

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Torsdag den 29. februar 2024, kl. 17.00-20.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Teresa, og Denis
Samt: Emil, Gustav og Troels (tekniske rådgivere), Line (driftsleder) samt Tina Hald (SWE)
Afbud: Sofia
Fraværende:

Dagsorden

1. Møde med teknisk rådgiver
 - o Facadeprojekt – fase II
 - o Bygningsfornyelse, Kbh. kommune. Ny ansøgningsfrist
2. Orientering og sager fra SWE v. Tina
 - o Ny direktør hos SWE
 - o Salg af leje lejlighed
 - o Vaskeriet
 - o Eksklusionssag
 - o Aftaleindskud i Nykredit
 - o Økonomimøde den 21. marts
 - o Ny lovgivning på vej – vedr. valuarvurdering m.v.
 - o Nye forsikringsløsninger!?
 - o Mulighed for solcelle screening
3. Beboerhenvendelse: Forslag til klimavenlige løsninger
4. Gård Vest
 - o Nedsikring af efeu på kirkemur
5. Status på VVS-projekt
6. Status på ventilationsprojekt
7. Status på bagdøre, øst
8. Boligkontoret v./Line
 - o Rusten faldstamme
 - o Bord og bænke ved Handshake Studio
 - o Klage over forløb vedr. altan
 - o Defekt skraldesug
9. Kommunikationsindsats
10. Eventuelt
 - o Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 12. marts kl. 19.00 – 21.00.

Ad. 1 Møde med teknisk rådgiver

1.1 Facadeprojekt fase II

På generalforsamlingen april 2024 fremlægger bestyrelsen forslag til fase II af facadeprojektet på baggrund af vedligeholdelsesplanen. Her medtages de dele, som ikke var med i fase I. Emil, Gustav og Troels fremlagde en foreløbig projektoversigt og indsatsbeskrivelse. Projektet betyder, at der skal stilles stillads op i gaden.

Facaden er fotograferet, sammenholdt med gamle arkiver og dronebilleder og registreret.

Planen er inddelt i underfacade og i gesimsbånd 1, 2, 3 og 4. Nogle af områderne er sårbare overfor grundig afrensning. Her anbefales laserafrensning (hvilket er dyrere), som bevarer materialet. Der hvor der bruges slibemateriale, skal vinduer dækkes omhyggeligt af. Det er endvidere vigtigt at bevare murstenenes glødeskal.

Revner er estimeret efter bedste skøn. Ved facadeprojekt fase I var vurderingen af antal revner sat for lavt. Derfor foretages en mere grundig stikprøvekontrol.

Alle gesimsbånd anbefales malerbehandles med silikanmaling. Herved sikres et ensartet udtryk. Forventningen er at det kan holde i 15-20 år. Dette afhængigt af, hvor hurtigt der opstår nye revner.

Pris for stillads er holdt på samme niveau som anslået i 2018.

Tid anslået til april til oktober i to på hinanden følgende år. Et år på hver side af gaden i 2025 og 2026. Samtidig anbefaler vi et pilotprojekt i år, så vi kan vurdere det samlede arbejde. Forberedelsesarbejdet vil foregå i indeværende år, herunder forsøg med at forhindre algevækst, samt etablering af farveprøver.

Under forudsætning af vedtagelse på generalforsamlingen, vil der på grund af projektets størrelse blive indhentet op til 5 tilbud på entreprisen.

Gårdsiden er ikke med i materialet. I forhold til vores vedligeholdelsesplan, skal det vurderes, hvornår det arbejde skal igangsættes.

1.2 Bygningsfornyelse – ny ansøgningsfrist hos Københavns Kommune

Den nye pulje hos kommunen omfatter også facader. Vurdering fra rådgiver er, at vi ikke kan forvente tilskud fra kommunen. Alternativt kan der søges penge hos fonde.

Ad. 2 Orientering og sager fra SWE v. Tina Hald

2.1 Ny direktør hos SWE

Direktør igennem 17 år hos SWE, Michael Tarding, fratræder sin stilling. Den nuværende administrationschef Michael Suhr Fabrin tiltræder samtidig som ny direktør.

2.2 Salg af lejelejlighed

Endnu en lejelejlighed i AB Skydebanen er klar til salg og overgå til andelsbolig. Beboer hæfter for lejligheden til 31. april 2024. Vi afventer fraflytning.

2.3 Vaskeriet

Vi har modtaget tilbud på etablering af vibrationsdæmpning af vaskemaskinerne 77.500 kroner inkl. moms. Det kan finansieres inden for det almindelige vedligeholdelsesbudget.

Bestyrelsen besluttede at acceptere tilbuddet, der forventes udført i løbet af sommeren, hvor der er mindst belastning af vaskeriet.

2.4 Eksklusionssag

En andelshaver, som på baggrund af restance var bevilget afbetalingsordning, har ikke overholdt de aftalte betalingsfrister. Andelshaverne har ikke reageret på vores henvendelser. Andelshaveren har boet her i mange år, og vi undersøger om der kan gøres yderligere inden vi iværksætter en eksklusionssag medio marts måned.

2.5 Aftaleindskud hos Nykredit

Foreningens aftaleindskud på 2 mio. kroner er udløbet.

2.6 Økonomimøde den 21. marts

Den 21. marts 2024 har vi møde med vores økonomiske rådgivere samt revisor. Her vil vi forberede budget og årsregnskab til kommende generalforsamling. Desuden vil vi drøfte aktuelle udviklinger på andelsboligmarkedet og forslag til ny lovgivning vedrørende værdiansættelsesprincipperne.

