

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 25. februar 2020, kl. 19.30 - 21.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Sophie, Mette og Denis
Samt: Line (boligkontor)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Opfølgning på økonomi
 - Redegørelse fra revisor / forberedelse af årsregnskab
 - Beboerhenvendelse vedr. valuarvurdering
2. Afslutning af facade- og vinduesprojektet
 - Mangelarbejder
 - Lysninger/bundplader
3. Opfølgning på forsøg med at reducere skraldelugt
4. Etablering af byttestation
5. Forslag til mindre justeringer af hjemmesiden
6. Vedligeholdelsesplanen, status
7. Nyt fra Boligkontoret
 - Revideret opslag på hjemmesiden vedr. ombygninger / forsikringer
 - Information fra Vurderingsringen vedr. fjernelse af radiatorer
 - Mulighed for pap-container i indre gårde
 - Status
 - Løbende sager
8. Beboerhenvendelser
 - Henvendelse om "hylende" tagvindue
 - Ansøgning om renovering af køkken
 - Forslag om medlemskab af ABF
9. Kommunikation / information fra dette møde
 - Invitere til informationsmøde
10. Eventuelt

Træffetid kl. 19.00 – 19.30.

Ad. 1 Opfølgning på økonomi

Vi har modtaget positive tilkendegivelser omkring det opslag, som vi har udarbejdet til hjemmesiden, vedr. foreningens økonomi – det har blandt hjulpet nogle beboere i salgssituationer, hvor købers bank har haft vanskeligt ved at vurdere lejlighedens værdi og foreningens særlige sammensætning af låneportefølje.

På vores næste møde i bestyrelsen, den 10. marts, deltager revisor og bogholder med henblik på at forberede regnskab og budget til generalforsamlingen. Her bliver der endvidere behov for at drøfte, hvordan ny boliglov – det såkaldte spekulantstop – påvirker vores beboere, og de tiltag, vi har gjort, og kan gøre videre frem.

Vi har modtaget en beboerhenvendelse, der udtrykker bekymring for vores beslutning om at indhente en valuarvurdering. Beboeren anfører, at det vil skabe forøget usikkerhed i et i forvejen usikkert marked. Samt at vi med fordel kan indhente 'second opinion' og fastsætte et forløb på baggrund af en generalforsamlings beslutning. Henvendelsen er relevant og indeholder en række vigtige opmærksomheder.

Vi har således drøftet ovenstående henvendelsen med revisor og vores økonomiske rådgivere, og bestyrelsen har på denne baggrund valgt at fastholde vores beslutning om at indhente valuarvurdering nu. Herunder er uddrag af redegørelse fra revisor. Vi har endvidere lagt til grund, at AB Skydebanen fortsat kan anvende den offentlige vurdering til fastsættelsen af andelskronen – ligesom vi fortsat selv har mulighed for at vurdere, om vi ønsker at fastfryse den offentlige vurdering og hvornår/i hvilket omfang, vi ønsker at benytte valuarens vurdering.

Svar fra revisor:

"Vi er enige i, at der i øjeblikket hersker en usikkerhed om - og i givet fald i hvilket omfang - andelsboligforeninger vil blive ramt af det politiske forlig nuværende boligminister har kaldt "spekulantstoppet". Der foreligger endnu ikke et lovforslag vedrørende det udmeldte politiske forlig. Valuarvurderinger er derfor nødsaget til at tage udgangspunkt i den nuværende lovgivning på området.

Som vi drøftede på vort møde hos jer den 14/1-20 er det vores anbefaling at foreningen indhenter en valuarvurdering da kravet til valuarvurderinger er steget. Såfremt foreningen fravælger en valuarvurdering, så vil konsekvensen være den, som også drøftet på vort møde, at vi er nødsaget til at tage forbehold for den regnskabsmæssige værdiansættelse af foreningens ejendom. Det synes vi vil være uhensigtsmæssigt i forhold til foreningen."

