

## Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Onsdag den 9. august 2023, kl. 19.00-21.00  
Sted: Beboerlokalet  
Deltagere: Thorkild, Martin, Sofia, Denis og Teresa  
Samt: Tina Hald (SWE) og Line (driftsleder)  
Afbud:  
Fraværende:

### Dagsorden

1. Velkommen til Sofia og Teresa
2. Status fra SWE v./Tina
  - o Sommerstatus SWE og boligkontoret
  - o Status på eksklusions sag
  - o Ansøgning om nyt køkkenbord hos lejer
  - o Hofor; brev vedr. fremløbstemperaturer
  - o Tilbud på skadedyrsforsikring fra Anticimex
  - o Løbende sager
3. Beboerhenvendelser
  - o Adgang til kældre i forbindelse med varmt vand projektet
  - o Adgang til lejligheder i forbindelse med vådrumsmembraner
4. Status på tagprojekt
5. Status på VVS-projekt
6. Status på ventilationsprojekt
7. MobilePay
  - o Betalingskort til foreningen
8. Gadefest, lørdag den 26. august
  - o Teresa er kontaktperson
9. Boligkontoret v./Line
  - o Forespørgsel om at bruge gaden til IKEA-event. Flagopsætning.
  - o Status og løbende sager

Ca. 20.30

10. Erhverv i gaden – Martin er mødeleder
  - o Ledigt erhvervslokale
11. Eventuelt
  - o Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 22. august kl. 19.00 – 21.00.

### Ad. 1 Velkommen til Sofia og Teresa

Da Mads er flyttet fra gaden og Jeff har trukket sig af private grunde, træder både Sofia og Teresa formelt ind i bestyrelsen. De har dog begge, som suppleanter, deltaget i bestyrelsens arbejde og kender således allerede til arbejdet.

Velkommen til.

## **Ad. 2 Status fra SWE/Tina Hald**

### **2.1 Sommerstatus SWE og boligkontoret**

Line og Tina gav en kort status efter sommerferien.

Kombinationen af store projekter og ferie har ikke været optimal. Det har betydet flere mails med klager og frustration, da vi ikke har haft mulighed for at gribe sagerne i opløbet.

I denne forbindelse er det også vores ønske at optimere vores mail-løsning. Martin arbejder videre med dette med brug af Microsoft sky-løsning, som nu er blevet lovligt.

Samtidig skal det anføres, at vi har haft stor hjælp af Søren i gaden. Mange beboere har ligeledes udvist både hensyn og tålmodighed og har forsøgt at hjælpe hinanden efter bedste evne. Tak for det.

### **2.2 Status på eksklusionssag**

Sagen med manglende betaling (se tidligere referater) er nu afsluttet og lejligheden er fraflyttet. Foreningen har således overtaget andelen og sætter den nu til salg.

### **2.3 Ansøgning om nyt køkkenbord hos lejer**

En lejer har ansøgt om støtte til nyt køkkenbord. Der er rigeligt med midler på vedligeholdelseskontoen. Det blev derfor bevilget indenfor en samlet ramme af kr. 30.000. Der indgås aftale med tømrer.

### **2.4 Brev fra Hofor vedr. fremløbstemperaturer**

Hofor vil, som et led i den grønne omstilling, gradvist sænke fremløbstemperaturen på fjernvarmen i løbet af de kommende 10 år. Det igangværende VVS-projekt vedrørende varmtvandsproduktionen, betyder at vi er forberedt på sænkning af fremløbstemperaturen. Hofor tilbyder en gennemgang af anlægget sammen med vores egen VVS'er, når projektet er fuldført.

### **2.5 Tilbud på skadedyrsbekæmpelse**

SWE har modtaget tilbud på skadedyrsforsikring fra Anticimex. Det er tale om et nyt produkt, hvor den årlige forsikringspræmie er kr. 65.416. Løsningen anbefales af vores forsikringsmægler. Økonomisk ser det fordelagtigt ud holdt op mod de årlige udgifter, vi har haft de senere år. Vi tager emnet op igen på møde om en måned.

