

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 5. december 2017, kl. 17.30 – 20.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Line, Michel og Jens
Samt: Brian (Boligkontoret) og Tina (SWE)
Afbud: Martin, kun kortvarigt tilstede på mødet.
Fraværende:

Dagsorden

1. Velkomst
 - Mødeplan og træffetider forår 2018
2. Status fra SWE, Tina Hald
 - Altanrunde 3, opfølgning på statusmøde 27/11
 - Løbende sager
 - Udluftningsrør
 - Papa Ramen
 - Sort Kaffe og Vinyl
 - Dokumentation for mangler i konkret sag mellem sælger og køber
 - Renoveringer i lejligheder, byggeprojekter
 - Opfølgning på den ekstraordinære generalforsamling
3. Nyt fra Boligkontoret
 - Rensning af faldstammer, indhentning af tilbud m.v.
 - Maling af vinduer, gennemgang af facader. Indhentning af tilbud m.v.
 - Driftsstatus, herunder hos Niels og Judith
 - Boligkontoret på Facebook
4. Byggesager og løbende projekter:
 - Beboerlokalet
 - Varme cirkulationspumper
 - Circon-ventiler
 - Nyt netværk
 - Altanrunde 3
 - Maling af vinduer og gennemgang af facader
 - Oprydning på loft, kælder og trappeopgange
 - Rensning af faldstammer
 - Rensning af fælles sug og emfang
5. Beboerhenvendelser
 - Ansøgning om trælåge, gård 7
 - Forslag om lys ved trapper til cykelkældre
 - Forslag om skilte med navne til de små gårde
 - Utæthed ved skorsten
 - Indsætning af nyt vindue
 - Lukkede dagsordenpunkter (sag 13)
6. Næste møde
7. Eventuelt.

Træffetid kl. 16.30 – 17.30

Ad. 1 Velkomst

Thorkild bød alle velkommen.

Samtidig blev mødeplanen for foråret uddelt. Planen rækker frem til den næste ordinære generalforsamling, som afholdes onsdag den 25. april 2018 kl. 18.30 – 21.30.

Erfaringerne med træffetid før Bestyrelsesmøderne (kl. 16.30) hver anden gang henholdsvis efter møderne (kl. 19.00) hver anden gang har været gode. Fremover vil vi skiftes til at være til stede på træffetiden, sådan at der altid er 3 medlemmer af Bestyrelsen til stede.

Ad. 2 Status fra SWE v/ Tina Hald

Altanrunde 3, opfølgning på statusmøde 27/11 mv.:

Altanrunde har, udover den generelle forsinkelse, til forskel for runde 1 og runde 2 været forbundet med mange problemer, kommunikationsbrist, manglende varslinger og sjusket udført arbejde, ligesom det har været vanskeligt at få rettet op på forholdene. Lige nu er der fokus på at få hængt de sidste altaner op.

Tina fremlagde følgende status:

- Gennemgang af 10 altaner på mandag, hvor vi nu modtager mangellister. Der er desværre store mangler ved nogle af lejlighederne.
- Varslinger er fortsat mangelfulde.
- Alle altaner forventes ophængt før jul.

Udluftningsrør

Jf. tidligere referat har en beboer henvendt sig vedr. et udluftningsrør placeret lige foran tagvindue. Brian har per mail kontaktet beboeren mhp. at vi kan besigtige forholdene inden endelig stillingtagen. Vi afventer svar fra beboeren.

Papa Ramen

Papa Ramen har overdraget sin lejekontrakt til en sushi restaurant, som lever op til kravene. Bestyrelsen kunne således godkende overdragelsen, som finder sted per 1. januar.

Med henvisning til den seneste behandling af sagen omkring Sort Kaffe og Vinyl vil vi indenfor de tilladte regler varsle en huslejestigning til sommer med henvisning til lejeniveauet i gaden. Vi påtænker således at indhente en valuar vurdering. Juridisk afdeling hos SWE vurderer sagsgangen.

Den verserende sag med vandskade under lokalerne skal dog afklares først. Tina og Brian holder snor i sagen. Ligesom vi ønsker at de nuværende plantekasser i stikgaden fjernes – og at der således findes en anden løsning. Fremtidig udsmykning skal godkendes af Bestyrelsen.

