Bestyrelsesmøde tirsdag den 12-02-2018 KBH NV

Til stede: Asser, Mikkel, Gitte, Helene (ref), og Michal.

Generalforsamling er planlagt til torsdag den 26/4 2018 kl. 18.00, på Cafe Bjerget. Der arbejdes på årsberetning.

Erhvervsaffald: Administrator har sendt et påbud til de erhvervsdrivende om at de ikke må smide skrald. Dette bliver STADIG ikke overholdt – De erhvervsdrivende smider stadig erhvervsaffald ud i gården. Bestyrelsen kontakter administrator om foreningens rettigheder i dette tilfælde. I værste fald kan foreningen hænge på en bøde fra kommunen fordi der ligger erhvervsaffald i privat skraldespande. Der blev diskuteret at nogle af de erhvervsdrivende har let ved at afskaffe deres affald selv. Der skal sendes en reminder igen med konsekvenser for ikke at overholde husorden. Kinagrillen har spurgt om de må have egen container i gården – Det må de gerne, men de skal selv stå for at få den tømt og markere den således at der ikke er andre der bruger den.

Bageren parkerer stadig i gården, der er stadig støj fra bageriet, der bliver stadig smidt erhvervs affald. Der bliver igen sendt påbud på de gældende ting.

Cigaretskodder i gården – Der er nogle som smider der cigaretskodder ud af vinduerne og ned i gården, således at viceværten skal samle op. Der bliver lavet en besked til beboere til generalforsamling.

Vi nærmer også generalforsamlingstid og derfor skal andelskronen justeres – Dette skal andelshavere som sælger omkring nu være opmærksom på.

P-pladser i gården: Der er andelshavere, som har en p-plads uden at have bil selvom der er venteliste på pladserne. Der blev snakket om at stille forslag til generalforsamling om at personer med p-pladser skal eje en bil samt at hvis en p-plads-lejer fremlejer sin lejlighed er der mulighed for at en anden i foreningen med bil kan bruge den i fremlejeperioden. Der blev også diskuteret udvidelse af p-plads og hegn som forslag til generalforsamlingen.

Bolignet: To bestyrelsesmedlemmer har haft et møde med Bolignet om opdatering af kontrakt. Der tages kontakt til administrator om hvorvidt det er lovligt at alle andele kommer ind under samme internetaftale. Der blev diskuteret om det er rimeligt at alle skal have den samme forbindelse eller om der stadig skal være frit internetvalg, som der er i dag. Der bliver også indhentet tilbud fra andre udbydere for at se om der findes noget bedre derude.

Kiosken ønsker nyt bad + køkken. Bestyrelsen undersøger, hvad kiosken har af rettigheder. Bygningssagkyndig skal indover og vurdere standen af køkken og bad – Bestyrelsen har fundet en sagkyndig gennem husets VVS’er som skal vurdere sagen. Sagkyndig kan komme tidligst ultimo februar. Mikkel og Asser kigger på tilstanden inden sagkyndig kommer.

En andelshaver har ansøgt om at skifte badekar ud med bruseniche og dertil hørerende klinker osv. Der skal dokumenters at ombygningen lever op til lovgivning om vådrumssikring mv. (ved billeder eller faktura). Bestyrelsen sender en liste med krav, som skal overholdes, og den ombyggede installation skal naturligvis godkendes af en VVSer, pga. ombygnings omfang.

Stolpe ved Statholdervej 14: Stoplen er blevet kørt ned. Stolpen sikrer at folk bl.a. ikke kører ind på den lille græsplænen. Der blev diskuteret om der kan sættes en stor betonklods, som skal støbes ned i jorden – Administrator bliver hørt om der er noget lovmæssigt ved at stille en sådan betonklods.

Hoveddøre: Der er døre som ikke lukker ordenligt eller smækker for hårdt så det er generende for beboere. Der var enighed om at der skal låsesmede ud og efterse alle døre i bygningen (yderdøre og kælderdøre). Dette bliver bestilt.

Status Columbus tryk i opgangene, vi forsøger at få kontakt til en troværdig elektriker, som kan give en fornuftig forklaring…. Vi har fået oplyst af viceværtens elektriker, at Thomas’ forslag fra GF 2017 om udskiftning af Columbus tryk, kan give problemer med installationens funktion. Vi har modtaget et løsnings forslag, som afviger meget fra GF forslag, men det testes i Hovmestervej 1, næsten ny installation. Hvis vi er tilfredse, vil det bliver skabelon for de øvrige opgange. Bestyrelsen har været i kontakt med elektriker, som vil give et tilbud på nye lys i opgange, som skal være tryklys, hvor man ikke skal hamre knappen i bund.

Der er søgt om tilladelse til at søge om hund i lejlighed – Der gives besked om at husorden skal overholdes og der kun er tilladelse til en hund.

Problemet i Tagensvej 179, 1.tv, med vand fra overboen, er et utæt badekar Tagensvej 179 2.tv, Andelshaveren har fået besked udbedre fejlen, vi afventer stadig svar. Der er taget kontakt til ejer gennem administrator.

Bestyrelsen arbejder med at undgå vedligeholdelses omkostningerne for kørebane udskiftning på statholdervej, som KBH kommune forsøger at pålægge os… Det er en stor opgave… Som vi ser ud til at tabe. Opgaven er udskudt af KK, da HOFOR har oplyst, at de vil fjerne damp- og kondensatrør. Der har ikke været fremdrift… Vi afventer HOFOR opgave med fjernelsen af rør. Nu er hele vejen gravet

Udestående diverse:

Varmtvandsbeholder: Der bliver stillet krav til målerne på varmtvandsbeholderen. Der har været kontakt med ISTA. Tilbuddet gælder forsat. Vi tager imod tilbuddet, aftales det videre forløb med Viceværten.

