

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Onsdag den 29. marts 2023, kl. 19.00-21.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Mads og Denis
Samt: Line (driftsleder)
Afbud: Rikke
Fraværende:

Dagsorden

1. Copenhagen in Common
 - o Rundvisninger i Skydebanegade, arkitekturåret
 - o Besøg af ABF
 - o Orientering til vores egne beboere
2. Beboersager
3. Opfølgning, økonomi
 - o Årsregnskab
 - o Budget 2023
4. Ordinær generalforsamling
 - o 1. behandling af facadeprojekt
 - o Cykelparkering
 - o Orientering om tiltag i forbindelse med brandgennemgang
5. Indsats i forhold til vibrationer på vaskeriet
6. Status på vedligehold
 - o Nyt tagpap i Vest
 - o Nye bagdøre på øst-siden
 - o VVS- og ventilationsprojekt
 - o Facadeprojekt, fase 2
7. Boligkontoret v./Line
 - o Generalforsamling i gårdlaug øst
 - o MobilePay og Pleo etablering
 - o Hobbyrummet
 - o Status og løbende sager
8. Eventuelt
 - o På grund af Påsken er næste møde først tirsdag den 18. april kl. 19.00

Lars Helsinghoff viste os hobbyforeningens lokale – inden bestyrelsesmødet.

Vi siger tak for fremvisningen og får i øvrigt en status fra foreningen ved den kommende generalforsamling.

Ad. 1 Copenhagen in Common – Arkitekturåret i København / AB Skydebanen

1.1 Rundvisninger i Skydebanegade:

AB Skydebanen og Skydebanegade er blevet udvalgt som et af de steder, man kan besøge og høre om i forbindelse med, at København er vært for arkitekturåret 2023. Datoerne for rundvisningerne er:

- 5. april
- 3. maj
- 7. juni
- 2. august og
- 6. september

Alle gange kl. 15.00 – 16.30 med start fra beboerlokalet.

Vi glæder os meget over og til at være vært for disse arrangementer.

1.2 Besøg af ABF:

ABF – Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation – vil gerne lave en reportage fra vores arrangement og de sender således en journalist på en af dagene.

1.3 Orientering til vores egne beboere:

Det vil være skønt at se mange af vores egne andelshavere til rundvisningerne – derfor annoncerer vi nu på hjemmesiden, på boligkontoret FB-side og via opslag.

Ad. 2 Beboersager

2.1 Fejl i fradrag - altanlån:

En regnskabsmedarbejder hos SWE har lavet fejl i indberetninger for altanfradrag i 2021 og 2022.

Det betyder, at ca. 50 andelshavere ikke har fået de fradrag, som de er berettiget til. Det rettes der op på nu, så de får skat retur på dette års selvangivelse.

Selvom ingen taber penge på fejlen, så er den meget beklagelig og SWE er berørt at situationen og i gang med at gennemgå alle sager.

2.2 Klage over "hoteldrift" i lejlighed:

En beboer har henvendt sig og klaget over gentagne korttidsudlejninger / "hoteldrift" i opgangen. Vi sender en indskærpet advarsel til pågældende andelshavere, da det er i strid med vores vedtægter.

Ad. 3 Opfølgning, økonomi

3.1 Årsregnskab 2022:

Årsregnskabet er færdiggjort og klar til godkendelse.

3.2 Budget 2023:

Budget for 2023 blev gennemgået en ekstra gang.

Ad. 4 Ordinær generalforsamling

Grundet de generelle prisstigninger (inflation) indstiller Bestyrelsen, at der sker en stigning på 4% i boligafgiften.

4.1 Første behandling af facadeprojekt:

Da forberedelse af facadeprojekt er omfattende og tager tid, vil vi bede forsamlingen om en holdningstilkendegivelse samt bevilge budget til de tekniske undersøgelser.

4.2 Cykelparkering:

Der stilles forslag om cykelparkering med nyt budget – og med en løsning, hvor der er længere afstand mellem cyklerne.

4.3 Orientering om tiltag i forlængelse af vores brandeftersyn:

Vi orienterer om de tiltag, der er taget.

Ad. 5 Indsats i forhold til vibrationer på vaskeriet

Der er sat gang i forskellige forundersøgelser.

Ad. 6 Status på vedligehold

6.1 Nyt tagpap i Vest:

Opstarts- og projektgennemgangsmøde blev gennemført den 16. marts i en meget konstruktiv tone. Vi har ønsket at trappetårnene opstilles foran opgangene, så de skygger mindst muligt for beboelse og at det i videst muligt omfang undgås at opstille trappetårne i gårdene. Da trappetårnene er flugtvej for håndværkerne, er der meget specifikke krav til afstand mm., så det er arbejdsmiljøkoordinatoren, Bang & Beenfeldt, der har det sidste ord i forhold til placeringen.

