## Referat af møde i bestyrelsen torsdag den 8. december 2016

Til stede: Birgitte, Jonas, Rune og Adam. Afbud fra Heidi.

*Udviklingsprojekter*

1. Gårdprojektet blev kort drøftet. Det er meget kedeligt at Københavns kommune har givet en stævning fra et erhvervslejemål i EF Strandbo II opsættende virkning, således at det samlede gårdprojekt foreløbig er sat på pause. Bestyrelsen håber på at gårdprojektet genoptages tidligt i foråret og vil følge udviklingen tæt. Der laves foreløbig et opslag i opgangene med uddybende information til beboerne om den meget uheldige proces. Jonas laver udkast.

2. Bestyrelsen har igangsat arbejdet med en fremadrettet plan for vedligeholdelse af ejendommen. Der blev gennemført en besigtigelse den 6/12. Planen er både et lovkrav for ejendomme med lejelejligheder, men også et vigtigt instrument for bestyrelsen i sikring og prioritering af den løbende vedligeholdelse af ejendommen, særligt i forhold til renovering af stigstrenge og faldstammer. Der afholdes et opfølgende møde med PJP i januar 2017 mhp. at drøfte deres foreløbige resultater og det fremadrettede oplæg til prioritering. Adam indkalder til mødet.

3. Forberedelsen af renovering af trappeopgange er igangsat. PJP bemærkede at eventuel snarlig udskiftning af stigstrenge og faldstammer vil være hårdt ved opgangene – renoveringen skal derfor ses i sammenhæng med vedligeholdelsesplanen, uden at det samtidig betyder at vi bliver handlingslammede. Bestyrelsen besluttede at der foreløbig gås videre med opdatering af tidligere tilbud på trapperenoveringen samt at der etableres et åbent, rådgivende beboerudvalg med henblik på at indsamle holdninger vedrørende farvevalg. Jonas er anker på begge dele.

4. Bestyrelsen besluttede at igangsætte en rensning af køkkenfaldstammerne på baggrund af problemer med vaske der var løbet over, særligt i de nederste etager. Det afklares i hvilken udstrækning der er behov for adgang til lejligheder i den forbindelse. Rensning af faldstammer integreres ligeledes i vedligeholdelsesplanen, således at der tilvejebringes en fast kadence for rensning. Rune tager fat i Flemming med henblik på afklaring og snarlig godkendelse af tilbud.

5. Bestyrelsen besluttede at igangsætte en isolering af de fritstående elementer i varmekælderen. Energirapporten viser en god business case med kort tilbagebetaling, så der satses på at få det gjort hurtigst mulig. Adam får igangsat arbejdet snarest.

6. Plan for elevatorrenovering udestår fortsat. I tillæg til de gener ved de nuværende elevatorer, særligt i nummer 10, er der nye lovkrav til elevatorerne der skal imødekommes. Flere elementer er i spil, herunder styring, motor og gear, samt interiør. Sidstnævnte var den primære årsag til afvisningen på sidste GF. Det eksisterende tilbud på elevatorrenovering skal specificeres på enkelt dele og suppleres med et yderligere pristjek – den samlede pris vil overstige en million. Der etablereres et beboerudvalg, der inden for rammerne af de foreløbige tilbud rådgiver bestyrelsen om fordele og ulemper ved design/interiør i elevatorstolene. Rune tager initiativ til begge dele.

7. EF Strandbo II har nu færdiggjort en undersøgelse omkring deres anvendelse af de fælles vaskerier. Den viser – i lighed med Strandbo 1s tilsvarende undersøgelse – at godt halvdelen af besvarelserne indikerer en løbende brug af vaskerierne. Dvs. på tværs af de to foreninger bruger mindst 50-60 personer løbende vaskerierne. Med 8 vaskemaskiner og 4 tumblere er den nuværende kapacitet derfor meget høj og færre maskiner kan håndtere efterspørgslen. Det betyder også at det vil blive billigere at vedligeholde og reinvestere i maskinerne. Idet den nuværende betalingsmodel med plastikchipkort skal udskiftes – der findes ikke længere leverandører til teknologien og Flemming har snart ikke flere kort – overvejes pt. andre modeller mellem de to foreninger. Bestyrelsen vil gerne sikre at det fortsat er muligt at benytte fælles vaskeri på ejendommen ud fra et overordnet hvile-i-sig-selv princip. En alternativ model der pt. overvejes er at der etableres en vaskeklub, hvor medlemmerne for et månedligt beløb køber sig adgang til bruge af vaskeriet. Dette kan simpelt løses med særskilt lås til vaskerummet og fri vaske efter booking. Adam tager videre kontakt med Strandbo II.

*Beboersager*

8. En vandskade og efterfølgende forsikringssag i nr 10 kan forhåbentlig snart afsluttes efter et langt forløb. Den primaere skade handlede bl.a. om køkkenfaldstammer, jf. punkt 4. Adam afslutter forløbet. En vandskade i nr 16 er under afklaring – Rune følger op.

9. Der har været flere henvendelser omkring forskelle i vurderingsrapporter mellem køb uden at der har været foretaget ændringer i lejlighederne. Dette giver sælgende såvel som købende andelshavere en uklar retsstilling. Bestyrelsen har derfor indledt en dialog med SWE mhp. at sikre klarhed om ansvar for vurderinger fremadrettet.

10. Bestyrelsen godkendte bestilling af valuar for ejendommen.

11. Bestyrelsen havde en overordnet drøftelse af budgettet for 2017. Der planlægges en mere detaljeres gennemgang og oplæg på kommende møde.

/AM