

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Mandag den 7. maj 2018, kl. 17.00 – 19.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Line, Karin og Rasmus
Samt: Brian (Boligkontoret), Tina (SWE) samt Jens Halsnæs (pkt. 5)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Særlig velkomst
2. Status fra SWE, Tina Hald
 - Ordinær Generalforsamling 25/4, referat
 - Ekstraordinær Generalforsamling den 12/9
 - Løbende sager
3. Nyt fra Boligkontoret
 - Boligkontoret status
 - Brian arbejdstid i forbindelse med barselsorlov
 - Opfølgning ventilationsprojektet
 - Henvendelse til kommunen vedr. mobilsug
 - Dispensation fra kommunen vedr. renhold af fortov og stikgader
 - Andet
4. Byggesager og løbende projekter:
 - Maling af vinduer m.v.
 - Altanrunde 3
 - Vand og Varme
 - Rensning af faldstammer
 - Renovering af Boligkontoret
 - Opfugtning af kældre – henvendelse fra DryTech
 - Rensning af mobilsug og affaldstanke
 - Skilte og pjece vedr. affaldssortering
 - Tagrender
 - Vedligeholdelsesplan
5. Gennemgang af langtidsbudget v./Jens Halsnæs (kl. 18.15)
6. Beboerhenvendelser
7. Næste møde
8. Eventuelt.

Træffetid kl. 19.00 – 20.00.

Ad. 1 Særlig velkomst

Bestyrelsens nye medlemmer, Rasmus og Karin, var en kærkommen anledning til at få hilst på hinanden bordet rundt. Ligesom Thorkild kort kunne gennemgå porteføljeoversigten, som blev fremlagt på sidste møde (konstituerende bestyrelsesmøde).

Karin og Rasmus har allerede haft afklarende spørgsmål vedr. porteføljen og hvordan vi håndterer mails, sagsbehandling og arbejdsfordeling. Vigtige overvejelser som vi vil forsøge at gribe, når vi senere aftaler en mere specifik forretningsorden.

I forlængelse heraf drøftede vi også dokumenthåndtering, dokumentarkiv, dataforordning o.lign.

Ad. 2 Status fra administrationen (SWE)

Ordinær Generalforsamling 25/4 2018

Som tidligere omtalt blev Karin Kirkegaard og Rasmus Krøger Hare valgt ind som nye medlemmer af bestyrelsen.

Tina er færdig med udkast til referatet, som, når det er godkendt, kan læses på hjemmesiden.

Ekstraordinær Generalforsamling den 12/9 kl. 18.30

Der blev behandlet et par ændringsforslag til vedtægterne på sidste samling. Da vedtægtsændringer kræver vedtagelse på to på hinanden følgende samlinger, indkalder vi til ekstraordinær generalforsamling den 12. september.

Ved samme lejlighed inviterer vi til en *temadrøftelse* om korttidsudlejning (AirBnB) i gaden.

Løbende sager

- I forbindelse med salg af lejlighed er spørgsmål omkring emfang i køkken atter dukket op. Kravene forefindes på hjemmesiden, herunder hvor højt over komfuret den skal hænge. SWE håndterer sagen – ligesom vi får undersøgt nærmere om krav og bestemmelser fortsat er relevante.
- Vi gennemgik andre aktuelle sager, som SWE lige nu behandler.
- Retshjælpforsikring. Vi vendte kort hvilke betingelser der gør sig gældende omkring vores retshjælpforsikring. Martin orienterede samtidig om vores forsikringsoversigt. Drøftelsen førte til et ønske om at få dette belyst yderligere.
- Vi har haft en del vandskader, og fulgte op på nogle af disse sager.

Ad. 3 Nyt fra Boligkontoret

Boligkontoret status

Den senere tid med barsel og ferie har afstedkommet, at Boligkontoret ikke har fungeret helt optimalt – eller sådan, som vi er vant til. Der har været mindre sager, som har ligget i indbakken for længe, hvilket vi beklager. Brian er til stede på kontoret det meste af maj måned, og vi arbejder på at sikre en god overdragelse til vikar, så driften kører så godt som muligt henover sommeren.

Opfølgning ventilationsprojektet

Nogle var ikke hjemme, da BS Aircondition var forbi. Der bliver opstillet en liste med disse beboere. Der bliver fremsendt en ny varsling og beboeren pålægges denne ekstraudgift.

Vi afventer også den samlede rapport, så vi kan få overblik over, hvad der evt. skal gøres, så indreguleringen stemmer i hele bygningskomplekset. Brian følger op på, hvornår vi kan forvente svar.

Henvendelse til kommunen vedr. mobilsug

Brian har kontaktet kommunen i forhold til, om det i dag vil være muligt at håndtere bioaffald via det ene rør i mobilsuget.

Samtidig sætter vi et arbejde i gang med at undersøge, om det er muligt at reducere lugt fra det fælles skraldeanlæg.

Dispensation fra kommunen vedr. renhold af fortove og stikgader

Vi har fået bevilget dispensation fra kommunen vedr. renhold af vores fortove og stikgader, hvilket betyder at vi fremover selv håndterer dette. Forventningen er, at vi udover at spare en del penge, kan gøre det bedre, så området generelt fremstår pænere. Dispensationen er gældende fra 1. juni 2018 til udgangen af 2020. I den plan, som vi har fremsendt og som nu er godkendt, fremgår det, at vi vil renholde Istedgade og Sdr. Boulevard alle ugens 7 dage samt på Skydebanegade søndag, tirsdag, torsdag og om lørdagen ved butikkerne. Skydebanegade bliver endvidere gennemgået på ugens øvrige dage.

