

Andelsboligforeningen Sankt Knudsvej 15-17
Bestyrelsesmøde den 26/04/2022

Deltagere: Annemette, Ole og Kåre, Referent: Kåre. (Rullende Dagsorden):

-- “Vi ser frem til at se jer ved GF og Arbejdsdag”

Tag jeres egen kaffe med, så sørger vi for blødt brød. (til arbejdsdagen)

Projekter til Arbejdsdagen:

Søndag den 1. maj kl 10

- Røgalarmer
- Vinduer, garageporte, gennemgang med olie og kit
- Cykel oprydning i cykelgaragen.
- Beplantning af bed. Haveudvalget har lavet en plan og indkøber planter.
- Havemøbler.

Til næste arbejdsdag:

Maling af elskab i nr 17, væggen ved trappen til nr 17 trænger også til en gennemgang.

Generalforsamling:

Generalforsamlingen afholdes den 3 maj kl 17 Advokaterne i Rosenborggade nr 3, 1130 København

Forslag fra Bestyrelsen til generalforsamlingen.

Andelsværdi: Vi foreslår, at vi stadig fastholder den fastfrosne andelsværdi.

Regnskab 2021.

Vi har ikke brugt hele vores budget for 2021. Der er opgaver vi ikke fået udført i 2021, der går videre til 2022

Budget 2022:

Vi har fået lavet telefonanlæg. Der skal laves nyt tagpap på baghuset, og der er også en opgave med Jimmys tagvinduer. Derudover er der en række mindre opgaver. Vi tilstræber at ramme en balance i budgettet så driften balancerer og vi bruger nogle af vores opsparede midler til de opgaver, der skal laves ifølge vores vedligeholdelsesplan. Samt at vi stadig venter på at energimærkningen så den udgift kommer også til at figurere i 2022.

Tagpap Baghus og sidebygning nr 17: 108.000

Jimmys tagvinduer: 30.000

Telefonanlæg: 31.000

Budgetforslag til større vedligeholdelses opgaver: 175.000 rundet op

De mindre opgaver går ind under løbende udgifter til drift og vedligehold: 80.000

Boligsafgift: Vi håber at vi kan sætte den et nøk mere ned.

Indkomne Forslag til geneforsamling sendes ud i morgen.

Ny bestyrelse.

Bestyrelsen genopstiller ikke til den kommende generalforsamling så der skal findes en ny bestyrelse. Vi vil stærkt opfordre dem, der føler at de ikke kommer til orde til at melde sig.

Kortidsudlejning:

Sæsonen er gået i gang for AirBnb (kortidsudlejning) Husk at overholde reglerne: Vi vil gerne understrege at ifølge vores vedtægter at der enten kan lejes ud som kortidudlejning (Se nederst) eller fremlejes enkelte værelser i længere tid, som dog kræver bestyrelsens tilladelse. Det har ingen betydning for reglerne for kortidsudlejning om man selv bebor lejligheden, mens man lejer et værelse ud.

Kommende Opgaver til Vedligeholdelsesplan

- Udskiftning af tagpap. *Giver god mening på baghuset og altanen på nr 17. Vi skyder opgaven til den nye bestyrelse. Københavns tagservice har vi haft gode erfaringer med på mellembygningen. Ole er desuden vild med tanken om at få skiftet plastiktagrenderne til zink.*

Opgaver der er udført siden sidst.

Ingen

Opgaver der venter:

Det anbefales, at følgende opgaver igangsættes omgående for at forhindre skadesudvikling:

- Udbedring af undertag: *Kåre har lavet en midlertidig reparation, til vi har en tømrer i huset.*
- Gennemgang af løse tegl: *Vi vil høre forsikringen.*
- Brandbeskyttelse i kælderen:
 - *Der mangler et stykke gips under Jesper og Karin Ingers Badeværelse: Vi vil spørge yderligere til dette plus nogle tilsvarende mangler, bl.a. i nr 15 under Kåre/Netter og Solklar, hvor der er den samme type af problem så vi sikrer den samme standart af brandsikring i hele ejendommen.*

I den efterfølgende årrække, som vedligeholdelsesplanen dækker over, vil det være afgørende at følgende opgaver igangsættes:

- Vedligeholdelse af facade Baghuset (B4). *Vi vil samle en række opgaver til en murer*
- Udskiftning af tagvinduer. *Vi vil høre om vi kan renovere dem frem for en total udskiftning (Vi fik skiftet inddækningerne omkring Jimmy's vinduer i 2012) da det kun er Jimmy's vinduer der fejler noget.*
- Udskiftning af hoveddøre: Nr 15's døre er slidte, men 17's dør er nok værd at beholde.
- Understøttelse af ståltrappe op til Milan
- *Reparation af port til cykelskur.*

Forsikring:

Der er kommet nye betingelser. Omring rørskade har forsikringsselskabet indgået en aftale med en rådgiver om at de vil lave en gennemgang. Vi spørger Vores rådgiver om det er noget vi skal få gjort. Intet nyt ang. dette punkt. Annemette.

- Vi vil høre om de dækker løse tagsten. (Annemette)

VVS arbejde:

Vi mangler lige de sidste målere og har også bedt om at få rensset vandtanken. Vi har fået et tilbud vi har sagt ja til. Det siger vi ja til. (Annemette)

Rørgennemgang: I løbet af efteråret skal bestyrelsen få tjekket at alle rør i ejendommen holder tæt.

El

Der er lavet nogle kontakter på baghuset. Vaskeriet er under reparation.

Låsesmed

Låsene er repareret og sat i stand i baghuset. Der er en fejl på vaskemaskine automaten, men man kan godt vaske.

Energimærkning:

Vi har en energimærkning på vej. Er igangsat Vi venter stadig. (Annemette)

Eventuelt:

Næste bestyrelsesmøde:

Aftales af den nye bestyrelse

”Regler for korttidsudlejning og feriebytte”

Reglerne gælder for korttidsudleje af værelser og hele lejligheder samt for feriebytte af lejlighed.

Der er nogle specifikke regler som lejere og udlejere skal overholde, og derudover henstilles der til at lejere bliver bedt om at vise hensyn ”Vær opmærksom på at dette er en almindelig beboelsesejendom, og andre beboere har ikke ferie, men skal op på arbejde og har børn som skal sove. Vis hensyn. Tak.”

Husorden:

- Der må ikke være støjende adfærd efter 23:00.

Brug af fælles faciliteter:

- Have og gård: Lejere har adgang til at benytte have og gård. Adgang er kun for lejere, og der må derfor ikke medtages gæster i haven/gården. Der skal være ro mellem 22:00 og 10:00.
- Fællesgaragen: Lejere har kun adgang til fællesgarage i forbindelse med brug af udlejers cykler, og garagen må ikke anvendes til andre formål.
- Vaskeri: Lejere har adgang til at benytte vaskeriet.

Omfang af udleje:

- Der må maksimalt udlejes til grupper på seks personer.
- Der må maksimalt udlejes sammenlagt 6 uger per kalenderår. Undtaget herfra er permanent udlejning af værelse (folkeregisteradresse).

Bestyrelsen og de øvrige beboere skal orienteres om hvert tilfælde af udlejning (navn, nationalitet og antal lejere, periode samt kontaktinformation på udlejer).

Al udlejning sker på udlejers (andelshavers) ansvar. Udlejer skal orientere lejer om regler og husorden, og om at der skal tages hensyn til de øvrige beboere. Orienteringen skal udover ovenstående omfatte:

- Skraldesortering.
- Brug af vaskeri (rengøring/oprydning).
- Brug af fællesfaciliteter (oprydning).