

Bestyrelsesmøde – Referat

Dato: Torsdag den 6. maj 2025, kl. 19.00-21.00

Sted: Boligkontoret

Deltagere: Anders, Sofia, Teresa, Denis, Martin (referent), Line (driftsleder) og Bodil (suppleant)

Afbud: Rasmus (suppleant)

Dagsorden

1	Proces for tilskud til små gårdes forskønnelse.....	2
2	Vandmålere	2
3	Udskiftning af bagdøre i øst	2
4	Vedligeholdelsesplan og 10-årsbudget	2
5	Bedre akustisk isolering af beboerlokale.....	2
6	Udskiftning af vaskemaskine.....	2
7	Brandlukninger	3
8	Bestyrelsens ansvarsforsikring	3
9	Værkstedsrenovering	3
10	Altanrunde 4	3
11	Assistentstilling.....	3
12	Ny pumpe til at udbedring af støjproblem	4
13	Festudvalg.....	4
14	Udarbejdelse af tjekliste til fremtidige generalforsamlinger	4
15	Beboerhenvendelser	4
	15.1 Udsugning Skydebanegade 14, st. th.....	4
	15.2 Forslag om løbende pletmaling af opgangsdøre	4
	15.3 Ønske om autosvar fra boligkontoret.....	4
	15.4 Klage over støj fra overbo.....	5
	15.5 Salgspris for areal i forbindelse med loftudvidelse	5
	15.6 Klage over chikane fra nabo	5
16	Kommunikationsindsats	5
17	Næste bestyrelsesmøde	5
18	Eventuelt	6

Referat

1 Proces for tilskud til små gårdes forskønnelse

Hjemmesiden bør opdateres og justeres, så proces for ansøgning og udbetaling á de maksimalt 5.000 kroner til forskønnelse tydeliggøres. Derefter skal der kommunikeres på Facebook og linkes til opdateret side.

Line og Teresa ser på beskrivelsen.

Martin sørger for at Teresa og Anders får adgang til at redigere hjemmesiden og aftaler et tidspunkt for introduktion til redigeringsdelen.

2 Vandmålere

Projektet er ikke sat i gang.

Line skriver til foreningens bygherrerådgiver og efterspørger bud på relevante tekniske rådgivere.

3 Udskiftning af bagdøre i øst

Bestyrelsen besluttede at holde et møde med teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, og Line, inden bestyrelsen underskriver aftalen. På mødet gennemgås

- Tilbudsmateriale
- Entreprenørkontrakt
- Overordnet proces for byggesagen

På mødet deltager fra foreningen Line, Terese og Denis. Line indkalder.

4 Vedligeholdelsesplan og 10-årsbudget

Vedligeholdelsesplanen er blevet opdateret af Bang & Beenfeldt.

Bestyrelsen beder Bang & Beenfeldt om at gennemgå vedligeholdelsesplanen på bestyrelsesmødet den 22. maj 2025, kl. 18.00, med henblik på at drøfte behov og prioriteringer. Line aftaler deltagelse med Bang & Beenfeldt.

5 Bedre akustisk isolering af beboerlokale

Anders hører akustisk rådgiver om han kan anbefale en håndværker med erfaring inden for akustisk isolering. Anders giver besked til Line om eventuel relevant håndværker.

6 Udskiftning af vaskemaskine

Line orienterede om at en af fællesvaskeriets vaskemaskiner er udskiftet. Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

Terese gjorde opmærksom på, at når en maskine er fejlramt, står den altid som ledig i online vaskerioversigten. Line hører foreningens vaskeriteknikleverandør om det er muligt at sætte en maskine i en form for fejlvisning på vaskerioversigten.

Denis gjorde opmærksom på at vaskemaskine 1 er angivet som tørretumbler i vaskerioversigten. Line beder foreningens vaskeriteknikleverandør om at rette angivelsen.