Trappetårne på første etape (Istedgade 59- Skydebanegade 4-12), skurvogn mm. opstilles ugen efter påske. Tagarbejder påbegyndes den 17. april.

6.2 Udskiftning af bagdørene på øst-siden:

Udskiftningen af døre kræver sandsynligvis dispensation fra BR18 da døråbningerne ikke er brede nok til at opfylde kravet. Dørene er ca. 10 cm smallere end kravet. Teknisk rådgiver, Bang og Beenfeldt, undersøger og indsender dispensationsansøgning.

6.3 VVS- og Ventilationsprojektet:

Entreprisekontrakt med Charles Nielsen VVS er underskrevet af alle parter. Teknisk rådgiver, Bang og Beenfeldt har bedt entreprenøren fremsende detaljeret tidsplan, hvor VVS-projektet starter i vest og ventilationsprojektet starter i øst. Leveringstiden på materialer varierer meget, men når vi har tidsplanen, kan vi se om det er muligt at gennemføre "Nye bagdøre på øst-siden" i efteråret. Den nuværende vurdering er, at det er muligt.

Opstart af VVS-projektet er den 24. april.

Vi har kontakt med Charles Nielsen om, hvor og hvor meget, der skal ryddes i de kælderrum, de skal arbejde i. Vi håber at kunne nå at varsle inden påske. Varslingen sker på opslagstavler og opslag på dørene til de relevante kælderrum.

6.4 1-årsgennemgang af malerbehandling af for- og bagdøre:

Teknisk rådgivers vurdering er overordnet, at malerbehandlingen er udført korrekt. Bagdørene står rigtig flot med få afslag, mens fordørene allerede har en del slid og afslag. Forskellen kan til dels forklares med at bagdørene slides anderledes, da de åbner ud af, end fordørene, som åbner ind ad. Det anvendte produkt er udover farven ens for fordøre og bagdøre. Entreprenøren mødes med producenten for at søge en forklaring for forskellen og for at få en anbefaling om mere holdbar behandling.

Ad. 7 Boligkontoret v./Line

7.1 Generalforsamling i gårdlaug øst:

Generalforsamling i Gårdlaug Øst afholdes torsdag den 20. april klokken 18.

Der er afsat 190.000 til vedligeholdelsesprojekter, men det fremgår ikke af indkaldelsen hvilke projekter, der foreslås igangsat.

AB Skydebanen har et ønske om at være tydeligere til stede i gårdlauget, da det er vores opfattelse at samarbejdet ikke fungerer optimalt.

7.2 Etablering af MobilePay og PLEO betalingskort:

Festudvalget og andre har brug for en nemmere måde at håndtere mellemregninger på – derfor etableres en MobilePay løsning samt bestilles et PLEO betalingskort.

7.3 Udendørs stikkontakt ved altan:

Bestyrelsen har ingen indsigelser til etablering af udendørs stikkontakt på altan.

7.4 Kloakvand i kælder:

En prop i brønden i gården har to gange forårsaget så stort tryk at en afpropning i kælderen er løsnet og kloakvand er steget op i kælderen. Efter første gang blev kloakledningen spulet og genetableringen eftersat af vores faste VVS'ere. Efter anden gang fik vi lavet en TV-inspektion, der afslørede omfattende aflejringer i røret. Røret er derefter blevet rensat og burde ikke give problemer de næste 25 år. Gulvet er blevet desinficeret af skadesservice efter begge gange.

7.5 Skraldestrejke:

Morten håndterede situationen forbilledligt med ekstra sække, en ekstraordinær indsats m.v.

7.6 Tilbud på røgalarmer:

Vi har modtaget nyt tilbud på røgalarmer, hvor de også opsættes i ventilationsrummene.

Tilbuddet indebærer materiel for 230.000 kr. samt en årlig serviceaftale på 50.000 kr. Den nye løsning er tjent ind på blot 3 år.

7.7 Kamera ved tårnfalkekasser:

Martin er ved at undersøge løsninger.

7.8 Anmodning om at blænde bagdør:

Beboer har ansøgt om at blænde den ene bagdør i en sammenlagt lejlighed. Bestyrelsen har ingen indsigelser, men løsningen kræver måske kommunens tilladelse.

7.9 Hobbyrummet:

Hobbyforeningen har forespurgt om mulighederne for at benytte et nærliggende rum med en vask. På det næste møde drøfter vi nærmere de retningslinjer som skal være gældende for hobbyforeningen.

Ad. 8 Eventuelt

- På grund af Påsken er næste møde først tirsdag den 18. april kl. 19.00

Thorkild
29. marts 2023