

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Torsdag den 23. november 2023, kl. 18.30-21.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Teresa, Denis og Sofia
Samt: Line (driftsleder) og vores repræsentanter for gårdlaug Øst.
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Møde med vores repræsentanter fra Gårdlaug Øst v/Line, Thorkild og Sofia
2. Ny administrationsaftale med SWE
3. Aftale indskud i Nykredit
4. Stigning i forsikringspolice
5. Beboerhenvendelser
 - o Undersøgelse af svamp på væg / foreningssalg af lejlighed
 - o Forespørgsel vedr. ejendomsvurdering af andelsforeninger
 - o Henvendelser vedr. ventilation – røglugt
 - o Henvendelse vedr. manglende isolation af rør i kælderrum
6. Status på VVS-projekt
7. Status på ventilationsprojekt
8. Status på cykelstativer
9. Status på udskiftning af bagdøre, østsiden
10. Status på øvrigt vedligehold
 - o Reparation i porte
 - o Maling af kældervægge
 - o Årlig gennemgang af skifertaget
 - o Vaskeriet
11. Boligkontoret
 - o Gård Vest har afholdt generalforsamling – ny repræsentant fra AB Skydebanen
 - o Orientering og løbende sager
12. Kommunikationsindsats
 - o Hjemmeside og Facebook-opslag
13. Eventuelt
 - o Ordinær Generalforsamling
 - o Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 5. december kl. 19.00
 - o Ny mødedato

Ad. 1 Møde med vores repræsentanter fra Gårdlaug Øst v/Line, Thorkild og Sofia

Vi bød Kathe velkommen til en kort status over indsatser og samarbejde i Gård Øst. Vi drøftede deres indbyrdes samarbejde, samarbejdet med gårdlauget samt hvilke ønsker der er til AB Skydebanens bestyrelse.

Ad. 2 Ny administrationsaftale med SWE

Bestyrelsen har modtaget respons på nogle af de spørgsmål, vi havde i forhold til den tilknyttede prisliste. Der mangler dog nogle få opmærksomhedspunkter, så Martin kontakter Tina.

Ad. 3 Aftale indskud i Nykredit

Bestyrelsen har lavet en aftale om aftaleindlån for 8 mill. kroner af foreningens likvide midler med 6 måneders binding til 3,20 %. Det giver foreningen en gevinst på 125.900 kroner. Vi har ligeledes lavet aftaleindlån for 2 mill. kroner med 3 måneders binding ligeledes til 3,20 %, med en gevinst på 16.400 kroner. Når bindingerne ophører tilbageføres pengene til foreningens konto, hvor vi på ny kan vurdere vores likviditetsbehov.

Bestyrelsen beder samtidig foreningens økonomiske rådgiver om løbende at holde øje med foreningens rentemargin med spørgsmål om vores generelle indlånsrente.

Ad. 4 Stigning i vores forsikringspolice

TopDanmark har varslet regulering af alle deres bygningsforsikringer, med begrundelse i den generelle udvikling på inflation og prisstigninger. Udviklingen rammer også forsikringsbranchen, hvor vi må imødesee store prisstigninger i forbindelse med udbedring af forsikringsskader.

Stigningen er forventet, og foreningens forsikringsmægler kan bekræfte at stigningen gælder hele branchen. Meldingerne fra selskaberne er enslydende, idet alle melder om en regulering for 2024 på mellem 5 og 10%. Præmiestigningen for ejendommens forsikring vil have virkning fra policens næste hovedforfald, 1. januar 2024.

Den nuværende helårlige bruttopræmie udgør 468.515 kroner. Den nye helårlige bruttopræmie vil andrage 499.661 kroner.

Ad. 5 Beboerhenvendelse

5.1 Bekymring for svamp i væg, Skydebanegade 4

Line har skrevet til den pågældende beboer. Vi afventer svar på bestigelse af væggen.

5.2 Forespørgsel vedr. nye ejendomsvurderinger

En beboer har forespurgt om vi er opmærksomme på de nye ejendomsvurderinger og indflydelsen på foreningens boligskat. Eventuelle ændringer for andelsboligforeninger er dog udskudt til 2024, og vurderingerne på det private boligmarked har således ikke nogen direkte betydning for foreningens offentlige vurdering.

5.3 Henvendelser vedr. ny ventilation

Vi har modtaget henvendelse fra beboer, der oplever at emfang i køkkenet larmer mere efter indreguleringen til det nye ventilationssystem.

Vi har desuden modtaget henvendelse fra beboere i Skydebanegade 11, 2. tv, der oplever røglugt i deres lejlighed. Det har været tilfældet i de 2 år, de har boet her, men de beskriver at generne er blevet værre efter den nye ventilation er installeret. Line kontakter beboerne.

