

## Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Torsdag den 9. februar 2023, kl. 19.00-21.00  
Sted: Boligkontoret  
Deltagere: Thorkild, Martin, Rikke, Mads og Denis  
Samt: Tina Hald (SWE) og Line (driftsleder)  
Afbud:  
Fraværende:

### Dagsorden

1. Status fra SWE v./Tina
  - Eksklusionssag grundet manglende betaling af boligafgift
  - Forberede økonomimøde i marts måned
  - Løbende sager
2. Opfølgning på ekstraordinær generalforsamling den 23. januar 2023
  - Referat
  - Forslag til næste generalforsamling; utætte toiletter
3. Beboerhenvendelser
  - Opfugtning på mur ved altan
  - Henvendelse vedr. kulde/træk ved bagdøre m.v.
  - Hobbyklubben: forespørgsel om brug af rum med vask
4. Reducere vibrationer på vaskeriet
  - Status og næste skridt
5. Opfølgning på drøftelse og indsatser omkring brandsikring
  - Eventuelle hængepartier?
6. Status på vedligehold
  - Nyt tagpap i Vest
  - Nye bagdøre på øst-siden
  - VVS- og ventilationsprojekt
  - Facadeprojekt, fase 2
7. Boligkontoret v./Line
  - Status og løbende sager
8. Eventuelt
  - Aftale møde med Festudvalget
  - Næste møde i bestyrelsen er torsdag den 2. marts kl. 19.00

## **Ad. 1 Status fra SWE (Tina Hald)**

### **1.1 Eksklusionssag:**

Sagen er sendt til fogedretten. Samtidig sørger vi for, at Københavns Kommune underrettes.

### **1.2 Forberede økonomimøde i marts måned:**

Til møde i starten af marts måned deltager revisor samt bogholder til forberedelse af kommende generalforsamling.

## **Ad. 2 Løbende sager:**

Vi spurgte Tina om retningslinjer for at bortskaffe tøj på vaskeriet, da der hober sig store mængder op. Vores praksis er, at tøjet fjernes om tirsdagen og smides ud efter 14 dage. Vi oplyser om dette via et nyhedsbrev samt via opslag på vaskeriet.

Hvis tøjet er rent ønsker vi at aflevere det til genbrug.

## **Ad. 3 Opfølgning på ekstraordinær generalforsamling den 23. januar**

### **3.1 Tilføjelse til referat:**

Der er indhentet svar fra Armatec på garanti og forventet levetid. Er tilføjet referatet. Referatet er således klar til at blive udsendt.

### **3.2 Cykelparkering:**

Hitsa kan også levere cykelstativer med 60 cm afstand mod de nuværende 50 cm. Derudover kan cykelstativerne leveres galvaniserede i stedet for lakerede. Besparelsen herved er ca. 40%. Med disse justeringer genbehandles forslaget på næste ordinære generalforsamling.

### **3.3 Forberedelse til næste ordinære generalforsamling – utætte toiletter:**

En af vores faste VVS'ere bor i en forening, der har tilsvarende regel om tilskud til reparation af løbende toiletter. Vi beder ham sende deres vedtægter. Udgiften til vandspild overgår muligvis prisen for reparation, hvorfor det kan være i foreningens interesse at betale for udbedring.

Overfor dette skal tages i betragtning, at det fra 2027 bliver lovpligtigt at installere individuelle vandmålere, og den enkelte andelshaver dermed har et større incitament til at udbedre utætte vandinstallationer.

## **Ad. 4 Beboerhenvendelser**

### **4.1 Henvendelse vedr. kulde/træk ved bagdøre m.v.:**

Beboer har forespurgt om muligheden for at få evalueret gennemtræk af bagdøre i stueetagen på vestsiden. Dette er ikke inkluderet i den GF-beslutning, der vedrører dørene på øst-siden og er således et nyt projekt, som beboeren selv kan fremsætte forslag om på den kommende generalforsamling.

Beboeren foreslår samtidig at der påføres isoleringsbånd på opgangenes fordør og bagdør, da det trækker. Alle bagdøre er blevet gennemgået for ikke så længe siden. Vi er i tvivl om, hvorvidt der findes gode løsninger i forhold til hoveddøre – det er dog ikke en indsats, vi gør mere ved for nuværende.