Andet (vaskeriet, nye kurve)

Vi har besluttet at købe nye kurve til vaskeriet – udskifte de defekte samt supplere med et par ekstra. Niels tager sig af dette.

Opfugtning

Da grundvandsstanden stiger i København er der forøget risiko for opfugtning af vores kældre. Vi tager derfor et møde med firmaet DryTech for at vurdere mulighederne i forhold til stigende opfugtning af kældre. Denis (suppleant i bestyrelsen) koordinerer dette.

Cykeloprydning

Judith vil gerne sætte gang i en generel cykeloprydning i både gården og gaden. Vi foreslår at arbejdet sættes i gang til september (efter sommerfesten).

Ad. 4 Byggesager og løbende projekter

Maling af vinduer m.v.

Der arbejdes intenst lige nu med forberedelse af projektet. Vi forventer at mødes med Bang og Beenfeldt på vores næste bestyrelsesmøde.

Altanrunde 3

Som tidligere beskrevet har Bang og Beenfeldt foretaget en samlet gennemgang af altaner og lejligheder den 3. maj. Der foreligger snarligt en samlet rapport.

Da det giver anledning til en række overvejelser – også af juridisk karakter – har vi besluttet at hente bistand fra advokat med speciale i store byggeentrepriser. Vi vurderer at dette skal ske hurtigst muligt.

Vand og varme

Intet nyt.

Rensning af faldstammer:

Gennemføres til efteråret.

Renovering af Boligkontoret

Forslag udarbejdes efter sommerferien.

Opfugtning af kældre

Se ovenstående.

Rensning af mobilsug og affaldstanke

Udover den faste rensning så er der akut brug for en ekstra rengøring, da luftgenerne har været stigende de sidste par måneder. Brian sætter arbejdet i gang.

Skilte og pjece vedr. affaldssortering

Næste skridt er møde næste onsdag. Thorkild og Line deltager.

Tagrender

På generalforsamlingen blev der peget på mulige problemer med fyldte og defekte tagrender. Vi følger op på dette snarligt.

Vedligeholdelsesplan

Vi forventer at have ny og opdateret vedligeholdelsesplan klar om ca. 3 uger – jævnfør gennemgangen under pkt. 5.

Ad. 5 Gennemgang af langtidsbudget v./Jens Halsnæs

Jens, som efter 2 år netop er stoppet i bestyrelsen, fortsætter som ansvarlig for økonomigruppen. I den egenskab var Jens forbi for at introducere og gennemgå det netop vedtagne langtidsbudget. Se hjemmesiden.

Langtidsbudgettet giver et billede af om foreningens økonomi er i balance på den lange bane og skal bl.a. være med til at sikre, at der sættes penge til side til store vedligeholdelsesprojekter i god tid, så der kan opnås tryghed omkring huslejen, foreningens formue og ejendommen. De principper som er vedtaget i foreningens om styring af økonomien er således tæt knyttet til langtidsbudgettet.

Langtidsbudgettet tager udgangspunkt i vores almindelige driftsbudget, som godkendes på den årlige generalforsamling og findes i regnskabet. Herudfra fremskrives indtægter (primært leje) og driftsudgifter med en fast procentsats.

Omkostninger til vedligeholdelse er en afgørende post og indarbejdes derfor direkte på baggrund af vedligeholdelsesplanen, hvorfor det er væsentligt for budgettet og planlægningen, at planen er opdateret og korrekt afspejler vedligeholdelsesbehovet.

En anden afgørende udgiftspost er foreningens finansieringsomkostninger, hvor foreningen pt. har en renteswap tilknyttet og derfor kender rentebetalingerne fra til 2026. Foreningen har dog også en obligationsbeholdning fra IS-sikringen hvorfra indtægterne (specielt udtrækninger) er svære at forudsige. Udtrækningerne indregnes derfor lineært.

Det aktuelle budget viser, at vi over en 10-årig periode har en fin balance selv når det store maleprojekt af vindue indregnes.

Hvorvidt vi skal fastholde den store kontante beholdning er et spørgsmål, vi beder økonomigruppen drøfte. Gruppen skal ligeledes drøfte, hvordan vi forbereder os på de udløbet af den store renteswap i 2026 og den lille i 2035 samt forfald af gælden i 2035 og 2042.

Ad. 6 Beboerhenvendelser

Vi har fået henvendelse vedr. cykeloprydning, hvor cykler er blevet placeret i gård 1. Line følger op.

Ad. 7 Næste møde

Næste møde i Bestyrelsen er den 17. maj kl. 17.30. Bemærk særlig dag og tidspunkt.

Ad. 8 Eventuelt

Vi har modtaget en stor mængde materiale fra tidligere rådgiver Abildhauge. Herunder arkitekttegninger o.lign. Vi får senere vurderet om det vil kunne betale sig at få materialet gennemgået nøje og evt. scannet ind.

Træffetid kl. 19 – 20.

Thorkild Olsen
10. maj 2018