

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 9. april 2024, kl. 19.00-21.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Sofia og Denis
Samt: Line (driftsleder)
Afbud: Teresa
Fraværende:

Dagsorden

1. Betalingsprocedurer
 - o Håndtering af regninger og løbende udgifter
2. Beboerhenvendelser
 - o Forslag om indkøb af højtryksrensere
 - o Forespørgsel om status på altan-projektet
 - o Klage over støj fra nabo
3. Generalforsamlingen
 - o Facadeprojekt, fase II – pilotprojekt 2024
 - o Holdningstilkendegivelse omkring skraldeløsninger
 - o Ekstraordinær økonomi generalforsamling, efterår 2024
 - o Indkaldelse
4. Status på VVS-projekt
5. Status på ventilationsprojekt
6. Status på bagdøre, øst
7. Boligkontoret v./Line
 - o Isolering til lejlighed over port
 - o Nye vimpler
 - o Altansag
 - o Orientering og løbende sager
8. Kommunikationsindsats
9. Eventuelt
 - o Periodens sidste bestyrelsesmøde er mandag den 15. april kl. 19.00-21.00.

Ad. 1 Betalingsprocedurer

Med ny controller er nogle løbende betalinger strandet hos os. Vi retter op på proceduren. Bagatelgrænsen for driftslederens godkendelse af faktura er pt. 5.000 kr.

1.1 Håndtering af regninger og løbende udgifter

Løbende udgifter godkendes i forbindelse med indgåelse af serviceaftale. Hvert år i august gennemgår bestyrelsen udvalgte serviceaftaler.

Ad. 2 Beboerhenvendelse

2.1 Forslag om indkøb af højtryksrensere

Beboer har forespurgt om muligheden for at foreningen indkøber en højtryksrensere, som beboerne på skift kan låne i forbindelse med renhold af de indre gårde. Vi synes det er en god idé, og overlader det til boligkontor og gartner at vurdere, hvorvidt det er en hensigtsmæssig arbejdsfacon. Der kan indkøbes indenfor rammen af 4.000 kr.

Beboer fra gård 6 har samtidig peget på netop, at der trænger til ekstra renhold i deres gård.

2.2 Forespørgsel om status på altanprojektet

Beboer har bedt om status på altanrunde IV. Der bliver udarbejdet et opdateret notat i løbet af indeværende uge, som mailles ud til de relevante.

2.3 Klage over støj fra nabo

Beboer har henvendt sig med oplevelse af chikane. De to naboer er inviteret til et mæglingssmøde og har begge accepteret.

Ad. 3 Generalforsamling

Indkaldelse er nu sendt ud.

Vi spørger Anine og Bodil om de vil orientere om gårdlaug. Frederikke for festudvalget. Vi spørger også om nogen vil orientere om hobbyrummet.

3.1 Facadeprojektet, fase II – pilotprojekt 2024

For at mindske belastningen i gaden samt sprede udgifter ud over flere år, gennemføres projektet i tre faser:

1. Pilotprojekt i 2024
2. Østsiden i 2025
3. Vestsiden i 2026

Teknisk rådgiver deltager i generalforsamlingen for at besvare spørgsmål.

3.2 Holdningstilkendegivelse omkring skraldeløsninger

Vi er ved at indhente bud på, hvad det vil koste at etablere alternativ skraldeløsning i gaden. Bestyrelsen beder på generalforsamlingen om tilkendegivelse af, hvorvidt ny løsning skal undersøges.

Teknisk rådgiver har fremsendt løst estimat på prisen for etablering af nedgravet skraldeløsning baseret på 4 stationer med hver 7 fraktioner, som lyder på 1,2 mio. kr. Med teknisk rådgivning og ansøgningsprocedure forventes det at kunne holdes indenfor en pris på ca. 2 mio. kr.

På dette grundlag vil vi anbefale, at der sættes en foranalyse i gang. Dette med forbehold for, hvor mange stationer, der er brug for.

Udbedring af eksisterende mobilsug på østsiden alene er estimeret til 1,2 mio. kr.

