

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Mandag den 30. oktober 2023, kl. 19.00-21.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Teresa, Denis og Sofia
Samt: Line (driftsleder)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Ny administrationsaftale med SWE
2. Opfølgning på erhverv i gaden
3. Beboerhenvendelser
 - o Bekymring for svamp i væg
 - o Indsats omkring lugtgener fra frisør
 - o Spørgsmål vedr. vores likvide beholdning
4. Status på tagprojekt
5. Status på VVS-projekt
6. Status på ventilationsprojekt
7. Status på cykelstativer
8. Status på øvrigt vedligehold
 - o Reparation i porte
 - o Ny, årlig gennemgang af skifertaget
 - o Bagdøre på øst-siden
 - o Vaskeriet
9. Boligkontoret
 - o Møde med vores gård øst-repræsentanter
 - o Orientering og løbende sager
10. Kommunikationsindsats
 - o Hjemmeside og Facebook-opslag
11. Eventuelt
 - o Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 9. november kl. 18.00
 - o Dato for julehygge

Ad. 1 Ny administrationsaftale med SWE

Martin og Thorkild har haft møde med Michael Tarding og Tina Hald fra SWE, hvor vi drøftede rammerne for en ny administrationsaftale, der i det store og hele afspejler det nuværende samarbejde, men har større præcision.

Mødet var konstruktivt og vi mangler blot at gennemlæse den tilknyttede prislister inden aftalen endeligt kan underskrives.

Ad. 2 Opfølgning på erhverv i gaden

2.1 Handshake Studio

Som opfølgning på en række ulovlige ændringer ved lejemålet, som stammer fra forrige lejer, vil vores faste tømrer, JG Montage, fjerner ulovlig forsatsvæg foran hoveddøren i "skabet" og begynde nedbrydning af væg foran vindue, for at finde ud af hvad der er lavet bagved.

De to vinduesfag med ventilator i køkken og inderste badeværelse skiftes af glarmester. Pladen over butiksdøren til Sdr. Boulevard, som der er monteret udsugning i, skiftes til en rude i stedet for en plade. Så vil den ligne butiksdøren mod Skydebanegade. Boligkontor har bestilt el-tjek og der er rykket for det. Vi afventer stadig afklaring fra teknisk rådgiver om hvorvidt blænding af dør fra midterste toiletrum til bagtrappe er lovlig. VVS-arbejde afventer teknisk rådgiver. Foreningen etablerer håndvask ved på New York'er-væg ved bænke.

Ad. 3 Beboerhenvendelse

3.1 Bekymring for svamp i væg ved kældertrappe, Skydebanegade 7

Teknisk rådgiver har besigtiget og mener ikke, der er fugt i væggen. Kældervæggene især i bitrapperne trænger generelt til vedligehold, da de tidligere er behandlet med maling som ikke er diffusionsåben.

3.2 Indsats omkring lugtgener fra frisør

Bestyrelsen har tidligere iværksat en række tiltag for at minimere lugtgenerne fra frisøren på hjørnet til Sdr. Boulevard. Overboen har atter henvendt sig for at høre om der kan gøres mere. Vi har haft rådgiver på to gange og vurderer ikke, at vi fra vores side kan gøre mere. Beboeren har mulighed for at klage til kommunen, hvis det vurderes at der er tale om en miljømæssig gene, der ikke er lovlig.

3.3 Spørgsmål vedr. likvidbeholdning

På en beboers forespørgsel har vi modtaget følgende forslag fra økonomiske rådgiver hos SWE om at lave aftaleindskud, så foreningen får lidt rente af indestående på kontoen. Foreningen har ca. 14 mio. kr. på kontoen og hvis der ikke er planer om byggeprojekter, der skal trække på voldsomt på likviditeten, kan der reserveres 10 mio. kr. i fx 3 måneder. Herefter kan vi på ny vurdere 2024 om der skal reserves et nyt beløb i en ny periode.

