

Referat – Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 18. februar 2025, kl. 19.00-21.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Sofia, Martin, Denis, Line (driftsleder), Anders (suppleant) og Bodil (suppleant)
Fraværende: Teresa

Dagsorden

1. Beboerhenvendelser
 - Sag vedr. støjgener og konflikt i opgang
 - Klage over larm og støj fra underbo
 - Etablering af nyt køkken
 - Klage over fredagsstøj fra Sort Kaffe & Vinyl
2. Altanrunde IV
3. Gårdlaug Øst – forslag om årlig forhøjelse af bidrag
4. Facade – pilotprojekt
 - Forespørgsel om udbudsprocessen
 - Forberede forslag til generalforsamling den 30. april
5. Bagdøre, øst
6. Boligkontoret v. Line
 - Implementering af projektstyringsværktøj
 - Administrativ assistent
 - Møde med SWE vedr. kontering m.v.
 - Andet
7. Kommunikationsindsats
 - Facebook
 - Hjemmeside
8. Eventuelt

Ad. 1 Beboerhenvendelser

1.1 Sag vedr. støjgener og konflikt i opgang

Bestyrelsen har fulgt op på sagen, som blev behandlet på vores seneste bestyrelsesmøde. Der er udtrykt ønske om dialog mellem de berørte parter, så bestyrelsen inviterer til et fælles møde.

1.2 Klage over larm og støj fra underbo

Bestyrelsen har modtaget en klage fra beboere, der føler sig generet af fester og anden larm og støj fra underbo. Det fremgår af klagen, at beboerne har forsøgt at etablere dialog. Bestyrelsen kontakter underboen med opfordring til at vise hensyn samt indskærpe reglerne omkring vores husorden.

1.3 Etablering af nyt køkken

Ny beboer, som flytter ind på Sdr. Boulevard, har ansøgt om nyt køkken samt afmontering gas. Denis og Line har kontakt med hende.

Andelshaver svares at køkkenet kan etableres i overensstemmelse med bygningsreglementet. Derudover er der særlige regler for emhætter, som findes på foreningens hjemmeside. Den valgte model skal godkendes hos boligkontoret.

1.4 Klage over fredagsstøj fra Sort Kaffe & Vinyl

En beboer har henvendt sig om, at der de sidste måneder arrangeres fester fredag aften hos Sort Kaffe & Vinyl med beskrivelse af højt lydniveau (bas) og med flere gæster end stedet kan rumme – med tendens til senere og senere afslutning af sammenkomsterne.

Der blev formuleret krav til drift af kaffebaren, da den blev etableret. Kaffebaren har tilladelse til at holde åbent til kl. 23.30 fredag, men der er krav om at der ikke må være lydgener for øvrige beboere.

Der er ikke tale om decideret brud på kontrakten, men vi oplever samme udfordring i beboerlokalet, hvor baslyd (formentlig) forplanter sig i bygningens rør. Anders vil undersøge, om der kan gøres noget ved problemet.

Ad. 2 Altanrunde IV

På grund af et krav fra Københavns Kommune om brandgodkendelse for tre af altanerne, har at projektet opdeles tidsmæssigt. Det har givet anledning til spørgsmål om prisen for de tre altaner, der først får en sen godkendelse. Bestyrelsen er bekymret for, at det kan stille beboerne forskelligt, når projektet opdeles. Bestyrelsen opfordrer MinAltan til at samle projektet ved at opfordre til at fremskynde brandgodkendelsen.

Ad. 3 Gårdlaug Øst – forslag om fast årlig regulering af bidrag

Vi har modtaget følgende fra gårdlaugets bestyrelse:

Bestyrelsen ønsker at indføre en fast årlig indeksregulering af medlemmernes bidrag til gårdlauget.

Vi foreslår, at bidragene reguleres med 3 % årligt. Det er flere år siden, vi sidst har foretaget en regulering, hvilket har skabt et efterslæb. Samtidig stiger udgifterne til vedligeholdelse af vores smukke gårdanlæg løbende, hvilket nødvendiggør en mere forudsigelig og bæredygtig finansiering. En fast årlig indeksregulering vil sikre, at bidragene følger prisudviklingen og reducere behovet for pludselige og markante forhøjelser i fremtiden. Den foreslåede regulering på 3% årligt ligger lidt over gennemsnitsinflationen, men vil bidrage til en stabil og ansvarlig økonomi for gårdlauget. Bestyrelsen opfordrer medlemmerne til at stemme for forslaget for at sikre en langsigtet og økonomisk bæredygtig planlægning.

Bestyrelsen tager forslaget til efterretning og stemmer for forslaget på kommende generalforsamling, den 8. april 2025.

Ad. 4 Facader – pilotprojekt

På de betonstøbte gesimsoversider har der været problemer med begroninger af lav og visse steder mos. Der er udført forsøgsbehandling med henholdsvis silikatmaling og med Dry Tech, begge fra Jotun. Raadvad Maleren fremsender dokumentation. Der er modtaget farveprøver fra Kalk A/S, som leverede kalk til byfornyelsesprojektet. Prøverne er blandet efter de samme recepter, som benyttedes i byfornyelsen. På

trods heraf er flere af farveprøverne ikke korrekte. Raadvad Maleren får justeret farverne i samarbejde med Kalk A/S.