7 Brandlukninger

I forbindelse med VVS-projektet blev vi opmærksomme på mangelfulde brandlukninger ved rørgennemføringer i etageadskillelsen. Det var på daværende tidspunkt ikke muligt at få en afklaring på, hvordan lukningerne skulle udføres i forhold til BR18. Vi fik derfor udført en løsning, som var en klar brandmæssig forbedring, anbefalet af teknisk rådgiver og entreprenør, men uden sikkerhed for at den var korrekt.

Den anvendte løsning er blevet besigtiget af entreprenør med speciale i brandlukninger sammen med vores tekniske rådgiver. Vurderingen er at løsningen er en klar forbedring, men ikke gennemført helt korrekt. Lukningerne bør derfor gennemgås igen og i den forbindelse bør øvrige gennemføringer medtages. Vi afventer i første omgang at entreprenøren vender tilbage med en samlet vurdering.

Bestyrelsen besluttede, at såfremt entreprenøren kan specificere en tilfredsstillende løsning, iværksætter vi udbedring af én sektion baseret på en overslagspris. Det bør derefter være muligt at definere et egentligt byggeprojekt, som kan forelægges for generalforsamlingen.

8 Bestyrelsens ansvarsforsikring

Bestyrelsens ansvarsforsikring er blevet gentegnet hos Lloyd's Insurance Company S.A.

I forbindelse med gentegning af forsikringen inviterer bestyrelsen Dansk System Assurance A/S (DSA) med til bestyrelsesmøde den 4. juni med henblik på gennemgang af forsikringen.

9 Værkstedrensning

Der er udføres istandsættelse af viceværtens værksted.

Malerarbejdet er ikke færdiggjort. Vi forventer at bestyrelsen kan besigtige værkstedet i forbindelse med bestyrelsesmødet den 22. maj.

10 Altanrunde 4

For at sikre en klar ansvarsfordeling har bestyrelsen bedt René (SWE) om at påtage sig bygherrerollen indtil selve entreprisen begynder.

Entreprenøren, MinAltan, har givet pris på den særlige branddør, der er krav om for tre af altanerne. Bestyrelsen er ikke bekendt med, at de tre andelshavere er orienteret om den nye pris.

Bestyrelsen besluttede at Denis kontakter René fra SWE, med henblik på en status.

11 Assistentstilling

Der søges en deltidsassistent til boligkontoret.

Alle ansøgere modtager svar i denne uge og samtaler forventes afholdt i uge 20. Line og Anders forestår samtalerne.

12 Ny pumpe til at udbedring af støjproblem

Teknisk rådgiver fra Bang & Beenfeldt vurderer at en anden pumpe til det varme brugsvand kan sikre tilstrækkeligt tryk i de yderste afgangslinjer uden at det medfører støjgener for de lejligheder, der er ligger tæt ved varmeanlægget.

Rådgiver mangler stadig at afklare præcis hvilken pumpe, der skal anvendes.

Bestyrelsen godkendte en ramme til indkøb og udskiftning af pumpe på 70.000 kroner inkl. moms.

13 Festudvalg

Festudvalget har ingen medlemmer til at arrangere sommerfesten. Teresa har oprettet Facebook-opslag med henblik på at rekruttere nye medlemmer.

Der afholdes informations- og rekrutteringsmøde på Kaffe & Vinyl den 11. maj kl. 16, hvor medlemmerne fra det tidligere festudvalg deltager. Fra bestyrelsen deltager Theresa. Foreningen giver kaffe.

14 Udarbejdelse af tjekliste til fremtidige generalforsamlinger

Bestyrelsens ønsker at udarbejde en tjekliste til forberedelse af generalforsamlinger.

Bestyrelsen besluttede at behandle emnet i forbindelse med bestyrelsesseminaret den 26. juni, kl. 17. Martin forbereder workshop.

15 Beboerhenvendelser

15.1 Udsugning Skydebanegade 14, st. th.

Vi modtaget henvendelse af om at ventilationen ikke er tilstrækkelig. Det er tidligere aftalt, at ventilationen skal gennemgås af ventilationstekniker.

