

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 10. september 2024, kl. 19.00-21.30
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Teresa og Sofia
Samt: Lone og Mille (SWE), Line (driftsleder) samt Bodil og Anders (suppleanter)
Afbud: Denis
Fraværende:

Dagsorden

1. Orientering fra økonomiudvalget v. Martin
2. Forberedelse af ekstraordinær generalforsamling den 10. oktober
 - o Fastsættelse af andelskroneværdien
 - o Beboerforslag
 - o Vedtægtsændringer
 - o Praktiske forhold
3. Orientering og sager SWE
 - o Det nye samarbejde
 - o Klage over korttidsudlejning
 - o Køb af loftkvadratmeter
 - o Vaskeriet
 - o Samarbejde med tekniske rådgivere
4. Opfølgning på beboersager
 - o Dryptud på altan
 - o Nye fliser i gård 8
 - o KS-materiale, facader
5. Gårdlaug
 - o Generalforsamling i gård vest
 - o Gård øst
6. Udskiftning af køkkendøre i øst
7. Forundersøgelse af ny skraldeløsning
8. Facader – pilotprojekt
9. Boligkontoret v. Line
 - o Renovering af viceværtlokale; badeværelset
 - o Indvielse af sorteringsrum
 - o Salg af lejligheder
 - o Skurby i Skydebanegade
 - o Andet
10. Kommunikationsindsats
 - o Facebook
 - o Hjemmeside
11. Eventuelt
 - o Næste møde i bestyrelsen er torsdag den 26. september kl. 19.00

Ad. 1 Orientering fra økonomiudvalget v. Martin

Den lovændring som har gjort det muligt at nettoprisindeksere den offentlige ejendomsvurdering giver mulighed for at tage udgangspunkt i 2012. Der er dog den begrænsning at man kun kan indeksere tilbage til seneste omvurdering. Ud fra en betragtning om at kunne opnå den maksimale forøgelse af den offentlige ejendomsvurdering til det være mest hensigtsmæssigt at indeksere med udgangspunkt i 2015.

Den seneste omvurdering for AB Skydebanen er fra 2020 og skyldes en omdannelse af en andel fra erhverv til bolig. Selve omdannelse skete dog i 2016, men ændringen i ejendomsvurderingen er først slået igennem i 2020 da Vurderingsstyrelsen har været bagud. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at sige noget om det vil være muligt, at ændre ikrafttrædelsestidspunktet for omvurderingen, så indekseringen kan ske med udgangspunkt i ejendomsværdien fra 2016.

Arbejdsgruppen har på det eksisterende grundlag ikke kunnet fremføre en anbefaling frem mod en ekstraordinær generalforsamling. Udvalget skriver: *"I min optik kan vi ikke uden videre udarbejde en indstilling til XGF på baggrund af den tilbagemelding, vi har modtaget fra revisor, da der pt. ikke er den fornødne klarhed over mulighederne i vores situation (lovgivningsarbejdet har ikke taget stilling til konsekvenserne af en eventuel forkert omvurdering)."*

Arbejdsgruppen anbefaler, at foreningen foretager yderligere undersøgelser og at generalforsamlingen udsættes. Bestyrelsen støtter ikke dette, da det ikke er muligt at sige noget om, hvornår der kan foreligge en afklaring. Samtidig mener bestyrelsen, at det er generalforsamlingen der skal tage stilling til spørgsmålet om foreningen skal indeksere med udgangspunkt i 2020 eller udsætte beslutningen for at med henblik på yderligere afklaring og mulig indeksering på grundlag af 2016.

Ad. 2 Forberedelse af ekstraordinær generalforsamling den 10. oktober

2.1 Fastsættelse af andelskroneværdien

Se ovenstående.

2.2 Beboerforslag

Beboer har fremsendt forslag til behandling:

- Forslag fra Helle Bang vedrørende ændring af ordensregler for altaner angående markiser på altaner. Helle ønsker forslaget behandlet.
- Forslag om nedsættelse af arbejdsudvalg til at se på etablering af vandmåler (der er endnu ikke formuleret et nærmere forslag). Bestyrelsen vurderer ikke, at der er grundlag for at bringe det frem i sin nuværende form på kommende generalforsamling, da der mangler det tekniske grundlag. Vi foreslår i stedet at stille forslag om at bevilge et beløb til teknisk rådgiver. Denne indsats er ikke beskrevet i vores nuværende vedligeholdelsesplan.

2.3 Vedtægtsændringer

En række ændringer af vedtægterne skal førstebehandles.

2.4 Praktiske forhold

Mødet finder sted hos IDA på Kalvebod Brygge kl. 18.30 den 10. oktober 2024. Mødet afvikles i to dele, hvor værdiansættelse af andelskronen gennemføres først.

2.5 *Udskiftning af køkkendøre i øst*

Som det fremgår af pkt. 6, så er det budgetmæssige grundlag for det vedtagne vedrørende udskiftning af køkkendøre i øst. Vi kan således ikke gå videre med projektet uden en ny beslutning på en generalforsamling. Vi beslutter på næste bestyrelsesmøde, hvorvidt vi går videre med sagen på den ekstraordinære generalforsamling.

