan, som vi snart kan sætte i gang. Vi lader VVS'er og rådgiver mødes om de sidste detaljer.

Ad. 6 Boligkontoret v. Line

6.1 Renovering af boligkontoret:

Der er stor travlhed hos håndværkerne, så vi risikerer at skulle udsætte projektet til efteråret.

6.2 Dokument- og projektstyring:

Martin og Line har arbejdet med, hvordan vi kan opgradere vores håndtering af dokumenter og projektstyring, som samtidig tager højde for de GDPR-reglerne. Martin gennemgår strukturen inden vi eventuelt bestiller ekstern support til flytning af mails m.v.

6.3 Salg af leje-lejlighed:

Salget af lejligheden i nr. 27, 1. er nu gennemført. Det giver et solidt bidrag til foreningens likviditet.

6.4 Forsikringspolice:

Vi har modtaget varsling om stigning i policen på forsikring omkring bestyrelsesansvar. Derfor har DSA sendt forsikringen i udbud. Vi skifter således leverandør til Dahlberg.

6.5 Påbud - beboelsespligt:

Administrator har, efter henvendelse fra Københavns kommune, konstateret at én af vores andele ikke overholder reglerne omkring beboelsespligt. Der er således fremsendt et straks-påbud. Vi modtager status på sagen på vores næste møde.

6.6 Status og løbende sager:

6.6.1 Tætning af huller i tagpap

Vi afventer et pristilbud inden vi kan sætte arbejdet i gang. Der har i øvrigt ikke været yderligere vand-indtrængen siden anmeldelsen.

6.6.2 Vandskade i opgang 25

Forsikringsforhold er afklaret og sagen er håndteret efter forskrifterne.

6.6.3 Forsikringsforhold

Jævnfør ovenstående sag omkring vandskade har vi behov for at gennemgå vores forskellige forsikringspolicer og de tilknyttede sagsange. Line og Thorkild følger op.

6.6.4 Hobbyrum

Beboerforslaget omkring hobbyrum er delvist strandet, da det tidligere omtalte gadevendte kælderrum har vist sig ikke at være velegnet.

Der skal således findes et andet velegnet rum, hvis sagen skal behandles på næste generalforsamling.

6.6.5 Hundeposer

Beholder med hundeposer hænges op ved storskraldsrummet, nr. 32.

6.6.6 Pullert til stikgade ud for Papa Ramen

Der skal opsættes ny pullert til stikgaden mellem Papa Ramen og Dansk.

Ad. 7 Beboerhenvendelser

7.1 Klage over støj fra fest i opgang:

Vi har modtaget en klage fra to beboere, der oplevede støj fra fest i opgang. Da der er tale om tilbagevendende konflikter blandt nogle af opgangens beboere vil vi tilbyde ekstern hjælp i form af en konfliktmægler.

Ad. 8 Information fra dette møde til beboerne

Ny dato for generalforsamling er sat på hjemmesiden.

Når 'Musik i gården' er på plads følger nærmere information.

Der stilles ofte spørgsmål til, hvordan andelskronen beregnes, fastfrysning af den offentlige ejendomsvurdering m.v. Vi vil derfor forsøge at lave en ekstra side til velkomstmappen der kort beskriver, hvordan det fungerer.

Ad. 9 Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 27. april 2021 kl. 19.00 – 21.00 – og det foregår igen online.

Vores planlagte bestyrelsesseminar er udsat til 7. maj med håb om, at vi der må mødes fysisk igen.!?

Thorkild

13. april 2020