

Referat – Bestyrelsesmøde

Dato: Mandag den 21. oktober 2024, kl. 19.00-21.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Sofia, Teresa og Denis
Samt: Birgitte (DSA), Line (driftsleder) samt Anders (suppleant)
Afbud: Bodil
Fraværende:

Dagsorden

1. Forsikringer – status og nye vilkår v. Birgitte, Dansk System Assurance (DSA)
2. Status på indeksering af andelskronen
 - o BBR, Vurderingsstyrelsen
3. Gårdlaug v. Sofia
 - o Øst
 - o Vest
4. Beboerhenvendelser
 - o KS-materiale, facader
 - o Orientering om varme i radiatorer på hjemmesiden
 - o Forespørgsel om varme i radiatorrør
 - o Forespørgsel om mulig defekt i ventil på badeværelse
 - o Rykker på honorar
 - o Tæppebutikkens åbningstider
 - o Særlig hjælp til salg af lejlighed
 - o Ulovlig korttidsudlejning
 - o Isolering over port, gård 8
5. Ny skraldeløsning – status på forundersøgelse
6. Facader – pilotprojekt
7. Udskiftning af køkkendøre i øst
8. Boligkontoret v. Line
 - o Renovering af viceværtlokale; badeværelset
 - o Boligkontoret: Interim assistance
9. Kommunikationsindsats
 - o Facebook
 - o Hjemmeside
10. Eventuelt
 - o Netværksmøde for store andelsboligforeninger i København
 - o Næste møde i bestyrelsen er torsdag den 7. november kl. 19.00

Ad. 1 Forsikringer – status og nye vilkår v. Birgitte, Dansk System Assurance (DSA)

Birgitte Olsson deltog i mødet med status og nye produkter omkring foreningens forsikringer. Vores aftale med TopDanmark udløber 1. januar 2025 – da de har stillet en større præmie stigning i udsigt, har mægler indhentet tilbud fra forskellige selskaber. Ingen har dog kunnet matche tilbuddet fra TopDanmark. Med stigningen har TopDanmark samtidig tilbudt os en tilknytning til DSA-rammeaftalen,

hvilket betyder en mindre stigning på 5 % samt 3,5 % indeksregulering. Heri indgår forbedret dækning på specifikke dele af aftalen. Ny årlig præmie lyder på 544.687 kroner.

Med den nye aftale sparer vi på de tidligere benyttede entreprisforsikringer, hvor også foreningens projekter under 5 mio. kroner er dækket. Samt en mindre besparelse hos Tryg til dækning af hjertestarter.

Ad. 2 Status på indeksering af andelskroneværdien

Flere andelshavere har spurgt til, hvornår foreningen forventes at gennemføre den planlagte ekstraordinære generalforsamling. Der foregår imidlertid stadig en afklaring af grundlaget for indeksregulering af andelskronen, og bestyrelsen vil derfor endnu ikke fastsætte en dato for en ekstraordinær generalforsamling.

Vi har foreløbigt modtaget følgende svar fra Vurderingsstyrelsen:

Ejendommen er tidligere blevet vurderet som beboelsesejendom. På grund af det høje antal boligenheder er ejendommen vurderet i lige år jf. daværende vurderingslovs §1, 3. pkt., og §1, stk. 2 i bekendtgørelse 2007-06-26 nr. 814. At en enkelt af de 424 lejligheder skifter anvendelse fra erhverv til bolig, ville ikke have medført, at ejendommen ville være vurderet med en anden anvendelse, dvs. skifte anvendelse. Jf. daværende vurderingslovs §3, stk. 1, nr. 10, er skift af anvendelse krav for omvurdering. Dette ville desuden skulle bero på en konkret vurdering. På denne baggrund er ejendommen ikke pr. 01.10.2017 blevet omvurderet.

Ad. 3 Gårdlaug

3.1 Øst

Igen i år afholdes halloween-løjer i gården, som Judith arrangerer. Et af elementerne er at børn fra gaden udstiller uhyggelige tegninger på vaskeriet.

3.2 Vest

Lonni er stoppet som formand i gårdlaug vest. Sofia og Line har derfor haft statusmøde med Arine og Kenneth. De er lige nu kun to i bestyrelsen, hvilket betyder at de ikke er beslutningsdygtige. Der er således brug for, at de andre foreninger stiller med nye medlemmer til bestyrelsen.

Ad. 4 Beboerhenvendelser

4.1 KS-materiale, facader

Materialet er stadig ikke modtaget. Vi har bedt om et møde hos rådgiver.

4.2 Orientering om varme i radiatorer på hjemmesiden

En beboer har foreslået, at der udarbejdes en feature på vores hjemmeside, hvor man kan læse, hvornår der åbnes og lukkes for varmen til radiatorer, da det ofte er et heftigt debatpunkt på Facebook. Der åbnes og lukkes manuelt og det sker ikke fuldstændig stringent, men udgangspunktet er

- Der åbnes når der er under 12° C om natten 3 dage i træk, dog senest 15. september
- Der lukkes når der er over 10° C om natten 3 dage i træk, dog tidligst 1. maj

Vi afventer foreningens VVS'ers godkendelse af beskrivelsen.