Bestyrelsen er ikke bekendt med om hvorvidt lejligheden har haft besøg af ventilationstekniker. Line hører ventilationstekniker om status.

15.2 Forslag om løbende pletmaling af opgangsdøre

Bestyrelsen har modtaget forslag om, at viceværten står for løbende pletmaling af opgangsdøre.

Det er tvivlsomt om viceværten har kapacitet til at varetage pletmaling af dørene omfanget taget i betragtning. Selv mindre opgaver summerer op til at blive omfattende på grund af foreningens størrelse.

Line foreslog at vi lader viceværten forsøge med nogle få døre og få erfaring med tidsforbruget og muligheden for at passe det ind blandt øvrige opgaver. Bestyrelsen tilsluttede sig forslaget.

15.3 Ønske om autosvar fra boligkontoret

En beboer har foreslået at boligkontoret kvitterer med autosvar, når man henvender sig til boligkontoret per e-mail.

Bestyrelsen finder at alle henvendelser skal besvares inden for rimelig tid, men har forståelse for at boligkontoret i perioder har svært ved at give rettidigt svar. Bestyrelsen vil tage emnet op,

når der ansat en assistent til boligkontoret og det dermed forventes at boligkontoret har den nødvendige kapacitet til at følge op på alle henvendelser inden for rimelig tid.

15.4 Klage over støj fra overbo

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse om støj fra overbo. Anders sender en e-mail til overbo med forhåbning om at det afhjælper problemet.

15.5 Salgspris for areal i forbindelse med loftudvidelse

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse om hvilken andelskrone udvidelser ved knopskydning af lejligheder afregnes til i relation til stadiet i byggesagen. Andelshaver gør det det gældende, at det må være andelskronen på aftaletidspunktet om udvidelsen, som er gældende.

Bestyrelsen har forelagt spørgsmålet SWE, som anbefaler at der afregnes med andelskronen på tidspunktet for bestyrelsens godkendelse af udvidelsen. Anbefalingen skal ses i lyset af den lange sagsbehandlingstid hos Københavns Kommune og byggeprojektet dermed er etableret på daværende præmisser.

SWE anbefaler samtidig at foreningen fremover udarbejder en egentlig købsaftale ved inddragelse af loftrum, med forbehold for godkendelse af inddragelsen fra kommunen.

Køber vil her betale den pris kvadratmeterpris, der er gældende på tidspunktet for aftaleindgåelse. Skulle kommunen ikke godkende inddragelse af loftrummet, skal andelshaver herefter sælge loftrummet tilbage til foreningen, for den samme pris som andelshaver købte for. Tilsvarende for køb til sammenlægning.

Bestyrelsen besluttede at følge indstillingen fra SWE.

15.6 Klage over chikane fra nabo

Bestyrelsen har modtage en klage over nabos stalking og chikane af andelens beboere og besøgene.

Anders kontakter SWE for at drøfte bestyrelsens handlerum og skriver til klager at bestyrelsen er i gang med at rådgive sig med SWE.

16 Kommunikationsindsats

Facebook: Ikke nye opslag

Hjemmeside: Ikke nye opslag

Opslagstavler: Terese spørger på Facebook om interessen for opslagene

17 Næste bestyrelsesmøde

Følgende bestyrelsesmøder er aftalt:

- 6. maj 2025, kl. 19.00-21.00
- 22. maj 2025, kl. 18.00-21.00 – gennemgang af vedligeholdelsesplan
- 26. juni 2025, kl. 17.00-19.00 – bestyrelsesseminar

18 Eventuelt

Denis orienterede om at Grønt Vesterbro (Vesterbros Lokaludvalgs miljøgruppe) lørdag den 10. maj kl. 10-16 tilbyder gårdvandring i to gårde på Vesterbro med henblik på at præsentere eksempler på grøn gårdindretning. Man kan se yderligere på siden [Grøn gårdvandring på Vesterbro](#).

Denis orienterede om der holdes et musikarrangement i karré-øst den 1. juni 2025 om eftermiddagen. Yderligere oplysninger følger.