

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 14. januar 2020, kl. 19.00-21.30
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Sophie Denis og Mette
Samt: Tina (SWE), Carsten og Anette (Revisorer) samt Line (boligkontor)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Velkommen til Mette Skjærbæk
2. Status fra SWE, Tina Hald
 - Forsikringsforhold
 - Loftudvidelser, beslutning frem mod ordinær generalforsamling
 - Løbende sager
3. Opfølgning på økonomidrøftelse; informationsskrivelse
 - Orientering fra revisor vedr. ny lovgivning m.v.
4. Informationsmøde(r) forud for generalforsamlingen
5. Næste beboermøde / -workshop
6. Vedligeholdelsesplanen
7. Afslutning af facade- og vinduesprojektet
 - Mangelarbejder
 - Gesimser, opfølgning
8. Boligkontoret v./Line
 - Henvendelse vedr. manglende varmt vand i vandhane
 - Informationsskrivelse til de 20 altanrunde 3 ejere
 - Klage over larm efter fest i beboerlokalet
 - Mulighed for pap-container i porte?
 - Brug af rengøringsmidler; trappevask m.v.
 - Status og løbende sager
9. Beboerhenvendelser
 - Forslag fra beboer om, at bestyrelsen udpeger Facebook-talsperson
 - Forespørgsel om at fjerne vandmåler i køkken
 - Udvidelse af lejlighed, inddragelse af loftrum
10. Information fra dette møde til beboerne
 - Hvilke emner på hvilke platforme
11. Eventuelt.
 - Januar bestyrelsesseminar med "juleafslutning"
 - Næste bestyrelsesmøde, den 28/1 kl. 20.00-21.30
 - 28/1 kl. 19.30 – 20.00 er der træffetid.

Ingen træffetid.

Ad. 1 Velkommen til Mette Skjærbæk

Mette, der er valgt som 1. suppleant, blev budt velkommen til hendes første møde i bestyrelsen. Hun træder til i stedet for Rasmus Krøger Hare, der har valgt at stoppe, da han fraflytter foreningen.

Rasmus har gjort en kæmpe indsats for foreningen, hvor især det gode naboskab, beboerengagement og demokrati har været i fokus. Bestyrelsen udtrykte en stor tak for indsatsen som vil blive savnet.

Vi ser nu frem til at have Mette med ombord. Mette er allerede nu involveret i at tilrettelægge beboer workshops og beboermøder og vil fortsat prioritere den del højt.

Ad. 2 Status fra SWE, Tina Hald

2.1 Forsikringsforhold:

På tidligere møde besluttede at flytte vores entrepriseforsikring til Codan, da selskabet umiddelbart havde afgivet det bedste tilbud. Nu har vi, sammen med Dansk System Assurance, haft mulighed for at gennemgå policen.

På den baggrund mener vi ikke, at selskabet lever op til det, der var aftalt. En reel entrepriseforsikring som vi kender den med dækning af selve entreprisesagen, ansvar, byggemateriel m.v. Selskabet kan kun tilbyde en gratis branddækning i henhold til AB92/18 omkring storm og brandskader og varmt arbejde.

Det er ikke tilstrækkeligt, og vi har følgelig genoptaget entrepriseforsikringen i Axa Forsikring, som vi ellers havde afmeldt og vi har i den forbindelse aftalt en rabat med Axa Forsikring, så vi ender på en årlig præmie på ca. kr. 6.400.

Beboere vil således fremover og fortsat blive henvist til Axa Forsikring.

2.2 Loftudvidelser, beslutning frem mod ordincær generalforsamling:

I forlængelse af drøftelse på forrige møde har Tina udarbejdet en samlet oversigt over tidligere samt mulige loftudvidelser. Hun har endvidere foretaget en beregning på mulig ekstra indtægter for foreningen, ved at stimulere salg af loftarealer - jævnfør bestyrelsens overvejelser om at bringe til forslag at salg af ikke indrettede loftarealer prissættes som 60% af den gældende andelskrone.

Hvis der alene beregnes på de lejligheder der ikke er loftudvidet, uden at tage højde for de lejligheder der vil kunne udvide yderligere og kun halvdelen af arealerne bliver solgt til 60% af prisen vil foreningen kunne opnå en merindtægt på 30,8 mio. kroner og en ekstra årlig indtægt på 1,2 mio. kroner. En større udnyttelse af boligarealet vil samtidig påvirke den offentlige vurdering positivt.