### **2.6 Løbende sager**

Beboer føler sig forstyrret af lugt fra Papa Ramens køkken, når de åbner vinduet. Vi arbejder på at finde en mindelig løsning, da kontrakten ikke giver grundlag for at forlange vinduet lukket.

Vi har modtaget henvendelse fra beboere, som er bekymret for underbo. Tina undersøger sagen.

## **Ad. 3 Beboerhenvendelser**

### **3.1 Adgang til kældre i forbindelse med VVS-projektet**

Nogle beboere har hen over sommerferien henvendt sig med klager over varslinger og frustration over de generelle betingelser i forbindelse med adgang til kælderrum. Line har kontaktet de berørte beboere, og der er fundet løsninger, så VVS'erne kan arbejde videre.

Vi har samtidig modtaget en henvendelse om, at kommunikationen i forbindelse med de store projekter ikke er god nok. Kommunikationsindsatsen har meget høj prioritet, men vi må indse, at vi har svært ved at komme i mål med indsatsen. Det skyldes blandt andet, at projekterne er meget omfattende og komplekse, så der jævnligt forekommer uforudsete ting.

Andelshaver har stillet forslag om, at vi opretter en digital opslagstavle. Vi tager initiativ til nogle flere løbende statusmeldinger. I den forbindelse er det vores vurdering, at de fysiske opslagstavler er mest effektive.

Martin foreslår, at vi knytter vores bygherrerådgiver tættere til de store projekter. Herunder at lave opstartsmøder i god tid inden selve projektopstarten samt sikre bedre feedbackloops.

Teresa foreslår, at vi inden opstart i højere grad informerer beboerne om kommende projekters omfang og kompleksitet, så de i højere grad er forberedt på, hvordan projekterne påvirker dem. Teresa påtager sig opgaven at skrive løbende på boligkontorets Facebook side. Vi understøtter beskederne med foto.

### **3.2 Adgang til lejligheder/badeværelse i forbindelse med ventilationsprojektet**

En beboer oplevede fejl og problemer i forbindelse med adgang for håndværker til badeværelse. Der blev desværre i det område af gaden varslet forkert før sommerferien. Dette har vi beklaget i de nye varslinger. Samtidig viste det sig, at indretningen hos den berørte beboer ikke var en standardløsning. Line har nu haft kontakt med de involverede.

### **Ad. 4 Status på tagprojekt**

Første byggemøde efter sommerferien har endnu ikke været afholdt, og vi afventer derfor opdatering til næste bestyrelsesmøde.

Entreprenøren mangler fortsat at nedtage afmeldte trappetårne.

### **Ad. 5 Status på VVS-projekt**

Der er god fremdrift i projektet. Udsiftning af stikledninger og reguleringsventiler på vestsiden er færdiggjort. I øst er man  $\frac{3}{4}$  af vejen. Isolering af rørene er udskudt, til der besluttet en løsning vedrørende mangler fra byfornyelsen vedrørende brandlukning, hvor vandrør føres gennem etagedækket. Det har ikke været muligt at få et entydigt svar på, hvordan problemet skal løses, blandt andet fordi det er usikkert, hvordan de præaccepterede løsninger indpasses i en gammel etageadskillelse.

Teknisk rådgiver peger på, at en brandfuge vil være en væsentlig forbedring af de eksisterende forhold. Bestyrelsen tilslutter sig, at der laves brandfuge omkring vandrørene. Dermed forbedres brandsikkerheden væsentligt, og det bliver muligt at færdiggøre VVS-projektet. Udgift til brandfugning udgør kr. 160.000 inkl. moms.

Teknisk rådgiver arbejder videre på at tilknytte en certificeret brandrådgiver til projektet, så vi kan få en vurdering af, om brandfugen alene er tilstrækkelig, eller om arbejder i stuelejlighederne er nødvendige.

