

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 26. september 2017, kl. 17.00 – 19.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Line, Michel og Jens
Samt:
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Velkomst
 - Forespørgsler om ny altanrunde
 - Forslag til nyt velkomstbrev, oplæg fra Line
 - Spørgsmål om juridisk bistand til arbejdsgruppe vedr. Airbnb
 - Container i gaden.
2. Beboerhøring den 19. september 2017 samt skriftlige høringer (Sort Kaffe og Vinyl) – Bestyrelsens behandling af høringsskrivelsen
3. Varmepumper
4. Badeværelse / opfugnings-projekt
5. Bankers og køberådgiveres vurdering af gadens økonomi og lejlighedernes værdi
6. Bekymring for beboere / socialt ansvar
7. Forslag vedr. affaldssortering
8. Lovkrav om vandmålere?
9. Henvendelse vedr. kattetrappe
10. Henvendelse fra lejer vedr. slibning af gulve
11. Næste møde
12. Eventuelt.

Træffetid kl. 19.00 – 20.00

Ad. 1 Velkomst

Forespørgsler om ny altanrunde

Altanrunde 3 er godt i gang. Det er derfor der sættes stilladser op og derfor, der er mange håndværkere i gaden. Samtidig modtager vi løbende forespørgsler, især fra folk der nyligt er flyttet hertil, på, om og eventuelt hvornår der iværksættes ny altanrunde. Vi er endnu ikke færdige med altanrunde 3. Når den er afsluttet, vil vi se på om der er grobund for en ny runde. I marts 2018 foretager vi en rundspørge, så vi har et samlet billede inden generalforsamlingen.

Det er fortsat muligt at gøre det individuelt – det betyder imidlertid, at man selv skal finansiere altanen, sørge for stillads og tegne nødvendig forsikring.

Forslag til nyt velkomstbrev

Line har, som følge af tidligere beslutning, udarbejdet et forslag til nyt velkomstbrev, når nye andelshavere har købt bolig. Brevet er kortere, mere klart og henviser til de relevante links på vores hjemmeside. Med få ændringer var der opbakning til forslaget. Martin sætter logo på og sender videre til Nynne.

Spørgsmål om juridisk bistand til arbejdsgruppe vedr. Airbnb

Frederik Gjørup Nielsen har på vegne af arbejdsgruppen, der skal udarbejde et forslag til den kommende generalforsamling vedr. Airbnb, forespurgt om muligheden for juridisk bistand. Det vil koste kr. 2.500 i timen. Jens har taget kontakt og bedt om et statusmøde, så kan vi bedre tage stilling. Vi afventer mødet og vurderer behovet. Mødet i udvalget afholdes den 5. oktober.

Container i gaden

Michel har haft et møde med Marianne fra Topgenbrug. Butikken vil også gerne – grundet rodet omkring containeren m.v. – have den fjernet fra gaden. Aftalen er nu, at containeren fjernes i en periode frem til jul, som et forsøg. Topgenbrug mener ikke det vil påvirke omsætningen negativt. Hvis butikken ikke er afhængig af containeren vil den blive fjernet permanent. Der holdes nyt møde til januar, hvor der tages endelig stilling.

N.B.: Tøj skal fremover afleveres i butikken i åbningstiden.

Ad. 2 Høringsskrivelsen – Sort Kaffe og Vinyl

Bestyrelsen besluttede den 23. maj 2017, at vi ønskede at gennemføre en høring, inden vi ville tage endelig stilling til ansøgning fra Sort Kaffe og Vinyl. Både de skriftlige høringssvar samt beboerhøringen, der blev afholdt den 19. september 2017, har vist at det var en god disposition, da det har bibragt mange synspunkter, flere perspektiver og mulige løsninger.

Som en del af processen blev det ligeledes besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe til forberedelse af Beboerhøring m.v. Arbejdsgruppen besluttede på ét af sine møder kriterier for Bestyrelsens endelige behandling af sagen, herunder det gældende beslutningsrum, hvor Bestyrelsen skal vælge én af tre mulige beslutninger; (1) afslag, (2) tilladelse eller (3) indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Den omfattende høringsskrivelse blev gennemgået og drøftet indgående, herunder de kommentarer og indsigelser til høringsskrivelsen, som vi har modtaget fra beboere efterfølgende.

