

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 12. september 2023, kl. 19.00-21.00
Sted: Beboerlokalet
Deltagere: Thorkild, Martin, Sofia, Denis og Teresa
Samt: Tina Hald (SWE), Laura K. Lunn (SWE-advokat) og Line (driftsleder)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Orientering og sager fra SWE v. Tina
 - o Status på salg af lejlighed
 - o Status på erhverv i gaden
 - o Status på vaskeriet:
 - Priser
 - Indsats omkring vibrationer
 - o Orientering om juridisk sag vedr. prisen på altaner ved salg
 - o Løbende sager
2. Beboerhenvendelser
 - o Henvendelse om rygning på altan
 - o Forespørgsel om åbent vindue hos Papa Ramen
3. Serviceaftaler
 - o Skadedyrsforsikring
 - o Rådgiveraftale med SWE
 - o Andre serviceaftaler
4. Status på tagprojekt
5. Status på VVS-projekt
6. Status på ventilationsprojekt
7. Status på cykelparkering
8. Boligkontoret v./Line
 - o Kommunikationsindsats - opfølgning
 - o Orientering og løbende sager
9. Nyt mailsystem v. Martin
10. Eventuelt
 - o Gadefesten
 - o Dato og tidspunkt for møde i november
 - o Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 28. september kl. 19.00-21.00.

Ad. 1 Orientering og sager fra SWE/Tina Hald

1.1 Status på salg af lejlighed

I forbindelse med eksklusionssag har foreningen overtaget ansvaret for salg af lejlighed. SWE har stået for gennemførelsen. Der er lavet el-tjek i dag. Der er fundet en køber, så der kan nu laves overdragelsesaftale.

1.2 Status på erhverv i gaden

Der er ny lejer på vej ind på hjørnet af Skydebanegade og Sdr. Boulevard – hvor der hidtil har været fotograf. Kontrakten er på plads og gøres klar til underskrift.

Samtidig har vi tidligere iværksat en drøftelse med Dansk med henblik på en afklaring af den videre drift af deres butik i Skydebanegade. Vi ser os nu nødsaget til at fremsende et påbud med en 14 dages frist.

Papa Ramen har ansøgt om skilt, der matcher det som Sort Kaffe og Vinyl og SI Is har. Vi ønsker os en tegning og nogle mål inden vi godkender.

1.3 Status på vaskeriet

Vi har modtaget forespørgsel om priserne på vaskeriet – efter prisen for el atter er faldet. Vaskeriet giver aktuelt overskud, men vi har ikke overblik over den samlede økonomi for året. Vi fremlægger et nærmere forslag til næste generalforsamling.

Det er blevet besluttet at iværksætte en indsats, der skal bidrage til at dæmpe vibrationer, som mærkes i lejlighederne over vaskeriet. Kontakten med ingeniøren er genetableret og det eksisterende materiale er gendat. Bestyrelsen beslutter at lade Bang og Beenfeldt stå for den samlede løsning, så vibrationsdæmpning og forstærkning af etagedækket løses som en samlet opgave.

1.4 Orientering om stævning vedrørende prisen på altan ved salg

1.5 Der er afgivet stævning fra en køber mod sælger af en andelslejlighed, da den tilknyttede advokat mener, at værdisætningen er i strid med andelsboliglovgivningen. Der stilles to spørgsmål:

- Hvorvidt altanerne indgår i foreningens formue. Udgangspunktet er, at det gør de ikke.
- Principperne for værdisættelse af altanerne. Foreningen har vedtaget, at der ikke afskrives løbende. Et princip der har været gældende i 13 år.

SWE (Advokat Kristian Dreyer) varetager foreningens interesser og vil, når sagen er lidt længere fremme, give os en nærmere orientering. SWE vurderer, at der er hold i vores principper, som i øvrigt modsvarer mange andre foreninger. SWE har endvidere bi-interveneret i sagen.

Ad. 2 Beboerhenvendelser

2.1 Henvendelse om generende rygning fra altan

En beboer har henvendt sig vedrørende generende rygning fra en nabo, som ofte ryger på altanen. Altanen tilhører den enkelte andelshaver og hverken husorden eller altanreglerne giver grundlag for indgriben. Det kan i princippet vedtages, men det kræver enstemmighed. Hvilket i praksis er umuligt.