Ad. 3 **Orientering og sager fra SWE**

3.1 *Det nye samarbejde*

Lone fortalte lidt om 'mødet' med AB Skydebanen samt om, hvordan vi bedst bruger Mille henholdsvis Lone i det videre samarbejde.

3.2 *Klage over korttidsudlejning*

Bestyrelsen har modtaget en klage over korttidsudlejning. Bestyrelsen indskærper at det ikke er tilladt og kontakter de andelshavere, hvor der sker overtrædelser.

3.3 *Ansøgning om dispensation til fremleje*

Der er hos de pågældende andelshavere tidligere givet dispensation til fremleje. Bestyrelsen afviser således ansøgningen, da de kun i korte perioder de seneste år har beboet lejligheden.

3.4 *Køb af loftkvadratmetre*

Beboer har udvidet andel med loftsareal, men har ventet længe på opmåling og afklaring fra teknisk rådgiver. SWE undersøger sagen nærmere.

3.5 *Vaskeriet*

Arbejdet med vibrationsdæmpende foranstaltninger er færdigt, hvilket vi har givet overboerne besked om.

3.6 *Samarbejde med tekniske rådgivere*

Vi har oplevet en periode med lange sagsbehandlingstider, manglende svar og mangelfuld rådgivning. Sammen med SWE drøftede vi tiltag til at rette op på samarbejdet samt yderligere tiltag.

Ad. 4 **Opfølgning på beboersager**

4.1 *Dryptud på altan*

Vi har omsider fået svar fra Balco. Som tilbyder følgende:

- Demontering og bortskaffelse af den gamle altan
- Digital opmåling af facade/drone
- Levering af ny ramme inkl. værn
- Opstilling af stillads inkl. kran
- Montage af ny altan
- Samlet pris kr. 125.000 ekskl. moms.
- Betaling skal ske ved tilbudsaccept.

Tilbuddet indeholder ikke, udskiftning af døren, beregninger, ansøgning, certificeret statiker, start eller sluterklæring og ingen brandrådgiver. Vi godkender tilbuddet under forudsætning af, at vores egen rådgiver kan godkende altanen. Betaling kan således først foretages efterfølgende eller deles med halvdelen ved tilbudsaccept og halvdelen ved godkendelse af foreningens tekniske rådgiver.

4.2 *Nye fliser i gård 8*

Udføres i oktober.

4.3 *KS-materiale, facader*

Vi har bedt om at få udleveret kvalitetssikringsmaterialet (KS) for det tidligere udførte facadeprojekt. Hos Bang & Beenfeldt over Troels for Cathrine. Line rykker løbende.

Ad. 5 Gårdlaug

5.1 *Generalforsamling i gård vest*

Der er nu indkaldt til (forsinket) ordinær generalforsamling i gård vest, som afholdes tirsdag den 24. september 2024, kl. 17:00 i beboerlokalet på hjørnet af Istedgade og Skydebanegade.

5.2 *Gård øst*

Vi har modtaget en henvendelse om at indføre forbud mod løse katte i vores husorden. Det kan bestyrelsen ikke tage stilling til, da det kræver et forslag på generalforsamling.

Ad. 6 Status, bagdøre øst

Teknisk rådgiver har fremsendt den ønskede opstilling. Projektet kan ikke gennemføres indenfor budgettet, hvilket er særdeles beklageligt. Se omtalen under pkt. 2.

Ad. 7 Forundersøgelse af ny skraldeløsning

Line har møde med arkitekt Katrine Brandt i næste uge.

Ad. 8 Facader – pilotprojekt

Ny rådgiverkontrakt med forbehold for vedtagelse af det videre projekt på senere generalforsamling i 2025 og 2026 fremsendes til underskrift. Line mødes med teknisk rådgiver om tidsplan.

Ad. 9 Boligkontoret

9.1 *Renovering af viceværtsslokale, badeværelse*

Loft afventer tømrer.

9.2 *Indvielse af sorteringsporten*

Morten melder at sorteringsrummet indtil videre fungerer godt og at der sorteres grundigere.

9.3 *Salg af lejligheder*

Fremvisning afholdes fredag mellem 15 og 17. Bud afgives senest den 18. september.

9.4 Skurby i Skydebanegade

Naboforeningen, Istedgade 61, skal renoveres hvilket betyder, at der er opsat container og skurvogn i vores gade, da porten til gård 8 også er deres adgangsvej. Vi har bedt om, at afmærkningen af de nye delebilspladser forbedres, så vi undgår det store rækværk. Dette udføres indenfor 14 dage. Samtidig har vi bedt om at kabler over fortovet hæves. En beboer har gjort opmærksom på mulige problemer med sol.

9.5 Andet

- Vand i cykelkældre
- Klage over Handshake Studio. Sagen er håndteret af Line.
- Handshake Studio spørger om mulighed for at bruge fortrappen som adgangsvej for kunder. Dette kan bestyrelsen ikke imødekomme.

Ad. 10 Kommunikationsindsats

- Facebook: Fremvisning af lejligheder. Generalforsamling i gård vest. Sorteringsporten.
- Hjemmesiden: Fremvisning af lejligheder. Generalforsamling i gård vest.

Ad. 11 Eventuelt

- Vi ønsker Judith og Søren tillykke med deres sølvbryllup.
- Næste møde i bestyrelsen er torsdag den 26. september kl. 19.00

Thorkild

10. september 2024