På baggrund heraf har Bestyrelsen enstemmigt besluttet:

At vi *ikke* meddeler et afslag, da det er vores vurdering, at der kan findes tilfredsstillende løsninger som imødekommer de bekymringer vedr. de fysiske forhold herunder lydisolering, håndtering af skrald, antal borde og stole udenfor samt røggener og støj i stikgaden, som høringsskrivelsen og Beboerhøringen har bragt frem.

At vi *ikke*, på baggrund af høringsskrivelsen, kan give en tilladelse, da høringen viser, at der ikke hersker enighed om det udvidede koncept med længere åbningstider, udeservering og alkoholbevilling. Udover ovenstående bekymringer har flere En gruppe af beboere således udtrykt principielle forbehold, og det kom frem på Beboerhøringen samt i høringsskrivelsen med kommentarer, at en beslutning af denne karakter bør forelægges på en ekstraordinær generalforsamling.

Der er stor mangfoldighed i de afgivne argumenter, men de principielle indvendinger følger overordnet 3 spor.

1. Bekymring for prisudviklingen/økonomisk tab i lejligheder tæt ved nr. 4.
2. Bestyrelsens mandat til at træffe en beslutning, der ikke stiller alle lige og eventuelt påfører nogle beboere gener.
3. Livet i gaden (gadens udtryk) – holdningstilkendegivelser om, at Skydebanegade skal være en stille gade og ikke en gade med udeservering og alkoholbevilling.

Bestyrelsen har derfor besluttet at lægge beslutningen op til gadens beboere bredt via en ekstraordinær generalforsamling med ét punkt på dagsordenen: Stillingtagen til ansøgning fra Sort Kaffe og Vinyl, hvor de præcise vilkår samtidig præsenteres. Bestyrelsen optager således en forhandling med Sort Kaffe og Vinyl med henblik på at udarbejde et konkret beslutningsoplæg, som den ekstraordinære generalforsamling skal forholde sig til.

Bestyrelsen noterer sig også at der er fremkommet ønsker om en generalforsamling, der helt overordnet tager stilling til livet i gaden/gadens udtryk, ønsker til erhverv i gaden m.v. Vi bakker op om dette ønske, men kan ikke afvente en sådan generalforsamling førend den konkrete sag af tre grunde: For det første har sagen været under behandling meget længe, og vi har pligt til at behandle den færdig af hensyn til de involverede parter, der indtil videre har ventet 6 måneder på en afgørelse. For det andet har vi ønsket at overholde de beslutningskriterier, som tidligere er blevet aftalt i arbejdsgruppen. For det tredje ville den konkrete sag på nuværende tidspunkt overskygge en generel diskussion af gadens indretning.

Bestyrelsen vil i forlængelse heraf invitere til en dialog om, hvordan spørgsmålet vedr. gadens liv/udtryk bedst kan diskuteres og forberede emnet til en senere generalforsamling.

Der vil blive inviteret til ekstraordinær generalforsamling inden for 14 dage.
Høringsskrivelsen med kommentarer forefindes på AB Skydebanens hjemmeside.

Ad. 3 Varmepumper (radiatorer)

Oplæg fra Martin. Kort fortalt kan vi aktuelt ikke styre varmpumperne, som vi gerne vil. Hertil kommer at nogle af de eksisterende pumper er gamle. Martin præsenterede 2 løsningsforslag, henholdsvis:

- At udskifte styringsenheden, således vandcirkulationen kan styres korrekt
- Samtidigt hermed udskifte de varmpumper, som er af ældre dato.

Der er ikke den store forskel i implementeringstid på de to forslag, men der er forskel i økonomien. En udskiftning af varmpumperne medfører en større omkostning, men kan samtidig ses som en fremrykning af en omkostning til udskiftning, som foreningen må forvente, at skulle afholde indenfor de kommende år. Bestyrelsen var ikke enige i, hvorvidt det lige nu er den rette disposition, at udskifte pumperne, mens der er fuld enighed om, at der som minimum er behov for sikker styring.