Vi besluttede, at en del af beløbet spærres i en længere periode, da vi ikke har likviditetsbehov for nuværende.

Ad. 4 Status på tagprojekt

Tagprojektet er afsluttet. Vi afventer svar fra teknisk rådgiver om løs/bøjet inddækning. Ved beder om det afsluttende byggeregnskab fra Bang og Beenfeldt.

Ad. 5 Status på VVS-projekt

Indregulering af ventiler ved alle stigstrengene fandt sted i uge 43. På grund af problemer med manglende tryk, blev det ikke færdiggjort i vest-siden. Vi afventer rådgivers løsning.

Teknisk rådgiver anbefaler at indregulering af de nye brugsvandsvekslere foretages af Armatec. Prisen beløber sig på 8.000 kr. Teknisk rådgiver afklarer om ydelsen allerede er en del af udbuddet. Hvis ikke, godkender bestyrelsen udgiften. Isolering af brugsvandsledninger i kældrene pågår.

Teknisk rådgiver beder om bestyrelsens stillingtagen til to aftalesedler: 1. Ekstraudgift til forlængelse af lejeperioden og leje af ekstra unit til midlertidig varmtvandsproduktion. Bestyrelsen godkendte at lade denne indgå i en forhandling, da tilføjelsen sikrede fremdrift i projektet. 2: Ekstraudgift til isolering af varmvandsproduktionen, som er mere omfattende end forventet af entreprenøren. Bestyrelsen afviste denne, da entreprenøren forud for afgivelse af tilbud har haft mulighed for at stille uddybende spørgsmål vedrørende udbudsmaterialet.

Ad. 6 Status på ventilationsprojekt

Vi venter stadig på færdigmelding i ventilationsrummene, så teknisk rådgiver kan besigtige. Indregulering i lejlighederne forløber efter planen.

Ad. 7 Status på cykelstativer

Opsætning af cykelstativer forventes påbegyndt i uge 47, hvis leveringsdatoen holder. Der varsles på opslagstavlerne.

Ad. 8 Status på øvrigt vedligehold

8.1 Ny, årlig gennemgang af skifertaget

Vi afventer dato for årets gennemgang af skifertaget. Scanclimb udfører også de murarbejder, der blev taget ud af tag-projektet. Det drejer sig om gennemgang af de skrå dele af brandkammene i både øst og vest og brandkamme og skorstene i øst.

8.2 Bagdøre på øst-side

Rådgiveraftale er endnu ikke underskrevet. Line beder René fra SWE om en gennemlæsning, så den kan sendes til underskrift. Vi afventer endeligt svar vedr. dispensation for dørbredden.

8.3 Falck

Falck opsætter i denne uge nye pulverslukkere til afløsning af de eksisterende vandslukkere. Arbejdet er to gange blevet udskudt.

8.4 Vaskeriet

Den løsning teknisk rådgiver har foreslået har været forbi, dem, der servicerer vores maskiner. De mener ikke, den er mulig. Teknisk rådgiver er tidligere blevet bedt om at tage kontakt til servicefolkene, men er nu blevet bedt om det igen.

Ad. 9 Boligkontoret

9.1 Møde med vores gård-øst repræsentanter

Vores repræsentanter fra gårdlaug øst inviteres til kommende bestyrelsesmøde, da vi ikke oplever at samarbejdet med gårdlauget fungerer tilfredsstillende.

Ad. 10 Kommunikationsindsats

10.1 Hjemmeside og Facebook opslag

Vi lægger på hjemmesiden en tak til Søren og Judith for den store indsats ved Halloween.

Generelt nyt fra altan-udvalget med information om, hvorfor sagen har stået stille. Martin lægger det på hjemmesiden.

Ad. 11 Eventuelt

- Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 9. november kl. 18.00
- Dato for julehygge, fredag den 2. februar kl. 18.00

Thorkild

30. oktober 2023