

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 5. december 2023, kl. 19.00-21.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Denis og Sofia
Samt: Line (driftsleder) samt Tina Hald (SWE)
Afbud: Teresa
Fraværende:

Dagsorden

1. Orientering og sager fra SWE
 - o Ny administrationsaftale med SWE
 - o Foreningssalg af lejlighed – skimmelsvamp på væg
 - o Vibrationsdæmpning af vaskeriet
 - o Input til næste generalforsamling
 - o Løbende sager
2. Beboerhenvendelser
 - o Kold radiator
 - o Larm fra emhætte
3. Status på VVS-projekt
4. Status på ventilationsprojekt
5. Status på udskiftning af bagdøre, østsiden
6. Vedligeholdelsesplanen
7. Boligkontoret
 - o Status på cykelparkering
 - o Status på gennemgang af skifertag, murværk m.v.
 - o Orientering og løbende sager
8. Kommunikationsindsats
9. Eventuelt

Ad. 1 Orientering og sager fra SWE v/Tina Hald

1.1 Ny administrationsaftale med SWE

Der er indgået ny aftale med SWE.

1.2 Foreningssalg af lejlighed – skimmelsvamp på væg, Skydebanegade 4

Der været bekymring for skimmelsvamp på væg i den lejlighed, foreningen har solgt for nylig. Line undersøger om det stadig er aktuelt med opfølgning.

1.3 Vibrationsdæmpning af vaskeriet

Bestyrelsen har i længere tid arbejdet med, hvordan der kan etableres en løsning på vaskeriet, der dæmper vibrationer fra vaskemaskinerne. Det er vurderingen, at vi kan sætte arbejdet i gang, hvor der skal tages højde for udgiften i kommende driftsbudget. Vi afventer budget for arbejdet inden endelig beslutning.

1.4 *Input til næste generalforsamling*

På næste generalforsamling skal vi 2. behandle spørgsmålet om loftudvidelser. Forslaget blev foreløbig vedtaget på seneste generalforsamling.

Det er ligeledes blevet tid til at forberede facadeprojekt – fase 2.

På seneste generalforsamling blev det besluttet at udskifte bagdøre på øst-siden. Grundet travlhed med andre store entrepriser og at vi afventer svar på en dispensationsansøgning vedrørende dørbredde, har det ikke været muligt at gennemføre projektet i indeværende budgetår. Projektet vil således blive en del af næste års budget.

Bestyrelsen fremsætter endvidere forslag om at andelsbeviser afskaffes, da overdragelserne i dag sker digitalt.

1.5 *Beboerhenvendelser*

En beboer har henvendt sig med klage over ordlyden i et rykkerbrev fra SWE. Der er desværre sket en fejl, da der er fremsendt et brev med forkert ordlyd. SWE beklager fejlen. Beboeren orienteres om, at der er sket en fejl.

1.6 *Valuarvurdering*

Revisor kræver fortsat, at der foretages valuarvurdering af ejendommen af hensyn til fastsættelse af den regnskabsmæssige værdi. Udgiften til valuar bliver den samme som sidste år. Vi beder valuar om at udarbejde ny vurdering.

1.7 *Løbende sager*

Der er tilknyttet en ny advokat i vores samarbejde med SWE. Der er tale om en erfaren jurist.

YouSee hæver abonnementsprisen for en grundpakke fra 238 til 268 kr. Det er muligt for hver enkelt andelshaver at opsiges aftalen. Det er fortsat, grundet foreningsrabatten, billigere end hos mange andre. Vi holder øje med udviklingen i forhold til foreningens samarbejde med YouSee.

Ad. 2 *Beboerhenvendelser*

2.1 *Kold radiator*

Beboer har henvendt sig vedr. en radiator, der pludselig ikke giver varme mere. Line har kontaktet beboeren.

2.2 *Larm fra emhætte*

En beboer har klaget over larm fra køkkenets emhætte efter det gennemførte ventilationsprojekt. Sagen er sendt videre til Intervent.

Ad. 3 *Status på VVS-projekt*

Det er nu lykkedes at få adgang til alle kælderrum, hvor der har skullet foretages isolation. Det har været en tidskrævende opgave, som vi derfor glæder os over nu er gennemført.