5.4 *Henvendelse om manglende færdigisolering af rør i kælderrum*

En beboer har rykket for svar vedr. færdigisolering i deres kælderrum. Arbejdet bliver udført i næste uge.

Ad. 6 Status på VVS-projekt

Isolering af rør foregår. I næste uge er der opsamling på de kælderrum, der ikke gav adgang i første opsamling. Varmekældrene er næsten færdige og teknisk rådgiver har besigtiget. Der udestår stadig isoleringsarbejder og generel oprydning.

I forbindelse med indregulering af ventiler udført af CX Partner har det ikke været muligt at opnå det ønskede flow. Teknisk rådgiver og entreprenør mener, det kan skyldes at hovedledningerne er i dårligere stand end forventet. Det er dog også muligt at det skyldes belægninger, der har løsnet sig i forbindelse med de mange vandafbrydelser. Vi ser derfor i første omgang tiden an og renser jævnlige pumperne. Hvis det fortsat tyder på, at det er hovedledningerne, der er tilkalkede, skal udskiftning rykkes frem i vedligeholdelsesplanen og skal løbende kontrolleres. Vi beder om at situationen vurderes igen om ca. 2 måneder.

Ad. 7 Status på ventilationsprojekt

Entreprenøren har meldt ventilationsrummene færdige og teknisk rådgiver har besigtiget halvdelen af rummene. Det egentlige ventilationsarbejde er veludført, men oprydningen er mangelfuld.

Opsamling på lejligheder med manglende adgang udføres i uge 2. De pågældende lejligheder varsles snarest. Samtidig uddeles fejl- og mangelsedler til de lejligheder, der ikke har fået endnu.

Servicekontrakt for det første år er indeholdt i projektet, men ventilationsfirmaet tager desværre ikke private kunder. Servicelederen er indbudt til næstkommende byggemøde for at finde en praktisk løsning på dette. Vi mener, det er en stor fordel at det samme firma kan håndtere både service på anlægget og private projekter. Alternativt kan vi bede et andet firma give tilbud på servicekontrakten efter et år.

Ad. 8 Status på cykelstativer

Cykelstativer er opsat i alle indhak. Fredag fjernes det sidste afspærringsbånd og stativerne kan tages i brug.

Ad. 9 Status på udskiftning af bagdøre, østsiden

Rådgiverkontrakt er sendt til underskrift.

Ad. 10 Status på øvrigt vedligehold

10.1 Årlig gennemgang af skifertaget

Gennemgang af skifertaget forventes at foregå i uge 50. Teknisk rådgiver fra tagprojektet står til rådighed med vejledning af mureren.

10.2 Vaskeriet

Smørum vaskeriteknik har anvist en løsning til vibrationsdæmpning. Hvis teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, anbefaler løsningen indhenter vi tilbud. Løsningen forventes at koste mellem 80.000 og 100.000 kroner ekskl. moms og vil formentlig kræve at vaskeriet lukkes i 5 dage.

Projektet forelægges generalforsamlingen. Boligkontoret indhenter samtidig tilbud på pris af nye maskiner.

Ad. 11 Boligkontoret

11.1 Gårdlaug Vest

Gårdlaug Vest har afholdt generalforsamling. Der var budgetteret med en stigning i kontingentet på 10 %, hvor stigningen vil blive opkrævet med virkning fra den 1. november 2023, og gav et samlet årligt kontingent på 182.974 kroner. Der er i budgettet sat 40.000 kroner af til vedligeholdelse.

Ny repræsentant for AB Skydebanen er Arine Høgel. Sofia kontakter Arine, så vi kan lære hinanden at kende og give hinanden status.

11.2 Falck

Falck forventer at opsætte røgalarmer i alle opgange i uge 49. De nye røgalarmer er serieforbundne i den enkelte opgang og føres også op på loftet. De lever dermed op til anbefalingerne i brandrapporten.

11.3 Lystænding – julelys i gaden

Lyskæder er opsat og elektriker gennemgår fredag urene til styring af tænd og sluk, så lystændingsfesten kan foregå uden tekniske problemer.

Ad. 12 Kommunikationsindsats

- Arine Høgel er valgt til Gårdlaug Vest.
- Orientering om at cykelstativer nu er på plads.
- Ordinære generalforsamling den 22. april.
- På Facebook deler vi historien om, hvordan beboerhenvendelser kan være hjælpsomme.

Ad. 13 Eventuelt

- Ordinær Generalforsamling afholdes i SOHO, mandag den 22. april kl. 18.30
- Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 5. december kl. 19.00

Thorkild

23. november 2023