2.2 Forespørgsel om åbent vindue hos Papa Ramen/madlugt

En beboer har gentagne gange henvendt sig vedrørende generende madlugt, når Papa Ramen åbner vindue fra køkkenet, hvorfra de lukker damp ud. Vi mener fortsat ikke der er grundlag for at skærpe kravene til restauranten. Bestyrelsen besluttet med henblik på at få en hurtig afklaring betale for teknisk rådgiver til en indledende undersøgelse.

2.3 Forespørgsel om fugtmåling på altan

En beboer er bekymret for fugt og 'dryptud' på altanen, hvor der tidligere er foretaget en indsats. Vi beder om at Troels atter tager fat i sagen, da der fortsat mangler den sidste udbedring.

Ad. 3 Serviceaftaler

3.1 Skadedyrsforsikring:

Skadedyrsforsikring er et nyt produkt, som vi ikke har anvendt tidligere. Hidtil har vi betalt for service i forbindelse med konkrete tilfælde af skadedyr. Anticimex tilbyder for en årlig præmie på kr. 65.500 at dække vores behov (møl, væggelus, klaner etc.).

Den samlede udgift til skadedyrsbekæmpelse var sidste år kr. 69.834,55. I indeværende år er udgifterne pt. opgjort til kr. 41.378,84. Der er således ikke nogen økonomisk gevinst og da vi er godt tilfredse med service fra Absolut, vil vi ikke umiddelbart tage mod tilbuddet.

3.2 Serviceaftale med Falck

Vi har modtaget nyt tilbud fra Falck, hvori der indgår, at røgalarmer føres op til loftetagen. Vi har tidligere udelukkende lejet udstyr. I den nye aftale køber vi en del af udstyret og nye aftale rummer samtidig en væsentlig besparelse. Udstyret holder i 10 år. Det seneste forslag vi har modtaget tager højde for forslag fra brandrapporten, hvilket vi prioriterer højt. Vi peger derfor på den fulde pakke, som er godt 39.000 kr. pr. år og 181.500 kr. hvert 10. år.

Nuværende abonnement

Årlig service af brandudstyr og øjenskyt

Årlig service af førstehjælpskasse m. fri genopfyldning

I alt 109.005 kr. u. moms

Nyt abonnement

Årlig service af brandudstyr og øjenskyt

Årlig service af førstehjælpskasse m. fri genopfyldning

Årlig service af røgalarm (2 forskellige priser)

I alt 39.503 kr. u. moms, inkl. ventilationsrum

I alt 35.963 kr. u. moms, ekskl. ventilationsrum

Kontant køb (engangsydelse)

Serieforbundet røgalarmer

Pulverslukker 6 kg, DS/EN3

I alt 181.597 kr. u. moms, inkl. ventilationsrum

I alt 157.172 kr. u. moms, ventilationsrum

3.3 Opsætning og indregulering af emhætte:

Intervent har som en del af entreprisekontrakten første års serviceaftale på de nye ventilatorer. Der er ikke aftalt noget om indregulering efter opsætning af nye emhætter i private projekter i lejligheder. Vi har haft kontakt med Intervents serviceafdeling. De udfører ikke arbejde for private. Vi arbejder på at indhente et katalog på tre standardløsninger og standardpriser for beboere, som faktureres gennem foreningen.

Forslag til ydelser med fast pris:

- Indregulering.
- Opsætning af selvkøbt emhætte og indregulering
- Levering og opsætning af standardemhætte og indregulering.

Opsagte serviceaftaler som følge af VVS-projektet:

- BS Aircondition
- Krüger Aquacare – rens af varmtvandsbeholder.

3.4 Rådgiveraftale med SWE

SWE har udarbejdet et forslag til ny rådgiveraftale – til fornyelse af aftalen fra 2002. I den nye aftale er det specificeret, hvilke ydelser og service der indgår i aftalen. Vi tager en nærmere drøftelse med Michael Tarding.

Ad. 4 Status på tagprojekt

Tagdækkerne arbejder på sidste etape nu. Stillads blev efterladt ikke sikret. Entreprenøren fik det løst. Stilladsfirmaet fik ekstraordinært lov til at arbejde i weekenden den 9.-10. september, da de var bagud og derfor var ved at forsinke tagdækkerne. Sidste stilladstårn er under opsætning i dag.

Ad. 5 Status på VVS-projekt

Isolering af rør i kældrene pågår. Pga. forsinkelsen har det været nødvendigt at indhente nye fuldmagter til alle kælderrum i vest. Vi mangler fortsat fuldmagt til en del rum og prøver at få kontakt både på telefon og på adressen. Vi har et ønske om at få lukket dele af projektet af løbende. Teknisk rådgiver forventer at kunne besigtige færdige rum i øst i næste uge, så arbejdet der kan blive godkendt og beboerne kan få besked om, at det er afsluttet. I yderste tilfælde bliver enkelte beboere varslet på ny, da isoleringsindsatsen skal gennemføres.

