

Bestyrelsesmøde

Dato: Torsdag den 29. august 2017, kl. 17.00 – 18.30

Sted: Boligkontoret

Deltagere: Jens Halsnæs (LH)
Line Selmer Friborg (LSF)
Michel Belli (MB)
Martin Pihl Jensen (MPJ)
Brian Skovgaard (BSK), boligkontoret
Ole Præst Larsen (OPL), Abildhauge
René Holmbergius Anias (RHA), SWE

Afbud: Thorkild Olsen

Referent: Martin Pihl Jensen

Dagsorden

1. Løbende drift og vedligeholdelse
2. Rullende vedligeholdelsesplan
3. Bestyrelsens indsigelser til byggeprojekter

Referat

1. Løbende drift og vedligeholdelse

Det blev drøftet, hvordan vi kan få etableret en driftsplan, som indeholder de opgaver driften (Brian og Niels) skal stå for.

Følgende plan blev besluttet:

1. Driften udarbejder en plan for løbende vedligeholdelse. Planen baseres blandt andet på oplæg fra Administrationshuset.
2. Det afklares hvilke opgaver skal løses internt og hvilke der løses eksterne firmaer, eventuelt på basis af serviceaftale.
3. Abildhauge gennemgår planen med henblik på kvalitetssikring.
4. Planen fremlægges for bestyrelsen.
5. Der indhentes tilbud på relevante serviceaftaler.
6. Serviceaftaler og budget tilpasses.

Boligkontoret (Brian) vedligeholder løbende driftsplanen i samarbejde med vicevært (Niels) og bestyrelsen.

Som en måde til at vurdere relevansen af serviceaftaler kan man se på udgifterne over de seneste 5 år til servicetilkald, fx rensning af nedfaldsstammer.

Opfølgning

BSK

2. Rullende vedligeholdelsesplan

Opfølgning

Der blev i 2017 udarbejdet den første udgave af en rullende 10-årig vedligeholdelsesplan, som dannede grundlag for et langtidsbudget.

Det rullende vedligeholdelsesplan opdateres årligt i forbindelse med budgetlægningen på baggrund af

- Tilstandsrapport
- Energimærke
- Emner som dukker op i løbet af året

Emner til langtidsbudget sendes til Brian, som sørger for at nye punkter tages med i langtidsbudgettet.

Tilstandsrapporter udarbejdes typisk hvert 5. år og ser på vedligeholdelsesarbejder inden for en 10-årig periode. Der er ingen formelle krav til hvor ofte der skal udarbejdes tilstandsrapport. OPL anbefalede at AB Skydebanen får udarbejdet en ny tilstandsrapport, da den seneste tilstandsrapport er fra 2011. OPL forventer at en tilstandsrapport koster omkring 30.000 kroner ekskl. moms, og vender tilbage med et konkret tilbud.

MPJ, OPL

Energimærker er (hvis de lavet efter 2006) gyldigt i højst 10 år. Finder energikonsulenten besparelser for mere end 5 % er mærket dog kun gyldigt i 7 år.

2.1 Aktuelle opmærksomhedspunkter

OPL gjorde opmærksom på en række områder, hvor driften og bestyrelsen bør følge op.

Område	Opmærksomhedspunkt
Tag	Skiferplader som er løse og rasler ned — gennemgås og skader udbedres. Bør udføres i forbindelse med maling af vinduer.
Revner i facaden	Facaden gennemgås og skader udbedres. Bør udføres i forbindelse med maling af vinduer.
Løse sålbænke	Gennemgås og skader udbedres straks. Generel kontrol i forbindelse med maling af vinduer. Udføres af murer.
Termoruder	Er ved at nå forventet levetid. Det skal afklares om det er et fælles projekt, at udskifte ruderne, eller det påhviler den enkelte andelshaver.
Højvandslukkere	Der bliver lavet kontrol af lukkerne. Vi bør overveje om der behov for alle afløb i kældrene. Der er i dag ingen serviceaftale.

Ventilationsanlæg	<p>Rør bør renses hvert 5. år. Ventiler og emhætte i lejlighederne bør reelt renses to gange om året, men det sker næppe i praksis alle steder. I forbindelse med syn af lejligheder er der mange tilfælde, hvor installationerne ikke udført korrekt, hvilket påvirker de øvrige lejligheder negativt.</p> <p>Der er derfor behov for 100 % gennemgang, hvilket forventes at kunne gøres ca. 100.000 kr. (½ time pr. lejlighed).</p> <p>Ventilatorerne i store anlæg udskiftes successivt med to installationer pr. år, hvilket er medtaget i budget.</p>
-------------------	--

3. Bestyrelsens indsigelser til byggeprojekter

Opfølgning

Ifølge AB Skydebanens vedtægter kan bestyrelsen gøre indsigelse mod en andelshavers anmodning om at foretage forandringer inde i boligen jvnf. § 10:

Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Det er dog ikke defineret i hvilke situationer bestyrelsen bør anvende retten til at gøre indsigelse.

Hverken OPL eller RHA havde noget bud på retningslinjer, som vil kunne anvendes af bestyrelsen til at vurdere om det i en given sag vil være relevant at få foretaget en teknisk afklaring og i givet fald gøre indsigelse.