Der mangler fortsat isolering i nogle kældergange og varmecentralen, men forventningen er, at vi er færdig næste fredag som er afleveringsdag.

Armetec har indreguleret brugsvandsvekslerne for at øge det varme brugsvands gennemstrømning, som mindre end forventet, formentlig pga. tilkalket hovedvandsledning. Gennemstrømningen vurderes at være tilstrækkelig, men bestyrelsen vurderer, at der bør være en god margin for at forebygge dannelse af Legionella i rørene. Boligkontoret indhenter en vurdering af hvorvidt en rensning af hovedrørene vil kunne øge gennemstrømningen.

Indtil der er fundet en endelig løsning, etablerer vi

1. termometer i hver ende af systemet, så vi løbende kan overvåge temperaturen
2. udtagning vandprøver fire gange om året

Ad. 4 Status på ventilationsprojekt

Teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, har foretaget gennemgang. Oprydning er desværre mangelfuld. Vi har givet 14 dage til at bringe det i orden. Der foretages en samlet opfølgning på fejl og mangler i januar 2024, hvorefter sagen er lukket.

Ad. 5 Status på udskiftning af bagdøre, østsiden

Bestyrelsen afventer rådgiverkontrakt til underskrift. Vi afventer fortsat svar på dispensationsansøgningen vedrørende bredden af døråbningen. Line kontakter rådgiver for opfølgning.

Ad. 6 Gennemgang af vedligeholdelsesplanen

Vedligeholdelsesplanen blev gennemgået og bestyrelsen noterede sig en række punkter til en kommende opdatering af planen:

- Brugsvandshovedledningerne (koldt og varmt) er sat til udskiftning i 2027. Det er muligvis relevant at fremrykke udskiftningen i vest og udsætte udskiftningen øst.
- Malebehandling af bitrappeopgange kan eventuelt deles i to, så delen i kælderniveau, hvor der er udtrækningsskader og den nuværende malerbehandling er uhensigtsmæssig, mens den øvrige del kan udskydes til senere.
- Udgift til alternativ skraldeløsning, hvor der ikke er behov for containere i portgennemgangene, ønskes estimeret.

Næste større tiltag er udskiftning af bagdøre på øst-siden og facadeprojekt fase II.

Ad. 7 Boligkontoret

7.1 Status på cykelparkering

Alle stativer sat op og virker efter hensigten. Der er nu mere orden på cyklerne og stikgaderne er således blevet mere åbne. Den samlede pris blev en del lavere en budgetteret. Vi udarbejder byggeregnskab, som lægges på hjemmesiden. Arbejdet blev endvidere gennemført hurtigt og effektivt.

7.2 Status på gennemgang af skifertag, murværk m.v.

Vejrliget er desværre blevet for koldt. Arbejdet udsættes til det nye år.

7.3 Udskiftning af røgalarmer

Falck har været her i går og i dag for at skifte røgalarmer. Der er hængt sedler op de steder, hvor der er blevet skiftet.

7.4 Orientering og løbende sager

Morten holder ferie 20, 21 og 22. december. Søren afløser.

Line holder ferie 27, 28 og 29. december.

Ad. 8 Kommunikationsindsats

- Teresa har meldt afbud på dette møde, men har flere udspil klar fra seneste møde.
- Der laves opslag trappeopgangene med tre informationer:
 1. Prisstigningen hos YouSee
 2. Udskiftning af røgalarmer samt
 3. Dato for næste ordinære generalforsamling.

Ad. 9 Eventuelt

9.1 Opfølgning på lystændingsfest

Lysene er tilbage i gaden og vi havde en meget fin lystændingsfest med gløgg, æbleskiver, tærte, æsler i gaden, halmballer at lege på og, som noget nyt, et juletræ at pynte sammen. Samtidig blev det store toglandskab, som traditionen foreskriver, stillet op på Mortens værksted. Stor tak til festudvalget, Judith, Søren og Morten for den store indsats.

9.2 Næste bestyrelsesmøde

Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 19. december kl. 19.00

Thorkild

5. december 2023