I varmekældrene er anlægget i vest klart til at blive koblet til. Alt er gjort klar med den nye styring. Dette sker den 15. september med ekspertbistand fra Danfoss og Armatec. Der er derfor lukket for vandet i hele vest den 15. september, hele dagen. Desuden lukkes for vandet mandag den 18. september for syning af anlægget. Dato for tilslutning i øst er stadig ukendt.

Ad. 6 Status på ventilationsprojekt

Indregulering i lejligheder forløber planmæssigt. De er nået til Skydebanegade 7 og mangler dermed 38 opgange. Der varsles løbende med 6 uger, 14 og 2 dage. Der er desværre en del lejligheder, de ikke får adgang til. Opsamling fra Sdr. Blvd. 26 – Skb. 7 foregår den 25. og 26. september. Varslet er blevet tilføjet: "Hvis vi ikke hører fra dig inden den 21. september 2023, pålægges du omkostningerne for teknikerens forgæves besøg samt et nyt besøg". Hvis det ikke lykkes at få kontakt, bliver andelshaver pålagt den ekstraordinære udgift.

Skema til registrering af fejl og mangler er omdelt til Sdr. Blvd. 26-Skb 7 og afleveres fremover af teknikeren, når vedkommende er færdig i en lejlighed.

I lofternes teknikrum fortsætter isolatørerne. Det har ikke været muligt at få en status, men øst fremstår færdigisoleret. Elektriker har i denne uge udbedret fejl på opsætning af styringer, der er opsat med så lange skruer, at de går igennem til tilstødende rum. Han skærer af de steder, han kan komme til. Vi må senere lave en opsamling, hvis problemet også findes i private opbevaringsrum. Herudover udestår oprydning og

rengøring. Teknisk rådgiver presser på at få færdigmelding fra Intervent på opgangsniveau, så vi kunne få inspiceret og lukke dele af byggesagen. Endnu er intet meldt endeligt færdigt.

Ad. 7 Status på cykelparkering

Opdateret tilbud med 15 % rabat på stativerne er modtaget. Vi sætter arbejdet i gang. Denis går med Line rundt og vurderer den bedste placering.

Ad. 8 Boligkontoret v. Line

8.1 Opfølgning på kommunikationsindsats

Teresa har fået administratoradgang til boligkontorets Facebook side, hvor hun løbende vil dele nyheder. I denne uge vil det være relevant at annoncere lukning af vand.

Vi skal have lavet nyt opslag til opslagstavlerne.

8.2 Vandstik, Skydebanegade 14

Bekymring for vand i kælderen vidste sig at være lækage i et vandstik. Hofor er varslet, da stophanen er deres. Vi kan ikke udbedre lækagen før dette arbejde er udført. Arbejdet er besværliggjort af, at der står en ladestander på stedet. Der siver fortsat vand ind i kælderen i perioden, hvorefter vi må vurdere skadens omfang. Sagen er meldt til forsikringen.

8.3 Renovering af badeværelse

Forespørgsel om overmaling af fliser. Det godkendes så længe vådrumsmembranen ikke brydes.

Ad. 9 Den nye mailløsning v. Martin

Som omtalt tidligere har skiftet til en Microsoft 365 mail-løsning vi af hensyn til sikkerhed og deling. Tekniske er løsningen på plads i forhold til mail. Både Line og Martin er administrator på løsningen.

Martin udarbejder en adresse-oversigt. Der mangler migrering af af boligkontorets mail-arkiv.

Ad. 10 Eventuelt

Mange beboere har udtrykt stor begejstring for årets gadefest. Vi oplevede selv, at den var meget vellykket og vil gerne takke festudvalget for indsatsen. Også tak til de mange frivillige på dagen.

Altan-sagen er forsinket grundet en manglende brandvurdering i én lejlighed. Københavns kommune har ikke orienteret os om dette, hvilket vi finder utilfredsstillende.

Der afholdes generalforsamling i Gård Vest, den 2. oktober kl. 17 i Beboerlokalet.

Der har været lidt bøvl med at finde fælles dato og tidspunkt for vores møde i november. Nyt tidspunkt er den 9. november kl. 18-20.

- Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 28. september kl. 19.00 – 21.00.

Thorkild
12. september 2023