3.3 Ekstraordinær økonomi generalforsamling, efterår 2024

En beboer har forespurgt om muligheden for et økonomimøde med deltagelse af revisor forud for generalforsamlingen. Vi har forelagt dette for revisor og modtaget følgende svar:

"Jeg har været nede i bemærkninger til lovforslaget og her står det klart, at hvis man vælger en indeksering af den offentlige vurdering – så træder man ud af muligheden for at fastfryse. Der er en ubalance mellem hvornår regnskab m.v. skal udsendes til medlemmerne, ikrafttræden af ny lovgivning og afholdelse af generalforsamling – en balance der ikke spiller sammen.

Da vi ikke kender konsekvenserne af loven endnu, kan jeg derfor ikke anbefale andet p.t. – end at bevare fastfrysningen af den offentlige ejendomsvurdering. Fint med et forslag om en ekstraordinær "økonomi generalforsamling" efter sommerferien – hvor forholdet tages op igen, når det er trådt i kraft og alle har haft lejlighed til at forholde sig hertil."

Vi vil inden en endelig udmelding have godtgjort, hvorvidt det er muligt at vedtage andelskroneværdi på ekstraordinær generalforsamling.

3.4 Indkaldelser

Indkaldelse er sendt til eBoks eller uddelt. Indkaldelse og øvrigt materiale ligger på hjemmesiden.

Ad. 4 Status på VVS-projekt

I dag var sidste frist for udbedring af fejl og mangler. Teknisk rådgiver og entreprenør besigtiger i morgen, onsdag den 10. april 2024.

Ad. 5 Status på ventilationsprojekt

Se punkt 4. Tekniker har udbedret mangler i lejligheder, men manglede dele og vender tilbage i denne uge.

Ad. 6 Status på udskiftning af bagdøre, østsiden

Teknisk rådgiver forventer at fremsende udbudsmateriale til godkendelse af foreningen i løbet af næste uge.

Ad. 7 Boligkontoret

7.1 Isolering til lejlighed over port

Line har ledt i byfornyelsesmateriale, men har kun fundet en opfordring fra teknisk rådgiver om, at etagedækket over port gennemgange isoleres, men ikke materiale, der bekræfter, at det er sket. Vi iværksætter en undersøgelse af forholdet via teknisk rådgiver.

7.2 Nye vimpler

Flagstængerne er gennemgået. Vi afventer notatet. Nye vimpler og liner opsættes snarest.

7.3 Altansag

Teknisk rådgiver har kontakt med Balco, men der er endnu ikke opnået enighed. Teknisk rådgivers anbefaling er at væbne os med tålmodighed, indtil Balco enten påtager sig eller afviser udbedring, fordi fordelene, ved at lade Balco selv udbedre, er så stor. Bestyrelsen følger rådgivers anbefaling ind til videre.

Line har sideløbende bedt Min Altan besigtige altanen og give deres bud på udbedring, når de næste gang har ærinde i gaden.

Samtidig iværksætter vi en fugtmåling af lejligheden nedenunder.

7.4 *Energimærke*

Vores eksisterende energimærkningsrapporter skal opdateres, da det er et lovkrav, når der foretages større energimæssige forbedringer som udskiftning af ventilatorer og ombygning af varmecentral. Siden 2021 er der desuden kommet nye opdateringer fra Energistyrelsen, hvilket også omfatter en helt ny type energimærkningsrapport, hvorfor det på alle punkter, vil være en god idé at få opdateret de eksisterende energimærker.

Foreningen har modtaget tilbud på opdatering fra teknisk rådgiver, Bang og Beenfeldt på kr. 15.000 kr. ekskl. moms. Bestyrelsen takker ja til dette.

7.5 *Gennemgang af skifertaget*

Scanclimb har haft den årlige gennemgang af skifertaget. Vi afventer deres rapport, men kan se at timeforbruget er lavere end ved sidste gennemgang.

7.6 *Varmeregnskab*

Varmeregnskabet er nu sendt ud fra SWE.

Ad. 8 Kommunikationsindsats

- Indkaldelse til generalforsamling er nu sendt ud
- Materialer knyttet til de enkelte forslag vil løbende blive lagt op på hjemmesiden.

Ad. 9 Eventuelt

- Der afholdes her til aften generalforsamling i gårdlaug øst, hvor Bodil Høg er blevet valgt ind i bestyrelsen, samt Kathe Weidemann som suppleant.
- Periodens sidste bestyrelsesmøde er mandag den 15. april kl. 19.00-21.00.

Thorkild
9. april 2024