Spørgsmålet er, om vi skal fremskynde en udgift, som pt. ikke er indregnet i budgettet, men som må forventes at skulle afholdes indenfor en overskuelig fremtid. Vi træffer beslutning på det kommende møde, hvor vi samtidig gennemgår status på budget.

Ad. 4 Badeværelses- / opfugnings-projekt

Vi har modtaget en henvendelse vedr. muligheden for at iværksætte et fælles badeværelses- og/eller fælles opfugnings-projekt – ligesom det i dag er tilfældet med fælles altanprojekt. Altså et projekt, hvor beboerne selv betaler, men hvor vi eventuelt kan udnytte nogle fordele ved, at det sker på samme tid hos de andelshavere, der måtte ønske udbedring af badeværelse. Altså en valgfri ordning.

Vi vurderer ikke at behovet er tilstrækkeligt tilstede og har via de indhentede tilbud kunnet konstatere, at besparelsen for den enkelte beboer ikke er nævneværdig.

Ad. 5 Bankers og køberådgiveres vurdering af gadens økonomi og lejlighedernes værdi

Vi er blevet bekendt med, at nogle banker og køberådgivere vurderer både gadens økonomi og lejlighedernes værdi på et forkert grundlag. Opstår der lignende tilfælde i forbindelse med køb og salg af lejligheder skal vi opfordre til, at man straks kontakter Bestyrelsen.

Vi har i denne forbindelse haft kontakt med Nykredit, der meddeler, at de ikke finder at der er problemer med gadens økonomi. AB Skydebanens samlede økonomi er komplekst sammensat, men samtidig skal det understreges at økonomien er sund.

Ad. 6 Bekymring for beboere / socialt ansvar

Punktet udsat til næste møde.

Ad. 7 Forslag vedr. fælles affaldssortering

Vi har modtaget et forslag vedr. fælles affaldssortering fra Nini M.H. Schou. Vi kan ikke på det foreliggende grundlag behandle sagen. Vi inviterer hende derfor til at møde op på næste træffetid, så vi kan høre mere om hendes ideer.

Ad. 8 Lovkrav om vandmålere

På alle flerbruger-ejendomme er der krav om, at der er individuelle vandmålere i hver lejlighed. Det er imidlertid kun et krav, hvis det teknisk er udførligt og rentabelt. Vi skal således fremlægge dokumentation overfor myndigheder, at det ikke er rentabelt, hvis vi skal undgå kravet.

Der er tidligere gennemført et forsøgsprojekt, hvor det konkluderes at der skal ske en stigning på prisen på 500%, hvis det skal være rentabelt at installere vandmålere. Vi beder Brian om at rekvirere originalrapporten (2014) fra Abildhaug.

Ad. 9 Henvendelse vedrørende kattetrappe

Vi er blevet gjort opmærksom på en kattetrappe, som muligvis ikke lever op til vores reglement.

Michel følger op på sagen.

Ad. 10 Henvendelse fra lejer vedr. slibning af gulve

Thorkild følger op på sagen.

Ad. 11 Næste møde

Næste møde i Bestyrelsen, tirsdag den 10. oktober kl. 17.30.

Næste træffetid er samme dag, tirsdag den 10. oktober, kl. 16.30 – 17.30.

Ad. 12 Eventuelt

Ny begynder arbejdet med nyt datanetværk

Arbejdet med at forny AB Skydebanens datanetværk er nu gået i gang. Foreningen har indgået en aftale med El-Strøm ApS om at få trukket nye kabler til alle lejligheder.

Arbejdet er så småt gået i gang kældrene. I begyndelsen af november begynder arbejdet i lejlighederne, hvor håndværkerne trækker nye kabler og monterer nye stik. Det er vigtigt at håndværkerne kan komme ind i alle lejligheder, og vi omdeler snart et formelt varsel til alle boliger og erhverv.

Arbejdet forventes helt færdigt i februar 2018, og der arbejdes naturligvis ikke i lejlighederne mellem jul og nytår. Arbejdet i hver lejlighed vil ske i løbet af én dag, og der vil ikke være internetadgang i løbet dagen.

Fornyelsen af netværket vil give mulighed for højere hastigheder og et mere robust netværk, og blev vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling 25. april 2016.

Træffetid kl. 19.00 – 20.00

Thorkild Olsen
28. september 2017