

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 27. september 2022, kl. 19.00-21.00
Sted: Beboerlokalet
Deltagere: Thorkild, Martin, Mads og Denis
Samt: Tina Hald (SWE) samt Line (driftsleder)
Afbud: Rikke
Fraværende:

Dagsorden

1. Status fra SWE v./Tina
 - Opfølgning på ekstraordinære generalforsamling
 - Spørgsmål fra beboer vedr. knopskydning / loftudvidelser
 - Spørgsmål fra beboer vedr. aconto varmebetaling
 - Spørgsmål og forslag fra beboer vedr. økonomi; SWAP og den offentlige vurdering
 - Løbende sager
2. Status på altan-runde IV
3. Opsætning af cykelstativer i stikgade
4. Status på vedligehold
 - Reparation i porte
 - Nye ventilationsmaskiner
 - VVS-projekt vedr. brugsvandsinstallation
 - Nyt tagpap i Vest
 - Brandinspektion
 - Understøtning under vaskeriet
5. Boligkontoret v./Line
 - Renovering af boligkontoret
 - Status og løbende sager
6. Beboerhenvendelser
 - Løbende sager
7. Eventuelt
 - Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 11. oktober kl. 17.00 – 18.30.(Bemærk tidspunkt)

Ad. 1 Status fra SWE/Tina Hald

1.1 Opfølgning på ekstraordinære generalforsamling:

Referatet er godkendt og kan findes på hjemmesiden.

1.2 Spørgsmål fra beboer vedr. knopskydning / loftudvidelser:

Forslagsstiller til forslag omkring knopskydning – loftudvidelser til 60 % af andelskronen har stillet spørgsmål til hidtidige praksis samt om mulighederne for at stille nyt forslag til kommende generalforsamling. Det er altid muligt at stille forslag på ny eller stille forslag med diverse ændringer. Tina sender svar til beboeren.

1.3 Spørgsmål fra beboer vedr. aconto varmebetaling:

Beboer har forespurgt til om aconto betalingen for varme stiger. Vi har ikke modtaget varslinger herom fra HOFOR, så indtil videre forbliver beløbet det samme. Tina har sendt svar til beboeren.

1.4 Spørgsmål fra beboer vedr. økonomi: SWAP og den offentlige vurdering:

En beboer har, grundet de aktuelle rentestigninger, stillet spørgsmål til foreningens økonomi. Da foreningens lån er fast forrentet, påvirker rentestigningen ikke vores økonomi – dog med den væsentlige tilføjelse, at stigning i renten påvirker vores SWAP-lån positivt. Restgælden er således reduceret betragteligt. René formulerer en kort tekst herom til vores hjemmeside.

Beboeren er ligeledes opmærksom på forslag til ny lovgivning, der vil pristalsregulering af den offentlige vurdering. Dette vil umiddelbart have en gunstig effekt på vores andelskrone, da vi netop benytter den offentlige vurdering. Bestyrelsen har løbende drøftet mulige regelændringer med vores revisor. Da der imidlertid fortsat er usikkerhed om en eventuel kommende ny lovgivning afventer vi situationen inden der tages videre stilling.

Lovforslaget har været i høring indtil 18. august 2022 og ikrafttrædelsesdatoen er sat til 1. januar 2023.

[Lovforslaget kan ses på Høringsportalen](#)

1.5 Løbende sager:

Intet nyt.

Ad. 2 Status på altan-runde IV

Alle bindende tilsagn er indsamlet, og vi har modtaget en samlet entreprisekontrakt omkring opsætning af de nye altaner. Hvornår byggeriet kan gå i gang er fortsat usikkert, da vi forventer en lang sagsbehandlingstid hos Københavns kommune, der skal godkende byggeriet.

Ad. 3 Opsætning af cykelstativer i stikgade

På den ekstraordinære generalforsamling blev der vedtaget et pilotprojekt med opsætning af nye cykelstativer i stikgaden ved vaskeriet. Vi skal bruge erfaringerne i det videre arbejde med design af vores stikgader.

Arbejdet går i gang i uge 44. Line varsler beboerne i stikgaden samt sætter nyhed op på hjemmesiden og boligkontorets Facebook-side.

Ad. 4 Status på vedligehold

4.1 Reparation i porte:

Keim, som er leverandør, har på ny inspiceret den afskallende maling. Keims vurdering er, at murværket er for fugtigt og at murer således ikke har fulgt anvisningen. Vi beder teknisk rådgiver, Bang og Beenfeldt, om at følge op med murer.

4.2 Udsiftning af 85 ventilationsmaskiner:

Tidsplan er fremsendt fra teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt. Udkast til udbudsmateriale fremsendes i uge 41. Materialet udsendes ugen efter. Teknisk rådgiver lægger op til opstart i uge 2 for at sikre tid til at vælge entreprenør, kontrahering, projektgennemgangsmøde med entreprenøren, entreprenørens egen detailprojektering og tidsplan og bestilling af materialer

Der indsættes ét sjak til udsiftning af ventilatorer og ét sjak til ny styring, nye ventiler på badeværelser og indregulering af anlægget. Der er ikke taget højde for rensning af kanaler. Der er i alt afsat ca. 29 uger til udførelsen af det samlede arbejde.

Vi beder teknisk rådgiver redegøre for, hvor længe hver enkelt lejlighed er uden udsugning i byggeperioden.

4.3 VVS-projekt vedr. brugsvandsinstallation:

Udbudsmaterialet vil blive færdiggjort sammen med ventilationsmaterialet og udbydes som et samlet projekt. Stikledninger forventes skiftet i samme rækkefølge som ventilatorerne for mindst mulig gene for beboere.

4.4 Ny tagpap i vest:

Rådgiver har fremsendt udkast til arbejdsmiljøkoordineringen (AMK). Boligkontoret vil forhandle tilbuddet ned til vanlig timetakst.

4.5 Brandinspektion:

Brandrådgiver har gennemgået vores ejendom. Vi har endnu ikke modtaget rapport, men den mundtlige tilbagemelding var, at der ikke er punkter i relation til det kommende tagprojekt.

4.6 Understøtning under vaskeriet:

I varmekælderen under vaskeriet er opsat stålørstøtter (soldater), men vi har ingen viden eller materiale om hvornår eller hvorfor. De skal gerne fjernes inden arbejdet i varmekælderen. Da det samtidig også er relevant for eventuel etablering af vibrationsdæmpning i vaskeriet beder vi konstruktionsingeniør undersøge mulighederne.

Ad. 5 Boligkontoret v. Line

5.1 Renovering af boligkontoret:

Arbejdet er langt nu og næsten færdigt. Herefter mangler vi blot møblering af møderummet og pynt til vægge.

5.2 *Status og løbende sager:*

Papa Ramen har købt ny emhætte, som har vist sig vanskeligt at etablere grundet nedsænket loft. Da det muligvis ødelægger iværksat lyddæmpning, skal der tilknyttes rådgiver.

Nyt tilfælde af væggelus. Arbejdet er sat i gang.

Ad. 6 Beboerhenvendelser

6.1 *Henvendelse om lugtgener:*

Beboer har henvendt sig med spørgsmål omkring eget ansvar kontra foreningens ansvar, hvad angår fuger ved gulv m.v. Anledningen er lugtgener grundet erhvervsforhold hos underboen. Vi undersøger sagen nærmere.

Ad. 7 Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 11. oktober kl. 17.00 – 18.30 (bemærk tidspunkt).

Thorkild
2. oktober 2022