Sort Kaffe og Vinyl

Arbejdet med at udarbejde ny lejekontrakt går i gang nu jf. nedenstående omtale af XGF. Forventningen er, at Sort Kaffe og Vinyl kan flytte i nye lokaler per 1. januar 2018. SWE indleder arbejdet.

Renoveringer i lejligheder, byggeprojekter

Tina opdaterer oversigten og foretager opfølgning til januar måned.

Opfølgning på den ekstraordinære generalforsamling:

Det fremlagte forslag vedr. Sort Kaffe og Vinyl blev vedtaget med 92 stemmer for, 61 imod og 1 blank stemme.

Det glædede os meget, at fremmødet var så stort og at mødet foregik i en god tone og indenfor den angivne tidsramme til trods for meningsforskelle og de mange ting, der har været oppe at vende. Referat fra den ekstraordinære generalforsamling findes på AB Skydebanens hjemmeside.

Fremover vil indtjekning foregå med scanning af strekkoder, så vi undgår den lange ventetid og kø, som ved det netop afholdte møde betød, at vi blev 20 min. forsinket.

Ad. 3 Nyt fra Boligkontoret v. / Brian

Rensning af faldstammer, indhentning af tilbud m.v.

Brian har indhentet tilbud fra forskellige leverandører. Vi arbejder lidt videre med disse tilbud mhp sammenligning. Samtidig indhenter vi nærmere beskrivelse af, hvordan arbejdet udføres. Herunder hvad der skal gøres inde i lejlighederne.

Brian er projektleder for projektet, som vi forventer vil blive gennemført til foråret.

Maling af vinduer, gennemgang af facader. Indhentning af tilbud m.v.

Selvom vi lige nu har udskudt dette projekt et par gange, så har vi fortsat et ønske om vente lidt. Både fordi der lige nu pågår flere større projekter, som påvirker både beboere, bestyrelse og boligkontor ganske meget. Ligesom vi gerne vil have drøftet og vurderet den fremtidige projektledelse.

Driftsstatus, herunder hos Niels og Judith

De nye aftaler med Judith fungerer godt. Og der er sendt leverandørskrivelser ud m.v. til orientering om Boligkontorets nye funktion og ansvar.

Boligkontoret på Facebook

Det er blevet besluttet, at Boligkontoret kan sætte opslag på Facebook-siden; "Os der bor i Skydebanegade". Brian har således udarbejdet en profil.

Der vil udelukkende være tale om opslag – som en slags ekstra opslagstavle – som supplement til dem vi allerede kender: Hjemmesiden og opslagstavler i vinduet og på vaskeriet.

Det bliver således ikke muligt at kontakte Brian via FB eller drøfte sager med hverken Boligkontor eller Bestyrelse via siden. Dette foregår fortsat via møderne, træffetiden samt per mail.

Skilt ved indgangen

Skiltet ved Boligkontorets indgang har forkerte tidspunkter. Det bliver nu fjernet.

Ad. 4 Byggesager og løbende projekter

Beboerlokalet

Vores beboerlokale trænger til en kærlig hånd. Det skal males, opdateres og have nye gardiner. I forbindelse med det vil vi gerne blive klogere på, hvordan I bruger rummet, og hvad der fungerer og ikke fungerer.

Vi vil derfor gerne invitere til åbent hus i beboerlokalet den 14. december 2017 kl. 17.00-18.00. Kig forbi og se eller gense lokalet og fortæl om hvordan du ønsker at bruge det. Til stede vil være designer Henriette Westendahl Leth og bestyrelsesmedlem Line Selmer Friborg.

Hvis du ikke kan komme, men har noget at sige, er du meget velkommen til at skrive til bestyrelsen.

Der er foreløbig lavet aftaler med maler og med gardin montør.
Line undersøger, om det er muligt at opgradere anlægget indenfor budgettet.
Vi påregner at genbruge den lydisoleringer, der allerede er etableret.

Varme-cirkulationspumper

Charles Nielsen varetager opgaven at flytte PMU-enheden fra nr. 30 til nr. 13.

Circon-ventiler

Frank Hansen har besigtiget forholdene. Han mener ikke nødvendigvis, at vi kan løse cirkulationsproblemerne ved blot at udskifte ventilerne. Det skal således undersøges mere gennemgribende, hvorefter vi modtager en samlet redegørelse.