#### 4.2 Hobbyklubben: forespørgsel om brug af rum med vask.:

Hobbyklubben forespørger om muligheden for at bruge rum med vask i kælderen. Bestyrelsen giver hobbyklubben tilladelse til at benytte rummet, men de har ikke eksklusiv ret til brug af rummet. Dette giver anledning til, at vi gerne vil have lavet en kontrakt/samarbejdsaftale. Line udarbejder forslag.

#### 4.3 Misbrugere i opgangen, Istedgade 55 – adgang til cykelkælderen?:

Beboer har henvendt sig med bekymring, da der har været gentagne gange med fixere i opgangen – samtidig med, at der tilsyneladende er forsvundet en dyr cykel fra kælderen. Vi har sat en hindring på hoveddøren, så den ikke kan åbnes uden nøgle. Samtidig tjekker vi dørlukkeren på kælder døren.

### Ad. 5 Reducere vibrationer på vaskeriet

Intet nyt – vi rykker for svar fra ingeniøren.

### Ad. 6 Opfølgning på drøftelse vedr. brandsikring

Oprydning på lofter og kældre er gennemført. Tømrer instruerer vicevært i gennemgang af lukkemekanisme på døre til lofter og kældre, hvorefter Morten gennemgår samtlige døre og registrerer, hvor tømrer er nødvendig. Line havde i anden anledning møde med Falck, som har tilbudt at gennemse brandrapporten. Vi afventer kommentarer fra Falck, inden vi sætter yderligere i gang.

### Ad. 7 Status på vedligehold

#### 7.1 Nyt tagpap:

Entreprisekontrakten er sendt til teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt med Renes, SWE, rettelser.

#### 7.2 Udskiftning af bagdørene på øst-siden:

Line har haft møde med Cathrine, teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, hvor foreningens ønsker er gennemgået. Cathrines forventning er, at gerigterne på ydersiden – ud mod bagtrappen – ikke skal nedtages, og at der derfor ikke bliver store reparationer. Samling mellem eksisterende inddækning og ny karm forventes at kunne dækkes med en liste.

Vi har aftalt følgende:

- Døre til de øverste lejligheder kan bæres ad fortrappen og de gamle kan bortskaffes samme vej. Øvrig færdsel skal ske ad bagtrappen
- Cathrine opdaterer budgetterne, så vi sikrer at de stadig holder
- Derudover afventer vi ny tidsplan for VVS- og ventilationsprojektet, så vi ved om projektet kan gennemføres i efteråret.

#### 7.3 VVS- og Ventilationsprojektet:

Bestyrelsen har valgt Charles Nielsen VVS som entreprenør. Ahmed, teknisk rådgiver, er i kontakt med Charles Nielsen VVS. Vi forventer at få entreprisekontrakt til godkendelse i næste uge.

Da vi endnu ikke ved, hvornår de går i gang, er det svært at varsle igen. Vi sætter varsler på dørene til de rum, vi skal ind i, med et svarkema med kontaktoplysninger og besked om at de derefter vil modtage 14 dages varsel. Samtidig opsættes varsel på opslagstavler om at alle skal tjekke deres kælderrum. På den måde får vi tid til at få styr på brugere og nøgler og får gjort varslingen lidt mere specifik.

#### 7.4 Facadeprojekt, fase 2:

Troels, teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, har indhentet oplysninger fra de rådgivere, der var tilknyttet fase 1. Troels foreslår forsøg med jernvitriol på gesimser.

Allerede kort tid efter facaderenoveringen i 2019 bemærkedes alge- og lavvækst på overside af gesimsbånd. Denne bevoksning er ikke i sig selv skadelig, men det ser ikke pænt ud. Alger og lav kan bekæmpes med flere forskellige slags plantegift, men det frarådes at benytte sådanne, da erfaringen med at sprede gift i vores omgivelser har vist at have for mange utilsigtede skadelige virkninger. Traditionelt har man bekæmpet algevækst i murværk ved at blande jernvitriol i kalken. Det betragtes som en ugiftig behandling. Jernvitriolkalk har en karakteristisk gul farve, som med tiden mørknes til en mere orange farve.

