



Bestyrelsesmøde 31. januar 2008.

Til stede:

Lars H. Nielsen (Ref.) - Lars Münter - Gunner Thalberg - Gerhardt Olsson

Dagsorden:

1. Gennemgang af spørgeskemaer mht. vedtægter og istandsættelse.
2. Fastlæggelse af model/finansiering.
3. Valg af ny advokat.
4. Eventuelt.

1. Gennemgang af spørgeskemaer mht. vedtægter og istandsættelse.

De returnerede spørgeskemaer blev gennemgået og drøftet. Mht. yderligere information omkring oplæg til nye vedtægter blev det oplyst at vedtægtsudvalget afholder/afholdte informationsmøde d. 7. februar 2008 fra kl. 19.30. Opslag i opgange er opsat.

Ud fra de indkommende bemærkninger til istandsættelsen, kunne der konkluderes en overvejende tilslutning for model 1. Det blev dog alligevel aftalt at reducere model 1 yderligere, hvorved ikke-stilladskrævende arbejder udgår. Således vil maling af hovedtrappe døre samt kældervinduer udgå af istandsættelsesplanen, men naturligvis stadig skulle udføres i de kommende år som en del af den løbende vedligeholdelse.

Model 1 vil da indeholde de arbejder som er absolut nødvendige for at:

1. Undgå at der ikke udvikles større byggeskader
2. Undgå påbud fra Kommunen pga. nedfaldende facadepuds
3. Fastholde ejendommens værdi.

For at give en kort besvarelse på nogle af de bemærkninger der er kommet til istandsættelsen, kan følgende oplyses.

1. At vinduer aldrig er blevet vedligeholdt, hvorved der er stor risiko for udvikling af råd i rammer og karme. Afskrivningsperioden/levetiden på vinduer er 30 år ved periodisk rettidig vedligehold (maling pr. 5 – 7 år) hvis vinduer ikke vedligeholdes vil levetiden reduceres til 10 – 15 år. Endvidere kan manglende vedligehold udløse skader på de omkring liggende bygningsdele (facade).
2. At flytte istandsættelse af vinduer over på driften, ikke giver en lavere udgift, end at medtage vinduesistandsættelsen i den samlede plan, nu da der er stillads i forvejen.
3. At udskiftning af linoleum på de mest påkrævede trapper er absolut nødvendigt, da overfladerne er så nedbrudt at manglende udskiftning kan forsage råd og svampeskader i trappens trækonstruktion og derved gøre reparationsarbejderne mere omfattende med større udgifter til følge.
4. At udskyde nødvendige arbejder som ved manglende istandsættelse vil udvikle sig til større byggeskader, ikke bliver billigere med tiden, tværtimod.
5. At planen er udarbejdet på baggrund af bygningsgennemgange fortaget af professionelle rådgivere med speciale indenfor bygningsvedligehold.
6. At foreningens medlemmer er velkomne til at indgive forslag til istandsættelsen, herunder finansiering.
7. At ejendommen er nedslidt og bærer præg af beboere på træk, som ikke har medvirket til at finansiere de udgifter, som er påkrævet nu.
8. At der faktisk er mange andre bygningsdele udover de i planen nævnte, som trænger til istandsættelse. Men de vil udløse uforholdsmæssige omkostninger pt. Derfor er der sat fokus på istandsættelse af bygningens klimaskærm således at udvikling af omkostningsrige byggeskader undgås.

Der vil blive afholdt yderligere informationsmøde i beboerlokalet i starten af marts måned.

2. Fastlæggelse af model/finansiering.

Det blev aftalt udelukkende at fremlægge model 1, samt 1 – 2 finansieringsforslag til generalforsamlingen. Bestyrelsen arbejder videre med foreningens finansieringsrådgivere op til generalforsamlingen.

Er der beboere i foreningen, der mener at skulle kunne komme med et attraktivt tilbud i forbindelse med finansiering, hører vi gerne herom.

3. Valg af ny advokat.

Da den seneste advokatbistand har været mangelfuld, blev der under mødet fremsat forslag til valg af ny advokat. Irene Dahl blev forslået, da Irene udover kompetencer mht. boligret og boligselskaber, besidder kompetence indenfor vejledning omkring finansiering af byggesager. Endvidere har Irene ry for at lægge en del interessetimer i sine kunder. Irene Dahl blev valgt som foreningens nye advokat.

Eventuelt.

Hærværk i gården.

Det blev aftalt, at bestyrelsen skal prøve at få en dialog med forældrene til de teenagebørn, som udviser en uhensigtsmæssig opførelse i gården. Senest har knusning af flasker i vores fælles skralderum, samt tidligere leg med effekter henstillet til storskrald vist sig at være et problem.

Restance af boligafgift.

Bestyrelsen aftalte at få et møde i stand med en af de gentagne restanceryttere.

Reklamer og gratis aviser.

Da opmagasinering af reklamer igen tiltager på hjørnet af Humlebækgade og Stefansgade, blev det aftalt at kontakte Vej og Park samt Københavns brandvæsen for at høre, om opmagasineringen er i strid med lovgivningen.

Due indfangning.

Da det ser ud til at due årstiden nærmer sig, vil indfangning af duer blive sat i værk.

Cykelstativer.

Der opsættes cykelstativer langs facaderne i resten af gården, stativerne påregnes opsat start marts 2008.

Opmagasineret på trapper/reposer.

Det er registreret, at der nogle steder er opmagasineret effekter på trappereposer og under trapperne samt at nogle 4. sals reposer ligner de rene udbygninger.

Effekter som er henstillet på reposer og under trapper skal straks fjernes. Fjernes effekterne ikke, vil de blive fjernet på andelshaverens regning uden yderligere varsel.

HFI - HPFI.

Lejligheder uden HFI-anlæg have installeret HFI/HPFI anlæg inden 1.juli 2008. Andelshavere skal selv sørge for at få bragt denne installation lovmæssigt i orden. Installationen ses selvfølgelig som en forbedring. **Er du i tvivl om du skal have opdateret dit relæ kontakt da venligst varmemester Bjarne Pedersen på 38 10 25 30 Mellem 09.30 – 10.00.**

Ny hjemmeside.

Foreningen har med hjælp fra Morten Sørensen fået ny hjemmeside, se hjemmesiden på www.ab-bispegaarden.dk

**Husk at deltage på generalforsamlingen som afholdes torsdag
d. 27. marts 2008.**

Med venlig hilsen
Bestyrelsen