Nyt netværk

Projektet kører stabilt og tidsplanen følges. Vi er meget tilfredse med entreprenøren.

Altanrunde 3

–

Maling af vinduer og gennemgang af facader

–

Oprydning af loft, kældre og trappeopgange

Brian har fremstillet en tidsplan, som vi følger. Inden skal der foretages foto dokumentation og samtidig med dette tjekkes alle døre fra loft til trappe, at de lever op til brandkrav.

Rensning af faldstammer

–

Rensning af fælles sug og emfang

Brian har haft møde med BS Aircondition om tilrettelæggelsen. Det forventes at gå i gang i starten af januar måned. Beboere modtager varslinger i uge 50.

Ad. 5 Beboerhenvendelser

- Ansøgning om trælåge, gård 7
- Forslag om lys ved trapper til cykelkældre
- Forslag om skilte med navne til de små gårde
- Utæthed ved skorsten
- Indsætning af nyt vindue
- Lukkede dagsordenpunkter (sag 13)

Gård 7 har rettet henvendelse om vi vil bevilge en trælåge til gården – lågen skal markere at gården ikke er "åben for alle". Dette i lyset af, at gårdens halvtag med varmelamper bruges af mange udefra til at holde fester – og at der jævnligt har været problemer med manglende oprydning. Line har haft kontakt med gården og bedt om et mere detaljeret forslag til type låge og pris.

Vi har modtaget forslag om, at der sættes lys op ved trappenedgangene til cykelkældre. Brian indhenter tilbud, da vi synes det er en god idé. Det skal være en pæn løsning med afdæmpet lys med brug af følere.

Beboeren har samtidig peget på, at det vil være hjælpsomt, hvis der kom skilte op med de forskellige gårdnumre, så alle bedre kan orientere sig. Det er en rigtig god ide, som vi straks sætter i værk.

Beboer konstaterer, at det drypper med vand under skorsten til ventilationen. Boligkontoret har henvist til Dansk System Assurance d. 23-11-17.

Beboeren oplyser, at hun ringer til DSA for at følge op, da hun ikke har hørt noget endnu. Vi gør derfor ikke mere i sagen for nuværende.

Beboer har forespurgt om muligheden for at få udskiftet sit tagvindue grundet råd i vinduesrammen. Beboeren peger på, at der kan være tale om en monteringsfejl. Vi har gennem et par måneder modtaget flere henvendelser vedr. skrå-vinduerne. Emnet er ligeledes tidligere blevet behandlet på en generalforsamling. Udgiften til udskiftning af loftvindue påhviler beboerne selv – indtil Foreningen en dag eventuelt beslutter, at der skal ske en generel udskiftning.

Dette er også gældende i den aktuelle sag med mindre, det kan godtgøres, at der er tale om en monteringsfejl. Beboeren tilbydes at bruge det stillads, der vil blive sat op i forbindelse med det kommende projekt, hvor der skal males vinduer og facader gennemgås.

Vi beder en byggeteknisk rådgiver om at kigge nærmere på vores tagvinduer for at få en vurdering af, hvornår det eventuelt kunne blive aktuelt med en generel udskiftning.

Ét punkt, en personsag, blev drøftet under lukket dagsorden.

Ad. 6 Næste møde

Næste møde i Bestyrelsen, tirsdag den 19. december kl. 17.00.

Ad. 7 Eventuelt

Frederik, som har haft ansvar for gruppen, der skulle arbejde med AirBnB og fremkomme med debatoplæg til næste generalforsamling har meddelt, at han ikke har den fornødne tid og derfor må slippe opgaven. Han peger samtidig på, at der i gaden er stor interesse for emnet. Det er vi enige i, så vi udsender Nyhedsbrev med, hvor vi spørger om der er nogle beboere, der vil mødes et par gange mhp at udarbejde et oplæg til den kommende generalforsamling. Vi vil altså høre, om der er nogle der vil tage den bold.

Beboer har henvendt sig at der går mange fremmede i opgange og gårde. Vi skal være meget opmærksomme på at lukke døre og porte efter os – ikke mindst i en periode med håndværkere i gaden.

Træffetid kl. 16.30 – 17.30

Vi fik besøg af et par beboere med spørgsmål og bekymringer vedr. altaner.

Thorkild Olsen

8. december 2017