4.3 Forespørgsel om varme i radiatorrør

En beboer har spurgt, hvorfor varmeørerne kun er lunkne nogle dage. Vi har sendt beboeren nedenstående svar:

Temperaturen på vandet der sendes rundt i radiatorerne (fremløbstemperaturen), afhænger af udendørstemperaturen, så fremløbstemperaturen er lavere, når udendørstemperaturen er høj. Fremløbstemperaturen skal dog altid været en smule højere end den ønskede rumtemperatur, så det er muligt at få varme i lejlighederne.

Fremløbstemperaturen bliver reguleret i forhold til udendørstemperaturen af to årsager:

- 1. Varmetabet i stiger proportionalt med stigning i fremløbstemperaturen. Så en lavere fremløbstemperatur giver et mindre tab i anlægget.*
- 2. Hvis fremløbstemperaturen er for høj i forhold til varmekonsumet, er det ikke muligt opnå tilstrækkelig afkøling i forhold til krav fra HOFOR, hvilket betyder HOFOR opkræver en merudgift. Afkøling er forskellen i temperaturen på det fjernvarmevand, I modtager og det, der sendes retur. Det betyder, at vandet skal være koldere, når det går ud, end når det kommer ind.*

4.4 Forespørgsel om mulig defekt i ventil på badeværelse

Som opfølgning på tidligere sag om fugt på indvendigt badeværelse, skal det undersøges om ventilen er defekt, da tidligere forsøg med at skrue op for ventilationen ikke har haft den ønskede effekt. Vi beder tekniker om at måle suget og eventuelt udskifte ventil.

4.5 Rykker på honorar

Vi har modtaget en rykker for honorar til et arrangement med Kresten Osgood i forbindelse med jazzfestivalen. Beløbet blev bevilget af festudvalget, og er nu betalt.

4.6 Tæppebutikkens åbningstider

Henriette, fra tæppebutikken, har ansøgt om dispensation fra de aftalte åbningstider, så der kan holdes åbent mindre end det aftalte. Vi har godkendt den reducerede åbningstid frem til nytår.

4.7 Særlig hjælp ved salg af lejlighed

En beboer sætter sin lejlighed til salg og har ansøgt om økonomisk hjælp til VVS-rapport og reparation af fuger i badeværelset. Da beløbene modregnes ved salget, er dette blevet godkendt.

4.8 Ulovlig korttidsudlejning

En beboer har klaget over ulovlig Airbnb udlejning i naboledighed. Vi sender den pågældende andelshaver en advarsel om, at korttidsudlejning ikke er tilladt i AB Skydebanen ifølge vores vedtægter.

4.9 Isolering over port, gård 8

En beboer har rykket for svar angående isolering af loft i port. Vi afventer en samlet vurdering fra teknisk rådgiver.

Ad. 5 Ny skraldeløsning – status på forundersøgelse

Line er i kontakt med arkitekten om forundersøgelsen, hvor vi har takket ja til hendes tilbud. Tilbuddet er todelt, hvor den første del vedrører afklaring af hvilke løsninger, der er mulige.

Ad. 6 Facader – pilotprojekt

Ny totalrådgiveraftale er underskrevet. Line mødes med Bjørk snarest.

Ad. 7 Udskiftning af køkkendøre i øst

Som det fremgår af seneste referat, har vi måttet stoppe bagdøre-projektet, da de fremsendte tilbud både i indhold og pris afviger fra det vedtagne grundlag. Line mødes snarest med Bjørk fra Bang & Beenfeldt.

Ad. 8 Boligkontoret

8.1 Renovering af viceværtslokale, badeværelse

Fortsætter som planlagt. Efterfølgende vil der blive arbejdet på renovering af køkkenet.

8.2 Interim assistance

I forbindelse med det aktuelle arbejdspress på kontoret samt afklaring omkring ansættelse af kommende assistent til driftslederen, har Anders (suppleant) tilbudt interim assistance hos Line. Vi har takket ja til dette tilbud, hvilket betyder, at Anders vil være på kontoret 2-3 timer ad gangen for både at afhjælpe her og nu samt beskrive opgaveporteføljen fremadrettet.

Ad. 9 Kommunikationsindsats

- Facebook: Biostandere. Halloween.
- Hjemmesiden: Orientering om varme.
- Opslagstavler: Opdatering på projekter. Sorteringsrum. Ungarbejdere og renhold af gaden.

Ad. 10 Eventuelt

- Netværksmøde for store andelsboligforeninger i København. Vi er blevet inviteret til netværksmøde den 30. oktober kl. 17.30. Anders og Bodil deltager.
- Næste møde i bestyrelsen er torsdag den 7. november kl. 19.00

Thorkild

21. oktober 2024