I vestsiden er den nye varmtvandsveksler, der skal producere varmt vand leveret og er ved at blive samlet og forberedt til at blive koblet til. Der er dog problemer med at få den nye styring på varmtvandsveksleren til at tale sammen med styringen på pumperne. Teknisk rådgiver afventer en løsning fra Danfoss.

I østsiden tilsluttes den midlertidige varmvandsveksler mandag den 14. august. Derefter går arbejdet med at nedskære den gamle varmtvandsbeholder i gang, så der bliver plads til den nye veksler. Projektet følger udover isolering af stikledninger tidsplanen med forventning om afslutning ultimo oktober.

Der har været forskellige ekstraarbejder, men projektet holder sig indenfor budget.

#### **Ad. 6 Status på ventilationsprojekt**

Alle ventilatorer på nær to er skiftet. Derudover er der to anlæg, hvor der endnu ikke er tilsluttet strøm.

Arbejder i lejlighederne vedrørende indregulering af ventilationen samt udskiftning af vådrumsventiler på samtlige badeværelser er i gang.

Projektet følger tidsplanen.

Vi afventer endeligt projektstatus, men vi holder os indenfor budget.

#### **Ad. 7 MobilePay og betalingskort**

Der er anskaffet betalingskort (PLEO) til driftsleder, vicevært og repræsentant for festudvalget, så private udlæg kan undgås.

Der mangler fortsat at få etableret MobilePay til foreningen, som .

#### **Ad. 8 Gadefest, lørdag den 26. august**

Teresa har aftalt møde med festudvalget, som bestyrelsens kontaktperson. Bestyrelsen bestræber sig på at deltage i festlighederne.

#### **Ad. 9 Boligkontoret v. Line**

##### **9.1 Forespørgsel om at bruge gaden til IKEA-event, hænge flag op**

En eventmanager har, på vegne af IKEA, forespurgt om muligheden for at hænge flag op i stikgaderne. Dette som en festlig markering i åbningen af det nye IKEA ved Fisketorvet. Foreningen tilbydes kr. 10.000 for ulejligheden.

Selvom vi forestiller os, at mange i gaden er målgrupper, mener vi dog ikke, at vi som andelsboligforening kan deltage i et sådan kommercielt event – og takker derfor nej.

##### **9.2 Status og løbende sager**

Vi har haft et tilfælde af væggelus i sommerferien, hvor behandling er sat i gang.

Vaskeriet er den 10. august lukket nogle timer grundet arbejder i varmekælderen.

#### **Ad. 10 Erhverv i gaden**

Den nuværende lejer af erhvervslokalet Sønder Boulevard 30, st. tv. har ønsket at blive frigjort af kontrakten hurtigst muligt.

Lejeren har gennem eget opslag formidlet 8 kandidater til bestyrelsen, som er interesseret i at overtage lejemålet. På baggrund af antallet af kandidater besluttede bestyrelsen at ikke bruge erhvervsmægler til at genudlejning af lokalet.

Bestyrelsen havde en drøftelse af de 8 kandidater med henblik på at finde en lejer, som bidrager positivt til gadens udtryk og ikke er til gene for foreningens beboere. Bestyrelsen besluttede at gå videre med Handshake Studio ApS og indleder kontraktforhandlinger. De resterende ansøgere modtager afslag.

Da Thorkild på vegne af sin virksomhed har ansøgt lejemålet, deltog Thorkild ikke under dette punkt. Line førte referat under punktet.

#### **Ad. 11 Eventuelt**

- Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 22. august kl. 19.00 – 21.00.
- Sofia er bestyrelsens nye kontaktperson til gård øst
- Martin vil fremover have ansvar for, at referater lægges på hjemmesiden
- Vores rundvisninger i gaden har været en stor succes.

Thorkild  
(Line pkt. 10)

9. august 2023