

Bestyrelsesmøde tirsdag den 13. marts 2018

Til stede: Katrine, Adam, Søren, Jonas

Referat: Søren

Trapperenoveringsprojekt

- Lister hvor der er manglende/blændede døre
 - Flemming er blevet bedt om at få opsat listerne
- Røgalarmer
 - Gitte Hoff er blevet orienteret om at de foreslåede røgalarmer til 800kr/stk ikke skal indkøbes. Hun sørger for en billigere løsning.

Action points:

- Søren sørger for at få/opsat en elektronisk udgave af den nyeste tidsplan.

Skimmelsvamp/Fugtskade i 14

Diemers eft. har færdiggjort undersøgelserne af svampeskaden og forsikringen har godkendt tilbuddet på udbedring. De mangler stadig at færdiggøre undersøgelserne af fugtindtrængningen som er årsagen til at svampeskaden er sket. For nuværende forventes omkostningen til udbedring af fugtindtrængningen at beløbe sig til 110.000 kr inkl moms (før undersøgelsen er færdig er det selvfølgelig forbundet med stor usikkerhed). Forsikringen afholder udgifterne til udbedring af svampeskaden som er følge af fugtskaden, men dækker ikke udbedring af selve fugtskaden.

Vi skal sandsynligvis have en rådgivende ingeniør ind over til at godkende det forslag til udbedring som Diemers eft. stiller.

Fugtundersøgelse af tagterrasser

For at reducere udgifterne til en ellers meget omfattende undersøgelse af samtlige knopskydninger (prisleje 200-300.000 kr, før udbedringer) afklares en ide til en mere fokuseret forundersøgelse:

- Der bores (med almindeligt 8-10 mm bor) og punktmåles for fugt omkring hver terrasse.
- Datapunkterne for alle målinger gemmes.
- Hver boring fyldes med plasticpropper.

Det betyder, at beboere med tagterrasser vil skulle give adgang til undersøgelserne i løbet af de kommende måneder. Undersøgelserne laves med genopretning af de skader der måtte forvoldes. Vi forventer undersøgelsernes varighed pr lejlighed at være kort.

Action points:

- Søren spørger tilbudsgiverene på fugtmålinger:
Er de interesserede i at indgå en enterprise delt i to dele?
 - 1) Forundersøgelse med punktmålinger
 - 2) På de terrasser hvor der findes fugt, den grundigere undersøgelse som allerede er givet tilbud på

Såfremt der findes fugtskade ved en tagterrasse skal der foretages en reparation så fugtindtrængning ophører. I runde beløb forventes udgiften for udbedring for hver terrasse at beløbe sig til 150.000kr inkl moms (som for skaden i nummer 14).

Generalforsamling 2018

- Vi har fået en ny valuarvurdering med en 6% stigning i ejendommens værdi. I lighed med tidligere år er vurderingen meget rentefølsom. Stigningen afspejler ikke en øget efterspørgsel efter vores ejendom, men er en beregningsteknisk stigning som følge af udbygningen af Nordhavns kvarteret. Som en del af vurderingen er fratrukket de forventede udgifter på 17.500.000 kr til nødvendigt vedligehold iht vedligeholdelsesplanen. Det betyder at igangsætning af større vedligeholdelsesarbejder ikke påvirker værdien negativt (derimod forventes ejendommens værdi at stige tilsvarende med optagen gæld ved afslutning af større arbejder, der ikke har karakter af vedligehold).
- Drøftelse af andelskronen. Forslag fra bestyrelsen:
 - Vi ønsker at øge reserven til værdiforringelse fra 14.300.000 til 17.000.000 kr. Det skyldes at vi forventer en større udgift til renovering af tagterrasserne, samt at en del af reserven bliver brugt på opgangsprojektet.
 - Huslejestigning på 2% (matchende inflationen), startende 1. Januar 2019
 - Rør/faldsstammeprojekt afventer beslutning
 - Elevatorprojekt afventer beslutning
 - Med den forhøjede valuarvurdering samt forslaget om forøgelsen af reserven stiller bestyrelsen forslag om at andelskronen stiger med 3-4%. Herved sikres en fortsat, kontrolleret stigning.

Proces for salg/fremleje

- Bestyrelsen drøftede hvornår man genoptjener retten til længere fremleje, et spørgsmål om fortolkningen af de eksisterende vedtægter:
 - Når andelshaver er flyttet tilbage til sin lejlighed, og herefter opdaterer sin folkeregisteradresse og bebor lejligheden i mindst 3 måneder,
 - Herefter er det muligt at fremleje igen som nævnt i vedtægterne.