Ad. 2 Afslutning af facade- og vinduesprojektet

Udbedring af lysninger er nu planlagt med datoer m.v. Det betyder, at vi kan sætte skub i de øvrige mindre mangelarbejder, hvor det meste allerede er udbedret. De registrerede skavanker på gesimser vurderes af rådgiver at kunne vente til 1-års gennemgangen.

Alle 5. sals beboere er varslet om den forestående mangeludbedring, som omhandler nye fuger samt, for nogle vedkommende, understøttelse af bundpladen. Her fremgår også en tidsplan indeholdende frister for varslinger.

Herudover mangler fortsat endelig udbedring af dilatationsfugerne.

Ad. 3 Opfølgning på forsøg med at reducere skraldelugt

I november måned 2019 iværksatte vi forsøg med at reducere skraldelugt fra vores sug/skraldetanke ved opgang 25 ved at installere en ekstra ventilator. Dette er en billig løsning, som hurtigt viste sig at give gode resultater. Derfor har vi foretaget samme løsning ved opgang 31, hvor vi gennem årene også har haft mange klager. Også her har det straks givet gode resultater.

Lige nu vurderes det, om det også er muligt at installere en lignende løsning ved opgang 1. Det kræver dog nogle andre tekniske løsninger, som skal vurderes nærmere. Denne drøftelse kan vi tage med ventilationsingeniør, når vi alligevel gennemgår vores ventilationsanlæg.

Ad. 4 Etablering af byttestation

Efter den seneste beboerworkshop har vi arbejdet videre med nogle af de ideer, som dukkede op på aftenen. Vi er således gået i gang med at lave en velkomstmappe til nye beboere.

Ligesom vi arbejder på at etablere en byttestation på vest-siden af gaden. I første omgang har vi bedt Judith og Morten om at komme med et udspil til, hvor den kan være og hvordan den skal laves.

Vi besluttede at arbejde videre med ideen, men gerne med placering i et areal ved græsplænen i vest. Det betyder, at vi – via Benedikte – skal have drøftet ideen med gårdlauget. Der er i forvejen planer om en del ændringer i vest-gården, hvor dette kan indgå. Sophie og Mette har kontakten.

Ad. 5 Forslag til mindre justeringer af hjemmesiden

I arbejdet med velkomstmappen er vi blevet opmærksomme på nogle mulige forbedringer af hjemmesiden, herunder at arkiv fylder mindre på forsiden, at det til gengæld er lettere at finde link til den gamle hjemmeside, og at der tilføjes et par genvejsknapper på forsiden. Endvidere at bestyrelsens referater er lettere at finde, når man anvender mobiltelefon.

Ad. 6 Vedligeholdelsesplan

Arbejdet med justering af vedligeholdelsesplanen – samt vores langtidsbudget - forløber planmæssigt. Langtidsbudgettet vil, som det er fast procedure, blive præsenteret på den ordinære generalforsamling.

Ad. 7 Nyt fra Boligkontoret

7.1 Revideret opslag på hjemmesiden vedr. ombygninger / forsikringer

Vi har opdateret beskrivelsen på hjemmesiden vedrørende ombygninger – blandt andet med de nye aftaler omkring entrepriseforsikring. Beskrivelsen er meget hjælpsom for alle, der vil bygge om eller renovere deres lejlighed.

7.2 Information fra Vurderingsringen vedr. fjernelse af radiatorer

På konkret foranledning har vi modtaget brev fra Lisbeth Forring, der minder os om, at der fratrækkes 5.000 kr. i vurderingen, når der fjernes en radiator fra lejligheden.

7.3 Mulighed for pap-container i indre gårde

Som tidligere omtalt, har vi besluttet at foretage en lille forsøgsordning med placering af lille pap-container i gård 7 og gård 3 – vi vil give forsøget 2 måneder.

Vi har nu modtaget kommunens godkendelse – og allerede i næste uge modtager vi 2 containere til forsøget. Hvis de bruges forkert og stort pap sidder i spænd i containere forbeholder kommunen sig ret til at hjemtage containerne igen.

