

# Referat – Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 25. september 2018, kl. 17.00 -19.00  
Sted: Boligkontoret  
Deltagere: Thorkild, Martin, Line og Rasmus  
Samt: Tina (SWE), Claes og Cathrine (B&B), Jens Halsnæs  
Afbud: Denis Bowers  
Fraværende:

## Dagsorden

Da Karin er trådt ud af bestyrelsen, træder Denis Bowers ind som 1. suppleant.

1. Bestyrelsens arbejde og boligkontorets drift.
2. Status på vindues- og facade-projektet (med deltagelse af Claes, Cathrine og Jens)
  - o Opdateret budget
  - o Estimerede ekstraudgifter
  - o Ny vedligeholdelsesplan og ny tilstandsrapport
3. Forberedelse af ekstraordinær generalforsamling (med deltagelse af Tina og Jens)
  - o Udvidet entreprisbudget – oplæg til ekstraordinær generalforsamling, herunder finansiering
  - o Fremtidig tilstandsrapport, vedligeholdelsesplan og langtidsbudget
  - o IS-sikring
4. Ventilationsprojektet (med deltagelse af Tina)
  - o Flexslanger
5. Nødfaldet puds på østsiden
6. Beboerhenvendelser
  - o Henvendelse vedr. fjernlæste varmemålere
7. Eventuelt.

Træffetid kl. 19.00 – 20.00.

### 1 Bestyrelsens arbejde og Boligkontorets drift

Karin Kirkegaard har meddelt, at hun træder ud af bestyrelsen. Der har i bestyrelsen været uenighed om præmisserne for bestyrelsesarbejdet og bestyrelsens beslutningstagninger især i forhold til potentielle overskridelser af budget og generalforsamlingsmandat i forbindelse med igangværende entreprise. Bestyrelsen og Karin har efter hendes udtræden holdt et godt og konstruktivt møde, hvor udtrædelsesgrundene blev uddybet. Bestyrelsen har truffet tiltag til at adressere en del af de anførte problemer, men Karin har dog i al mindelighed valgt at fastholde sin udtræden. Som 1. suppleant indtræder Denis Bowers dermed nu i bestyrelsen.

Dette betyder samtidig, ifølge vedtægterne, at der skal afholdes personvalg på den ekstraordinære generalforsamling den 10. oktober.

Vi har modtaget færre ansøgninger til stillingen som driftsleder end vi havde forventet, derfor har vi samtidig besluttet at genopslå stillingen – med brug af nye medier.

## **2 Status på vindues- og facadeprojekt**

### *2.1 Opdateret budget*

Bang & Beenfeldt medbragte detaljeret budget og en række (tekniske) begrundelser for de ekstraarbejder, som vi nu anbefaler.

Bestyrelsen vurderede at materialet er så gennemarbejdet, at det er klar til at blive sendt ud – sammen med indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling.

### *2.2 Estimerede ekstraudgifter*

Anbefalingen til ekstraordinær generalforsamling er, at budgettet udvides til en samlet ramme på 33,5 mio. kr. samt at tidligere øremærkede beløb man anvendes indenfor den samlede ramme.

Nærmere redegørelse for beløb vil fremgå af materialet til ekstraordinær generalforsamling.

### *2.3 Ny vedligeholdelsesplan og ny tilstandsrapport*

Det aktuelle projekt har gjort os opmærksomme på, at vores nuværende tilstandsrapport er mangelfuld, og at der skal udarbejdes ny tilstandsrapport, ny vedligeholdelsesplan samt et nyt og opdateret 10-års budget.

Vi sætter arbejdet i gang og sikrer i et samarbejde med vores rådgivere, at materialet er klar til den næste ordinære generalforsamling. Økonomiudvalget inviteres til et samarbejde, når den ny vedligeholdelsesplan foreligger.

Den umiddelbare vurdering fra Jens Halsnæs er, at der muligheder i foreningens samlede økonomi, der sikrer en fortsat stabil drift.

## **3 Forberedelse af ekstraordinær generalforsamling**

### *3.1 Udvidet entreprisbudget – oplæg til ekstraordinær generalforsamling, herunder finansiering*

Vi håber at have materialet klar til udsendelse allerede på torsdag. SWE anbefaler at finansiering sker via vores kassekredit.

### *3.2 Fremtidig tilstandsrapport, vedligeholdelsesplan og langtidsbudget*

Se ovenstående.

### *3.3 IS Sikring*

Der afholdes inden udgangen af oktober måned møde med Nykredit vedr. vores IS-sikring. Jens Halsnæs inddrages som konsulent i dette arbejde.

## **4 Ventilationsprojektet**

### *4.1 Flexslanger*

Vi har modtaget mange henvendelser og klager efter at beboere har fået brev om udskiftning af flexslanger. Og vi skal beklage det rodede sagsforløb.

Det har vist sig – efter at vi har undersøgt sagen grundigt – at flexslangerne er ulovlige og også var ulovlige, da arbejdet blev udført under byfornyelsen.

SWE fremsender således brev til de omtalte lejligheder med orientering om, at installationen er ulovlig og at der stilles krav om at udbedre forholdet. Dette påhviler, ifølge vores vedtægter, til enhver tid andelshaveren.

Normalt foretages der ikke besigtigelse af skjulte installationer i forbindelse med salg og køb af lejligheder. Vi vil dog fremover bede Vurderingsringen om at være opmærksomme på flexslanger ved besigtigelse.

## 5 Nedfaldet puds og murværk på Østsiden

Vi har modtaget et notat fra Troels (B&B) med følgende anbefalinger:

*Ved gårsdagens genbesigtigelse af skaden på gesimsen i Skydebanegade 3, 4. sal., lykkedes det mig med en bedre zoom, at få et godt foto af skaden. Det viser tydeligt, at et revnedannelsen har løsnet et stykke murværk. Om det betyder, at dette stykke kan falde ned, er usikkert. Men risikoen for at det sker, er absolut reel.*

*Konklusion:*

*For at sikre at dette stykke murværk ikke falder ud, må der straks udføres en reparation af skaden.*

*Udbedring:*

*Arbejdet udføres fra lift. Revnen udkradses i mindst 60 mm dybde og fyldes med mørtel Kh 100/400, 0,4 Der afsluttes med indfarvet puds som det omgivende.*

*Bang & Beenfeldt A/S kan tilbyde at stå for indhentning af tilbud og føre tilsyn med arbejdet.*

Bestyrelsen tilslutter sig anbefalingen. Vurderingen er, at der er flere lignende skader på Øst-siden, hvor risikoen for, at dele af gesimsen falder ned i løbet af vinteren, er for stor til, at det kan anbefales at vente på det igangværende projekt. Inden eventuel udbedring ønsker vi et samlet budget på arbejdet.

## 6 Beboerhenvendelser

Vi har modtaget en henvendelse vedr. fjernlæste varmemålere. Martin svarer beboeren.

## 7 Næste møde

Vi mødes igen, tirsdag den 9. oktober kl. 17.30 – 20.00. Træffetid kl. 16.30 – 17.30.

Der afholdes ekstraordinær generalforsamling den 10. oktober kl. 19.30 – 21.00 i uKirken.

## 8 Eventuelt

–

Thorkild Olsen

25. september 2018