Det anbefales, at der udføres et forsøg med jernvitriolkalk på et mindre stykke af gesimsbåndets overside et af de steder, hvor der ses alge/lavvækst. Det kunne være ud for et vindue med gesimsbånd umiddelbart udfor vinduet. Samtidigt anbefales det, at der udføres et tilsvarende forsøg med en gul silikatmaling iblandet jernvitriol. En ulempe ved jernvitriolkalk er at der kan ske en vis misfarvning af områder under det behandlede, da der kan trækkes farve ud, som kan afsættes på andre flader. Det forventes at disse forsøg kan udføres i løbet af et par dage af en enkelt håndværker med kendskab til at udføre kalkarbejder med jernvitriol.

Bestyrelsen tilslutter sig dette og vi giver adgang til gesims fra et bestyrelsesmedlems vindue.

#### 7.5 5-års gennemgang, altanrunde III:

5-års gennemgang for altaner fra Altanrunde III gennemførtes den 1. februar 2023 med deltagelse af tekniker, Balco, foreningens tekniske rådgiver, Troels Maaløe, Bang & Beenfeldt og Line, AB Skydebanen. Altaner, hvor teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, fandt grund til besigtigelser, eller hvor andelshaver havde fundet fejl, eller ønskede besigtigelse, blev gennemgået. Vi afventer endelig vedkendelse af fejl og mangler og tidsplan for udbedring fra Balco.

### Ad. 8 Boligkontoret v. Line

#### 8.1 7.1 Opfølgning på oprydning på lofter og i kældre:

Efter sygdom og udsættelser lykkedes det at få færdigryddet lofter og kældre den 27. januar. Alt forløb fint og der har ikke været henvendelser om manglende effekter fra andelshavere. Den samlede udgift for rydning og bortskaffelse blev kr. 65.000.

#### 8.2 Falck:

Line har haft møde med Falck om nye serieforbundne røgalarmer til for- og bagtrapper, som anbefalet i brandrapporten. Som alternativ til at tilkoble alarmer til el foreslog Falck røgalarmer med batteri med 10 års holdbarhed og med mulighed for serieforbindelse. Dermed undgår vi stor udgift til at trække nye kabler.

Røgalarmerne foreslås forbundet opgangsvis med en/to detektorer på loftet. Røgalarmer på loftet varsler den opgang de er koblet til. Vi afventer tilbud.

### 8.3 Orientering om udvidelse af badeværelse 13, 2. tv.:

Bestyrelsen har tidligere godkendt udvidelse af badeværelse, 13, 2. tv. under forudsætning af, at der ikke var indsigelser fra teknisk rådgiver. Teknisk rådgiver havde en række krav/spørgsmål til projektet, som nu er opfyldt/afklaret.

### 8.4 Badeværelse uden dokumentation for vådrumsmembran:

Vi har fået henvendelse fra en andelshaver, der skal sælge, som har fået lavet nyt badeværelse uden at teknisk rådgiver har dokumenteret vådrumsmembran. Da foreningen ikke kan påvise at andelshaveren er pålagt krav om at om dokumentation af vådrumsmembranen i forbindelse med godkendelse af ombygning, frafalder foreningen kravet om dokumentation fra andelshaver.

### 8.5 Henvendelse om cykeltyveri fra cykelkælderen:

En andelshaver mener, der har været tyveri af cykel i cykelkælderen med brug af nøgle og beder derfor om, at låsen omstilles. Pga. vores nøglesystem vil en omlægning kræve at samtlige lejligheder, der skal have adgang til cykelkælderen også omlægges. Bestyrelsen beslutter på grund af økonomien, at sikring af cykelkældre må afvente en samlet løsning med nyt adgangssystem i hele foreningen.

### 8.6 Rengøring i vaskeriet:

Rengøring i vaskeriet vil fremover foregå fra klokken seks, så rengøringen er afsluttet inden vaskeriets åbningstid.

### 8.7 Femtesalsudvidelse, Skydebanegade 5, 4. th.:

Beboeren har fået fuldmagt til byggeansøgning. Vi beder beboeren fremsende egentlig projektbeskrivelse til bestyrelsen for at behandle denne.

## Ad. 9 Eventuelt

- Aftale møde med Festudvalget – vi foreslår den 2. marts kl. 18.30
- Næste møde i bestyrelsen er torsdag den 2. marts kl. 19.00
- Line starter sit efteruddannelses-forløb op den 1. marts.

Thorkild

16. februar 2023