

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 6. december 2022, kl. 19.00-21.00
Sted: Beboerlokalet
Deltagere: Thorkild, Martin, Mads og Denis
Samt: Line (driftsleder)
Afbud: Rikke
Fraværende:

Dagsorden

1. Beboerhenvendelser
2. Aftale om hvornår og hvordan opfølgning på brand-rapport
3. Licitation – VVS-projektet
4. Status på vedligehold
5. Boligkontoret v./Line
6. Eventuelt

Ad. 1 Beboerhenvendelser

1.1 *Opfølgning på aktuelle sager:*

Vi har afholdt nabomøde efter klage, der vedrører støj. Mødet var konstruktivt og gav nyt grundlag for den videre dialog. Samtidig undersøger vi mulige vibrationer fra ventilationsmaskinen.

1.2 *Spørgsmål omkring indfrielse af SWAP-lån:*

På foranledning af spørgsmål fra beboer har vi undersøgt, hvorvidt det kan svare sig økonomisk at indfri vores SWAP lån. Vurderingen er, at det ikke kan svare sig at refinansiere lånene. Mads svarer den pågældende beboer.

1.3 *Opfølgning omkring vaskeriet / vibrationer:*

Murer har løsnet soldaterne (midlertidig afstivning) i varmekælderens og kontrollerer eventuelle sætninger i denne uge. Dette er nødvendigt for at VVS-projektet kan sættes i gang. Hvis den midlertidige løsning som forventet ikke har nogen funktion, kan den fjernes, og der kan regnes særskilt på vibrationsløsningen.

1.4 *Henvendelse vedr. nedfaldet puds m.m. bagtrappen Sdr. B. 26:*

Murer har udbedret manglende fuge.

Ad. 2 Aftale om hvornår og hvordan – opfølgning på brandrapport

Vi har modtaget rapport på baggrund af den brandtekniske gennemgang, der blev udført i september. Den viser, at der over tid er opstået en række forhold, der er problematiske i forhold til brandsikkerheden, herunder uhensigtsmæssig beboeradfærd, materialevalg, uafsluttede el-projekter m.v.

Opfølgning vi sætter i gang i starten af det nye år:

- Oprydning af kælder- og loftsgange
- Eftersyn af dørlukkere på lofts- og kælderdøre
- Mærkning af branddøre
- Fugning af kabelgennemføringer i kældrene og gennemgang af mangelfulde elinstallationer.

Derudover peger rapporten på problematikker, der skal indtænkes i vedligeholdelsesplanen og vores serviceaftale med Falck. Der er imidlertid en række uklarheder i rapporten, som vi har stillet spørgsmål til. Vi afventer således en tilrettet rapport inden vi gennemgår den nærmere i tilknytning til vedligeholdelsesplanen.

Ad. 3 Licitation – VVS- og ventilationsprojektet

Vi har dd. afholdt møde med teknisk rådgiver med gennemgang af de fire fremsendte tilbud. Hvad angår VVS-projektet er de to billigste tilbud indenfor budgetrammen. Til gengæld overskrider ventilationsprojektet det lagte budget. Da der er tale om samlede entrepriser betyder, har vi bedt teknisk rådgiver om at tage en forhandlingsrunde med de to billigste tilbud. Vi afventer således svar og drøfter sagen igen på det næstkommende møde. Hvis prisen fortsat er for høj vil vi indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Der er endvidere lagt en option ind med installation af fugtventiler på badeværelser, som vi vurderer er et godt tiltag, men som under alle omstændigheder skal behandles på den kommende ordinære generalforsamling. Vores bestræbelse er, at der kun skal håndværkere ind i lejlighederne én gang, hvor både indregulering og udskiftning af ventil foretages på samme tid.

Ad. 4 Status på vedligehold

4.1 *Reparation i port-gennemgange:*

Murer har inspiceret og vender en løsning med maler. Vi beder dem stå for at finde en løsning, som teknisk rådgiver godkender.

4.2 *Ny tagpap i Vest:*

De indbudte entreprenører deltog i spørgemøde den 30. november med teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt. De fleste spørgsmål gik på udbedring af de skrå brandkamme. De er vanskelige at tilgå, kan ikke nås fra taget og kræver derfor særskilt lift i gårdene. Der var stor tvivl om, hvorvidt det er muligt at få en lift, der kan nå taget, ind i de små gårde. I forhold til de nødvendige foranstaltninger og sikkerhedsplanen er der ingen fordel ved at udbedre dem i forbindelse med tagprojektet.

Rådgiver foreslår derfor, at vi trækker dem ud af projektet. Det betyder, at vi efterfølgende selv skal få dem udbedret. Det vil kunne gøres samtidig med næste års gennemgang af skiffertaget og udbedring af brandkamme mm. i øst. Bestyrelsen godkender denne ændring i projektet.

4.3 Nye bagdøre på østsiden:

Cathrine Vonsild Madsen, Bang & Beenfeldt, er tilknyttet projektet som teknisk rådgiver. Vi afventer at tidsplan fremsendes.

4.4 Facadeprojekt, fase II:

Troels Maaløe, Bang & Beenfeldt, er tilknyttet projektet som teknisk rådgiver. Troels og Line tager en indledende snak om projektets udformning i den kommende uge.

Ad. 5 Boligkontoret v. Line

5.1 Cykeloprydning:

Judith har endnu ikke modtaget dato for fjernelse af de mærkede cykler. Vi forsøger at presse på for afhentning inden jul.

5.2 Affald fra Istedgade 53:

Istedgade 53 har endnu ikke fået nøgle til den affaldsordning, de hører til. De forventer, at få den udleveret den 18. december og beder om at kunne aflevere deres affald hos os indtil denne dato. Bestyrelsen godkender dette, men beder administrator indskærpe at ordningen ikke kan forlænges.

5.3 Status på digital underskrift af fakturaer:

Digital løsning er sat i gang og fungerer tilfredsstillende.

5.4 Status og løbende sager:

Falck har anbefalet at vi udskifter fra vandslukkere til pulverslukker – samt give disse nye placeringer. Pulverslukkere er mindre og vil blive ophængt mellem 1. og 2. sal.

SOHO er booket til generalforsamlingen den 27. april.

Ad. 6 Eventuelt

- Næste møde er torsdag den 20. december kl. 19.00.
- Vi afholder bestyrelsesseminar den 3. februar fra kl. 16.00.

Thorkild

22. december 2022