7.4 Nyt lokale til den ordinære generalforsamling

uKirken er desværre optaget den 23. april, hvorfor vi er nødsaget til at finde et andet sted. Line kigger på mulighederne.

7.5 Status og løbende sager

7.5.1 Skilt på vaskeriet

Der er udarbejdet nyt skilt til vaskeriet om at rygning er forbudt, og at man ikke må medbringe hunde på vaskeriet.

7.5.2 Vand i kælderen

Der har været opstigende grundvand under kælderen ved Top Genbrug. Grundvandet i København ligger lige nu en halv meter over normalen. Vi venter på at vandet falder og reparerer gulvet efterfølgende.

7.5.3 Misbrug af vaskekort

Vi har desværre haft misbrug af vaskekort, som folk har mistet. Husk at få spærret vaskekortet, hvis det bortkommer og tjek eventuelt ind imellem om beløbene passer.

7.5.4 Afvanding fra altaner

HKL, vores entreprenør på arbejdet, har været her og foretaget de første opmålinger på altaner, hvor der skal laves ny afvanding.

7.5.5 Bidrag til gådlaug øst

Gårdlaug Øst har foreslået en stigning i årligt bidrag på for AB Skydebanens vedkommende på kr. 38.000 om året. Vi kan ikke på det foreliggende grundlag tilslutte os. Vi har forståelse for henvendelsen, men har brug for en nærmere plan for, hvad de vil bruge det øgede bidrag til – samt om det sker i overensstemmelse med vedtægterne.

Ad. 8 Beboerhenvendelser

8.1 Henvendelse om "hylende" tagvindue

Beboer i opgang 24 har oplevet voldsom "hysten" i det nye tagvindue henover sidste uges meget blæsende vejr. Vi er bekymrede for, at vinduet ikke er tæt i rammen og beder teknisk rådgiver om at følge op på sagen.

8.2 Ansøgning om renovering af køkken

Vi har modtaget ansøgning om renovering af køkken, der indbefatter flytning af komfur og emfang samt flytning af gasrør med videre. Projektet er godkendt – vi skal dog sikre os, at emfang lever op til foreningens krav.

8.3 Forslag om medlemskab af ABF

I forlængelse af sidste møde fortsatte vores drøftelse om muligheden for / fordelene ved at melde foreningen ind i Andelsboligselskabernes Fællesrepræsentation. Vi har valgt ikke at gøre det i denne omgang. Der er vores oplevelse, at prisen – kr. 15.000 per år – ligger i overkanten i forhold til det forventede udbytte.

Ad. 9 Kommunikation / information fra dette møde

Fra sidste møde har vi valgt at informere særligt om:

- Forsøg med miljøcertificerede rengøringsmidler

Fra dette møde har vi valgt følgende:

- Der er hængt opslag på opslagstavlerne og på facebook omkring kommende temaaften – Urban Gardening. Det er den 11. marts kl. 19.30 i beboerlokalet.
- Nyhed om at vi vil afprøve små pap-containerne.
- Nyt opslag til opslagstavlerne med information om generalforsamling og informationsmøde
- Invitation til informationsmøde via hjemmeside og FB.

Ad. 10 Eventuelt

René Anias (SWE) og vores bygherrerådgiver deltager også i informationsmødet den 31. marts, hvor de kan bistå med svar omkring særlige juridiske og økonomiske forhold samt omkring den anvendte byggestyring.

Vi drøftede at vi bør have en hjertestarter i gaden. Ligesom vi kunne uddanne et par hjerteløbere i gaden. En idé kunne være at lave et hjerteløber arrangement.

Næste møde i bestyrelsen er tirsdag den 10. marts 2020 kl. 19.00 - 21.30, hvor revisor og bogholder endvidere deltager. Der er ikke træffetid denne tirsdag.

Thorkild

29. februar 2020