Bestyrelsen er blevet opmærksom på at der er en andelshaver der gentagne gange lejer ud gennem AirBnb. Dette er ikke i overensstemmelse med husordenen, da al fremleje skal godkendes af bestyrelsen. Det kan skabe problemer for naboer og dem der fremlejer har brugt vaskeriet, som der så bliver slidt på – På andelshavernes regning. Vi tjekker med administrator hvad der skal gøres over for denne andelshaver. Vi afventer om det er stoppet.

Lånetilbud: Foreningen har fået et tilbud fra Nykredit på at omlægge vores lån. Låneomlægning tages op til næste generalforsamling.

Status boet efter Leif: - Rengøring gennemført. - Rapport om skade på væg i stuen er aftalt og bestilt – nøgler udleveret – måske en forsikringssag? Det er ikke en forsikringssag, det er dårlig vedligehold…. En forenings forpligtigelse… Kjeld er sat på sagen. - Der er en løbende rapportering til bobestyreren i skifteretten. Der er produceret el- og VVS attest, afventer rapporterne, inden vurdering kan foretages. Bestyrelsen har besluttet at betale for at få udbedret fugtskader på foreningens regning.

Status besøgende, i gården; Heidie har haft kontakt til SSP, og der kommer en del modspørgsmål, om dokumentation for tidligere kontakt på SSP. Vi svarer efter bedste evne, da vi ikke kan finde dokumentation fra tidligere kontakt. MBT har svaret Heidie med SSP+ i cc på mail. Vi afventer respons – Michal rykker SSP for svar. Heidie spurgte til erfaringen fra andre boligforeninger med tiltag, Heidie til forsøge at finde kontakter og spørge til erfaring. Der er helt stille fra politiet… Der er igen taget skriftligt kontakt til SSP, i forbindelse med knivstikkeriet ud for Tagensvej 183. Der er kvittering for læsning, men overhovedet intet svar. Ingen fremdrift. Fra mødet d. 17 januar: SSP og unge mennesker i gården: Der har været forsøg på indbrud ved bageren – nede ved skakten. Ring til politiet hvis der er mystisk aktivitet i gården. Intet nyt…

P-pladser i gården. Skal vi have p-vagter i gården? Der blev diskuteret hvorvidt parkeringspladsen skal udvides, så vi lettere kan hegne gården ind. Der blev foreslået at parkeringspladsen forlænges så den lille græsplane for enden af 177 inddrages. Så er der flere parkeringspladser til foreningen samt at der kan komme bedre mulighed for at vende, da der tit er problemer med at bedemanden blokerer, så man ikke vende biler. Der blev foreslået at hæve prisen for at have parkeringsplads, så en eventuel udvidelse kan finansieres ved dette. Tilfældig parkering sker nu regelmæssigt, pga. manglende p-pladser, efter KK er i gang med at etablere cykelsti på Bispebjerg Bakke. Foreningen har lejekontrakter, som skal respekteres. Der er flere forskellige, der parkerer… Er det tid til at finde et P-vagtselskab- godkendelsen til at gøre det ligger fra tidligere general forsamling – Ingen beslutning.

Status på udestående for gulve VVS projekt. Der er forsat problemer med vand igennem etage-adskillelsen i 2 lejligheder, der arbejdes videre med sagen. – Rådgiver får påmindelser ca. 1 gang om ugen, og det går langsomt frem. Der udestår udskiftning af ødelagte fliser hos bageren – Huset VVS er blevet bedt om at komme med en pris på udskiftning, vi savner svaret. Har forsat ikke hørt noget… Der er nyt i sagen – Tagensvej 179, 2.tv har et utæt badekar. Det er andelshaverens forpligtigelse at få udbedret skaden, ikke forenings. Beboeren får mail, samt et officielt brev fra administrator, med pålæg om at udbedre skaden, for at undgå yderligere vandskade. Foreningen afholder udgiften til fejlfindingen, men ikke udskiftningen af badekarret, eller hvad løsningen bliver. Hovmestervej 3, st.tv får vand fra overbo, det er konstateret, at terrazzoen ikke lukker tæt ved stigeledningerne, entreprenør er sat på opgaven. Opgaven er reduceret til et VVS projekt relateret problem, Hovm.3, st.tv.

- Der er forslag fra bestyrelsen om delvis indhegning af gården, det skal med i dialogen med SSP. Andre end ”Ishøj hegn”, som kan sætte holdbart hegn op… sættes i bero, indtil er damprørene er fjernet.

- Der har været en forespørgsel vedr. maling af altan indvendigt – bestyrelsen har besluttet, at vi ikke tillader maling af altan. Der bliver stillet spørgsmål behovet for ordinært vedligehold, og foreningen har behov for hjælp, til at vurdere behovet for vedligehold. Måske Viceværten kan hjælpe med vurderings opgaven? Der har ikke været fremdrift pga. prioriterede opgaver. Viceværten er sat på sagen, vi afventer svar – forsat. Beboeren ser ikke ud til at svare… Sagen er sat i bero

Foreningen vælger en at få opdateret vedligeholdelsesrapporten hos A4….

Næste møde manddag den 28/2 2018, kl. 18.15