Da foreningen, med de kommende vedligeholdelsesforpligtelser med videre, kan få gavn af ekstra finansiering, så finder vi dette meget interessant – vel vidende, at der er tale om et estimat. Vi besluttede derfor at arbejde videre med forslaget frem mod den kommende generalforsamling.

Der blev fremlagt et konkret forslag af Tina, som vi besluttede at arbejde videre med.

2.3 Løbende sager:

Tina redegjorde for sag (opgang 25), hvor der er opstået tvivl om forholdet mellem en kommunal godkendelse overfor anmærkning fra vurderingsmand med bemærkninger om at byggetilladelse ikke afspejler den praktiske udførelse af arbejdet.

Vi foreslår at andelshaver – i stedet for ny byggetilladelse – kan få besigtiget arbejdet af vores tekniske rådgiver for egen regning.

Ad. 3 Opfølgning på økonomidrøftelse; informationsskrivelse

I forlængelse af drøftelsen på forrige møde, hvor René fra SWE deltog, har vi inviteret vores revisorer, Carsten og Anette, med til mødet til en drøftelse af, hvordan AB Skydebanen skal håndtere den i 2018 vedtagne lov om mere robuste andelsboligforeninger.

Revisorerne orienterede os om, at årsagen til skiftet af regnskabsprincip fra kostpris i 2011 til dagsværdi i 2012 og fremadrettet, skyldes hensynet til, at vise et mere retvisende billede af værdien af foreningens ejendom og dermed væsentlig mere korrekte og retvisende nøgletal af foreningens økonomi. Hvilket siden har sikret en stabil værdifastsættelse af foreningen.

I forbindelse med, at regeringen i 2018 vedtog en lov om mere robuste andelsboligforeninger, blev der tillige indført nye regler for valuarvurderinger af andelsboligforeningers ejendomme herunder udarbejdet en ny vurderingsnorm. I

vurderingsnormen indgår en række krav til metoden, der ligger til grund for vurderingen. I A/B Skydebanen anvendes dagsværdien af foreningens ejendom, jf. ovenfor, alene til indregning i foreningens aktivbalance, og den offentlige vurdering anvendes ved beregning af andelskronen.

Revisors anbefaling er at imødekomme de formelle krav til vurderinger i vurderingsnormen, at vi fremadrettet skal få foretaget en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Det skal samtidig understreges, at foreningen kan, uagtet dagsværdien i en valuarvurdering, fortsat anvende den offentlige ejendomsvurdering ved beregning af andelskronen. Det blev derfor besluttet at følge revisors anbefaling.

Ad. 4 Informationsmøde forud for generalforsamlingen

Vi besluttede at invitere til informationsmøde forud for den ordinære generalforsamling.

Informationsmøde om afslutning af vores store byggesager på henholdsvis vindues- og facadeprojektet samt information omkring udbedring af lysninger. Og information om altanrunde III. Vi prøver at finde en dag i uge 14.

Ad. 5 Næste beboermøde / -workshop

Næste workshop, der omhandler urbane haver, er udsat. Der har været gode responser fra de tidligere arrangementer. Der er, blandt andet, startet en børneklub i forlængelse af det seneste arrangement.

Ad. 6 Vedligeholdelsesplanen – videre indsats

Der har været afholdt opstartsmøde omkring revidering af vedligeholdelsesplanen – og vi afventer lige nu første udkast fra Bang & Beinfeldt. Der foretages kun mindre justeringer fra planen sidste år med den tilføjelse, at planen udvides til 15 år. Samtidig har vi ønske om og derfor behov for et kvalificeret bud på en afklaring af mulighederne for nyt ventilationssystem. Vores forventning er, at tilbagebetalingstiden kan være kort jævnfør en markant energibesparelse. Vi aftalte samtidig at indsatsen omkring afvanding fra altanerne skal indgå i planen som en løbende udgift fordelt med 20 altaner per år som en separat post med note om at det betales af de opsparede midler.

Ad. 7 Afslutning af facade- og vinduesprojektet

Mangelarbejder – vi skal have afsluttet nogle småting og resten samles op ved 1-års gennemgangen.

Der er konstateret grønne alger ved et par gesimser. Dette samles op ved 1-års gennemgangen. De tidligere konstaterede mulige fugtskader på en sektion af gesimserne mangler fortsat at blive gennemgået af teknisk rådgiver.

Status på udbedring af lysninger er, at vi afventer udspil om tidsplan fra entreprenøren.