Både afrensning og farveprøver har taget længere tid end beregnet ligesom kulden har skabt forsinkelse. Boligkontoret beder entreprenøren om en opdateret tidsplan.

4.1 Forespørgsel om udbudsprocessen

En beboer har forespurgt om, hvem der bød på pilotprojektet. Pilotprojektet er ikke sendt i udbud, da der er tale om en mindre opgave, som har til hensigt at skabe et bedre beslutningsgrundlag for det egentlige projekt. Teknisk rådgiver har således i tæt samarbejde med Raadvad Maleren gennemført diverse forsøg for at skabe dette grundlag. På baggrund af pilotprojektet vil der blive udarbejdet udbudsmateriale med minimum tre tilbudsgivere. Bestyrelsen svarer beboeren direkte.

4.2 Forberede forslag til generalforsamling

Pilotprojektet forventes at være færdigt i uge 11. Det giver bestyrelsen og teknisk rådgiver en måned til at gøre materialet baseret på pilotprojektets erfaringer klar til drøftelse på generalforsamlingen den 30. april 2025.

Ad. 5 Bagdøre på øst-siden.

Foreningen har fået fremsendt to tilbud, som begge overstiger det oprindeligt lagte budget. Boligkontoret beder Bang & Beenfeldt om et notat, der redegør for de tekniske detaljer og sammenholder de to tilbud.

Projektet er tidligere beskrevet og vedtaget. Da prisen overstiger den oprindelige budget samt der kan være tale om variationer i den fremlagte løsning, bliver projektet fremlagt på generalforsamlingen den 30. april med henblik på ny stillingtagen.

Ad. 6 Boligkontoret

6.1 Implementering af projektstyringsværktøj

I forbindelse med det nuværende facadepilotprojekt har boligkontoret taget det nye værktøj i brug. Facadepilotprojektet er således også pilotprojekt på projektstyringsværktøjet – værktøjet vurderes især velegnet, når der afholdes byggemøder samt styring af deadlines og påmindelser.

6.2 Håndbog for AB Skydebanen

Anders og Line har arbejdet med at udvikle en håndbog for AB Skydebanen, der oplister ansvarsområder, samarbejdsflader, mødeindhold samt projektstyring. Sigtet er et levende dokument, hvor der løbende kan samles op på procedurer og forretningsgange. Dette også for sikre vidensoverdragelse til nye bestyrelsesmedlemmer og andre involverede.

For at holde dokumentet opdateret, bør det gennemgås mindst en gang om året.

6.3 Administrativ assistent

Som tidligere beskrevet har vi udarbejdet en profil for administrativ assistance til driftslederen. Opslås på Jobnet og foreningens hjemmeside samt i studenternetværk.

6.4 Møde med SWE vedr. kontering m.v.

Da bestyrelsens har nogle ønsker til en bedre og mere overskuelig konteringspraksis hos SWE tager Anders og Line tager et møde med Kenneth (SWE).

6.5 Materialer til gulvkonstruktion i badeværelser

Flere andelshavere har været interesseret i at udvide badeværelse med lette skummaterialer til gulvkonstruktion. Da der er mange nye materialer på markedet, som er svære at gennemskue og for at sikre, at badeværelser laves korrekt, har vi bedt teknisk rådgiver undersøge mulighederne nærmere. Konklusionen er, at lette skummaterialer ikke kan bruges. I stedet kan bruges skumbeton udlagt på svalehaleplader, hvilket også er en let konstruktion. Vi beder rådgiver samle teksten i et notat, der kan deles på hjemmesiden.

6.6 Røggener

To sager, hvor beboere er voldsomt generet af underboens rygning og ikke kan komme i kontakt med underboen, er stadig et problem. En af beboeren har selv fuget og rensset friskluftventiler uden den ønskede effekt.

Vi har brug for at få afprøvet om der kan etableres en teknisk løsning, der er effektiv. Boligkontoret iværksætter en måling i en af lejlighederne. Dennis kontakter desuden Kræftens Bekæmpelse for at høre om erfaringer.

6.7 Si Is

Siciliansk Is skal indenfor det næste år have udskiftet deres vandkøler og spørger derfor til, hvilken løsning, bestyrelsen kan godkende. Den nuværende køler er placeret i kælderen, men der er krav til en ny løsnint om at køleren skal stå udendørs. Bestyrelsen har brug for en vurdering af lydgener for at kunne tage stilling. Samtidig beder bestyrelsen om at få revurderet, om køleren kan stå i kælderen.

Ad. 7 Kommunikationsindsats

- Facebook: Intet nyt.
- Hjemmesiden: Annoncering af assistentjob.
- Opslagstavler: Varsling om oprydning i kældre og på loft.

Ad. 8 Eventuelt

- Næste møde i bestyrelsen er mandag den 3. marts 2025 kl. 18.30 med deltagelse af Lone og Kenneth, SWE.
- Der afholdes møde i netværket for store andelsboligforeninger den 26. februar i vores beboerlokale.

Thorkild

18. februar 2025