

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Torsdag den 2. marts 2023, kl. 19.00-21.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin og Denis
Samt: Line (driftsleder)
Afbud: Rikke og Mads
Fraværende:

Dagsorden

1. Beboerhenvendelser
 - Klage over voldsom og truende adfærd fra nabo
 - Ansøgning om etablering af lift
2. Nykredit
 - Opfølgning på besigtigelse af lejligheder
 - Opfølgning på møde med banken
3. Maling af hoveddøre m.v.
 - 1-års gennemgang
4. Indsats i forhold til vibrationer på vaskeriet
5. Status på vedligehold
 - Nyt tagpap i Vest
 - Nye bagdøre på øst-siden
 - VVS- og ventilationsprojekt
 - Facadeprojekt, fase 2
6. Boligkontoret v/Line
 - Opfølgning på bortskaffelse af vasketøj
 - Opfølgning på aftale med hobbyklubben
 - Status og løbende sager
7. Eventuelt
 - Næste møde er mandag den 13. marts kl. 19.00 (bemærk dag) – på mødet deltager endvidere revisor og bogholder
 - Flytte mødet den 13. april
 - Aftale rammerne for bestyrelsesseminar

Ad. 1 Beboerhenvendelser

1.1 Klage over nabo

Vi har modtaget klage over støj, gentagende og grænseoverskridende adfærd. Rikke har haft kontakt med klager. Vi beder administrator om at fremsende en advarsel.

1.2 Ansøgning om etablering af handicaplift

Eventuel køber ønsker at indrette lejligheden Skydebanegade 32, st. tv., så beboeren kan komme ind og ud af lejligheden i kørestol. Beboeren ønsker derfor bestyrelsens tilladelse til at montere en handicaplift, som kan løfte kørestolen fra gadeniveau til indgangsdøren. Liftten monteres langs murfladen i indhakked vinkelret på gaden. Liftten foldes op ad væggen, når den ikke er i brug. Ved fraflytning kan liftten fjernes uden at der er foretaget irreversible indgreb på bygningen.

Bestyrelsen giver tilladelse til montering af handicaplift, men forbeholder sig retten til at stille krav til udførelse og tilbageføring.

Ad. 2 Nykredit

2.1 Besigtigelse af lejligheder:

Nykredit besigtigede ejendommen den 23. februar, herunder 3 lejligheder, beboerlokale, kontor, værksted, varmekældre og fællesområder. Besigtigelsen indgår i deres generelle vurdering af vores muligheder.

2.2 Møde med banken:

Mads og Martin har haft møde med Nykredit. Der er især to forhold, der er interessante:

1. Den høje rente gør at den negative markedsværdi af SWAP'en er faldet markant til 6,5 mio. kr. Da lånet løber ud i 2026, er der imidlertid ikke oplagte grunde til at købe lånet ud.
2. I og med at renten er steget fremsender Nykredit et tilbud på en højere indlånsrente.

Ad. 3 Maling af hoveddøre

3.1 1-års gennemgang

1-års gennemgang af malerentreprise vedrørende hoveddøre og bagdøre afholdes den 7. marts 2023. Bestyrelsen har ingen særlige opmærksomheder i den forbindelse. Vi har dog et ønske om, at der påsættes 'sparkeplader' på alle døre. Vi indhenter tilbud på dette.

Ad. 4 Indsats i forhold til vibrationer på vaskeriet

Vi er i kontakt med ingeniør, Bang & Beenfeldt. Han fremsender beskrivelse af projektet, som der kan indhentes tilbud for udførelse på baggrund af.

Ad. 5 Status på vedligehold

5.1 Nyt tagpap i Vest

Kontrakten er underskrevet og næste skridt er dermed gennemgangsmøde onsdag den 15. marts 2023 kl. 12.30-14.00. Deltagelse af driftsleder, teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, arbejdsmiljøkoordinator, entreprenøren KBK og eventuelt repræsentanter fra bestyrelsen.

Vi beder teknisk rådgiver, Bang og Beenfeldt, om at vende eventuelle problemer ved at to entreprenører kommer til at arbejde samtidigt i gaden med teknisk rådgiver på VVS og ventilationsprojektet. Arbejdet varsles på opslagstavler. Adgang til taget foretages med trappetårne/stillads.

Der opsættes sikkerhedsliner i både vest og øst i forbindelse med projektet.

5.2 Udskiftning af bagdørene på øst-siden

Cathrine gennemgår budgettet. Nyt budget: 4.773.752 kr. Vedtaget budget: 4,9 mill. kr.

5.3 VVS- og Ventilationsprojektet

Midlertidig løsning på manglende varmt vand yderst i forsyningen af vest-siden: Bud fra teknisk rådgiver om at ny varmvandsproduktion i vest kan forventes etableret i juni. To muligheder for midlertidig løsning:

1. Afsyring af eksisterende vekslerplader. Ingen udgift, men medfører to dage uden varmt vand i hele vest.
2. Leje af midlertidigt varmtvandsproduktionsanlæg, som alligevel skal lejes når udskiftningen går i gang. Teknisk rådgiver indhenter tilbud. Medfører en halv dag uden varmt vand i vest.

Bestyrelsen finder som udgangspunkt forslag 2 mest relevant og afventer tilbud.

Ad. 6 Boligkontoret v/Line

6.1 Opfølgning på bortskaffelse af vasketøj

Vi har ikke modtaget klager. Nyt opslag ophængt i vaskeriet.

6.2 Opfølgning på aftale med hobbyklubben

Udkast fremsendes.

6.3 Status og løbende sager

Vi har modtaget forslag om at lydisolere døren fra beboerlokalet til opgangen Istedgade 55 for at reducere støjgener fra lokalet. Tømrer har besigtiget, men ser ingen billige løsninger, da selve døren ikke er en lyd-dør. Tilbud på lyd/branddør fra beboerlokalet mod opgangen til Istedgade 55 estimeres til 24.000 kr. inkl. moms. Bestyrelsen besluttede at sætte arbejdet i gang.

Viceværten har rengjort alle kældre efter flyttefolkenes oprydning. Vi ønsker, at Rengøringsagenterne giver lofterne samme omgang når ventilationsprojektet er færdigt, hvis det til den tid skønnes nødvendigt.

Ad. 7 Eventuelt

Martin foreslår at der opsættes en bogreol til bog-bytte-centralen på vaskeriet. Bestyrelsen går videre med forslaget.

Der er en forespørgsel på opsætning af kamera ved de nye tårnfalkekasser. Det kræver at der trækkes strøm enten via el-ledning eller via netværkskabel. Vi undersøger mulighederne.

- Næste møde er mandag den 13. marts kl. 18.30-21.30 (bemærk dag) – på mødet deltager desuden revisor og bogholder

- Mødet den 13. april er flyttet til tirsdag den 11. april 2023
- Aftale rammerne for bestyrelsesseminar.

Thorkild
10. marts 2023