Ad. 8 Boligkontoret v. Line

8.1 Henvendelse vedr. manglende varmt vand i vandhane:

Selvom vi tidligere har skruet op for varmen på centralen, har vi haft en henvendelse med problemer på østsiden, hvor det varme vand kun er lunken. Tiltag fra VVS'er har ikke hjulpet tilstrækkeligt – derfor beder vi om en teknisk vurdering af mulighederne.

8.2 Informationsskrivelse til altanejere, fra runde III:

Der er, på baggrund af en beboerhenvendelse, udarbejdet et brev til ejerne af altaner fra runde III, der redegør for, at den administrative del (kommunens endelige godkendelse) endnu ikke er afsluttet.

8.3 *Klage over larm efter fest i beboerlokalet:*

Vi har modtaget en klage fra beboer over larm efter en fest i beboerlokalet, hvor retningslinjerne ikke er blevet fulgt. Line følger op på sagen.

8.4 *Mulighed for pap-container i porte:*

Emnet udsat til næste møde.

8.5 *Brug af rengøringsmidler, trappevask m.v.:*

I forbindelse med vores fokus på bæredygtige og klimavenlige løsninger, har vi besluttet af GreyHeads (der står for blandt andet trappevask), skal redegøre for hvilke rengøringsmidler de anvender. De har taget positivt mod vores henvendelse.

De vil således fremkomme med et udspil, der både varetager ovenstående hensyn samt hensyn til vedligehold af de i trappeopgangene valgte materialer.

Foreningen vil i det hele taget – ved fremtidige dispositioner – inddrage miljøhensyn som en del af det samlede beslutningsgrundlag.

8.6 *Status og løbende sager:*

Nye sæbeleverandør leverer også salt billigere end den tidligere leverandør. Cirka 1/3 af tidligere pris. Vi følger prisudviklingen på vaskeriet, så vi senere kan vurdere om der er grundlag for at sætte prisen ned.

Den ene ovn i beboerlokalet er gået i stykker. Vi vil gerne gribe anledningen til at få skiftes begge ovne, som er gamle og ikke særligt velegnede. Vi indhenter pris på alternative løsninger.

Søren var ferieafløser i julen. Det fungerede rigtig godt, så det kan vi sagtens benytte os af fremover.

Ad. 9 Beboerhenvendelser

9.1 *Forslag fra beboer om, at bestyrelsen udpeger Facebook-talsperson:*

Emnet tages op på det kommende bestyrelsesseminar, hvor kommunikation er ét af hovedemnerne.

9.2 *Forespørgsel om at fjerne vandmåler i køkken:*

Vi har modtaget forespørgsel fra et par beboere, hvorvidt det er tilladt at fjerne vandmåler fra køkken, da vi jo ikke anvender disse til brug for vandregnskabet.

Der er ikke udsigt til at individuelle målere skal anvendes – og skulle det ske, er det vores vurdering, at de alligevel skal skiftes ud.

Tilladelse til at fjerne vandmåler er hermed bevilget.

9.3 *Udvidelse af lejlighed / inddragelse af loftrum:*

Ansøgning om loftudvidelse (nr. 14, 4. tv.) blev imødekommet. Sagen er drøftet på tidligere møde – dog her med den tilføjelse, at der skal fremlægges dokumentation for at ny dør til ventilationsrum laves forsvarligt.

Indtil andet eventuelt er vedtaget gælder de nuværende regler for knopskydning. Prisen for ikke-indrettet loft svarer således til andelskronen.

Ad. 10 Information fra dette møde til beboerne

Vi har besluttet at styrke vores informations- og kommunikationsindsats. Derfor vil vi fremover ved afslutningen af vores møder beslutte hvilke emner, vi vil informere nærmere om.

Fra dette møde valgte vi 3 emner:

- Meddelelse om Mettes indtræden også deles på FB samt Nyt opslag på opslagstavlerne med billede af Mette.
- Invitation til informationsmøde – via hjemmeside og opslagstavler.
- Informationsskrivelse fra René (SWE) vedr. økonomi til hjemmesiden.

Ad. 11 Eventuelt

Bestyrelsesseminar med 'juleafslutning' afholdes fredag den 7. februar 2020 kl. 16-19.

Næste bestyrelsesmøde finder sted den 28. januar kl. 20.00-21.30.

Samme aften, den 28/2 kl. 19.30 – 20.00, er der træffetid.

Thorkild

20. januar 2020