2.7 Forslag om ny lovning vedrørende værdiansættelsesprincipperne

En beboer har gjort os opmærksom på et lovforslag, der sendes til 3. behandling i begyndelsen af april i år, omfatter regler for valuarvurderinger samt indeksring af vurderingen, så andelskronen ikke udhules grundet prisudvikling. Vi tager emnet op på vores økonomimøde den 21. marts. Udgangspunktet er, at vi fortsat kan benytte den fastfrosne offentlige ejendomsvurdering til fastsættelse af andelskronen.

2.8 Nye forsikringsløsninger

DSA har fremsendt information om to nye forsikringstyper, hvor de har forhandlet aftaler hjem

1. skadedyrsforsikring
2. forsikring for netbanksvindel.

Skadedyrsforsikring er ikke relevant for os, men bestyrelsen besluttede at acceptere tilbuddet for netbanksvindel. Den årlige præmie for netbanksvindel-forsikring være 15.000 kroner og have en dækning på op til 37,5 mio. kroner.

2.9 Mulighed for solcellescreening

Carbon har henvendt sig med tilbud om solcellescreening, hvor vi kan få tilskud på op til 15.000 kroner. Det er ikke relevant for os aktuelt.

Ad. 3 Forslag til klimavenlige løsninger

En beboer har sendt os materiale om klimaløsning/varmestyring kaldet 'PreHeat'. Vi finder materialet interessant og Martin beder beboeren om at etablere kontakt. Der er brug for et møde for at kunne vurdere løsningens relevans i vores bygningskompleks.

Ad. 4 Gård Vest

4.1 Nedskæring af efeu på kirkemur

Der har været en del polemik om sagen grundet uenighed med kirkens administration og langsom sagsbehandling. AB Skydebanen betaler en tredjedel af udgiften til nedskæring af efeu på U-kirkens mur.

Line har aftalt adgang for håndværkerne med kontaktperson fra EF Sdr. Boulevard 34-36. Arbejdet udføres den 13. marts.

4.2 *"Skulptur" i gård 6*

Vaseskulpturen med kakler i gård 6 er i forfald. Vi foreslår en dialog med gården om muligheden at fjerne den. Thorkild følger op.

Ad. 5 Status på VVS-projekt

Der mangler fortsat udbedring af de sidste mangler vedrørende isolering. Dette skyldes at kapperne ikke kan leveres i øjeblikket. Line er i dialog med teknisk rådgiver og forsikringsmægler om hvorvidt entrepriseforsikringen skal forlænges yderligere. Det vurderes umiddelbart ikke at være nødvendigt.

Ad. 6 Status på ventilationsprojekt

De sidste fejl og mangler er aftalt til udbedring snarest. De udføres samtidig med udskiftning af emhætte over beboerlokalet, hvor bestyrelsen tidligere har givet tilsagn til at foreningen dækker udgiften til tekniker, da beboerlokalet giver særlige udfordringer. Beboerne betaler selv emhætte.

Ad. 7 Status på udskiftning af bagdøre, østsiden

Line holder møde med teknisk rådgiver i næste uge.

Ad. 8 Boligkontoret

8.1 *Rusten faldstamme*

Faldstammen er skiftet og sagen er afsluttet.

8.2 *Bord og bænke ved Handshake Studio*

Martin følger op på sagen.

8.3 *Klage over forløb vedr. altan*

Teknisk rådgiver beklager den lange ventetid. Balco Kontech har efter 5. års gennemgangen ikke udført den aftalte reparation. Teknisk rådgiver har løbende taget sagen op med dem i forbindelse med andre projekter, og vil ikke anbefale dem til andre bygherrer/projekter, før der er fundet en løsning i AB Skydebanen. Der endnu ikke fundet en løsning. Vi beder om, at arbejdet udføres af anden entreprenør. Teknisk rådgiver rekvirerer fugtmåling.

Line kontakter klageren, beklager forløbet og giver besked om den nye plan.

8.4 *Nye vimpler*

Vores vimpler er slidt i bund. Med den nye sikring, er det nu igen muligt at færdes på taget. Line bestiller nye vimpler og får sat dem op.

8.5 *Defekt skraldesug*

Vest: Der er i dag målt vakuum efter de seneste småreparationer. Vakuum er stadig ikke tilfredsstillende, så der er sandsynligvis endnu et hul. TV-inspektion og efterfølgende udbedring forventes at koste 70.000.

Øst: Der er fundet et hul i gård 4, men det er usikkert om reparation af dette er tilstrækkeligt, da rørene i øst generelt er tærede. Alternativt kan der lægges nye rør på hele østsiden. Tilbud herpå er modtaget og udgør kr. 1.163.000. De nye rør lægges højere end de eksisterende.

Vi vurderer at det er for dyrt set i lyset af, at der aktuelt vurderes fremtidige skraldeløsninger. Vi tager emnet op på den kommende generalforsamling. Vi beder forsamlingen tage stilling, hvorvidt der skal arbejdes videre med et projekt.

Ad. 9 Kommunikationsindsats

- Der skal laves nye opslag til opslagstavlerne med information om kommende generalforsamling
- Opdatering af forhold omkring defekte skraldesug
- Orientering om opsætning af nye vimpler

Ad. 10 Eventuelt

- Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 12. marts kl. 19.00-21.00.
- Møde med vores gård øst repræsentanter den 7. marts kl. 17.00.

Thorkild
29. februar 2024