

Referat - Bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag den 16. januar 2018, kl. 18.00 – 20.45
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Line, Michel og Jens
Samt: Brian (Boligkontoret) og Tina (SWE) samt Frank Hansen (under pkt.1)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Problemer med varme brugsvand/cirkulation
 - Oplæg ved rådgiver Frank Hansen jf. fremsendte notat
2. Status fra SWE, Tina Hald
 - Altanrunde 3, opfølgning på seneste status
 - Løbende sager
 - Ny restaurant
 - Sort Kaffe og Vinyl
 - Udluftningsrør i nr. 3
 - Andet
 - Aftale budget og regnskabsmøde med revisor
 - Vurdering af og møde om omlægning af lån
3. Nyt fra Boligkontoret
 - Driftsstatus, herunder hos Niels og Judith
 - Boligkontoret på Facebook
 - Vandskade Istedgade 57
 - Væggelus, nr. 27
 - Orme, nr. 46
 - Affaldsproblemer ved Gård 5
 - Lys ved trapper til cykelkældre
 - Andet
4. Ny velkomstkommité
5. Byggesager og løbende projekter:
 - Beboerlokalet
 - Varme cirkulationspumper
 - Circon ventiler / vandtryk
 - 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
6. Beboerhenvendelser
 - Henvendelse vedr. korttidsleje / AirBnB
 - Henvendelser med stor ros til Festudvalget for lysfesten og for julemiddagen

- Forslag om skilte med navne til de små gårde
 - Lukkede dagsordenpunkter (sag 16 - 20)
7. Næste møde
 8. Eventuelt.

Ingen træffetid denne tirsdag.

Ad. 1 Problemer med varme brugsvand/cirkulation

Oplæg ved rådgiver Frank Hansen jf. fremsendte notat.

Martin åbnede punktet ved kort at redegøre for sagen. Frank Hansen gennemgik hovedpunkterne i det fremsendte notat, hvoraf det bl.a. fremgår at

Det har ikke været muligt at fastslå én direkte årsag til den manglende cirkulation i systemet, da alt tyder på at der er og kan være flere årsager, samt at det kan være en kombination af flere. Herunder nogle tekniske problemstillinger ved de tidligere foreslåede løsninger. Derfor er der opstillet nedenstående i prioriteret rækkefølge for nødvendige arbejder der forventes at ville løse problemet:

Nødvendige arbejder i prioriteret rækkefølge:

1. *Udskiftning af pumpen "Magna3 40-60 F N" til en Grundfos Magna3 40-80 F N, det forslås at det gøres som et forsøg, før der investeres i en ny pumpe.*
2. *Service af reguleringsventiler (Circon- og Flowcon-ventiler) samt nødvendige udskiftninger af defekte og gamle Circon-ventiler.*
3. *Udskiftning af hovedrør i kælder for henholdsvis brugsvand varmt og cirkulation*
4. *Isolering af ventiler og rørstrækninger, som d.d. fremstår uisolerede.*
5. *Ombygning varmtvandsproduktionen, ved nedlæggelse af veksler og ladekreds til en ren varmtvandsbeholder (VVB) løsning. (eksisterende VVB kan muligvis genanvendes)*

De valgte løsninger skal også ses i lyset af, at der forventeligt skal ske en udskiftning af hele systemet i løbet af 10 – 15 år. Vi har fokus på ulige side af gaden lige nu. Hvor vi i første omgang iværksætter udskiftning af pumpen som et forsøg. Den nuværende pumpe vurderes at være for lille. FH kontakter tidligere rådgiver for at høre nærmere om den tidligere valgte løsning.

Med ny, større pumpe kan vi måle om problemet bl.a. skyldes pumpens kapacitet, hvorefter vi kan iværksætte yderligere indsatser; udskiftning af ventiler.

Dette giver i øvrigt anledning til overvejelse om, at der bliver foretaget dokumentation af vores installationer, varmecentral etc.

Frank Hansen pegede i øvrigt på et problem, nemlig at vores anlæg, der er baseret på veksler og ladekreds. Det var en populær løsning tidligere, men det fungerer ikke godt nok. Vi bør basere vores løsning på direkte opvarmning af vandet i vores nuværende vandbeholder. FH vurderer beholderens tilstand.

Ad. 2 Status fra SWE, Tina Hald

Altanrunde 3, opfølgning på seneste status:

Dele af denne drøftelse blev gennemført som "lukket punkt". Det er samtidig blevet oplyst at

Coating:

Det er aftalen at der fremsendes en forespørgsel til Københavns Kommune, således at de sætter dagsordenen til coatingkravet til altanerne. Det har vist sig at ingen af parterne er helt enige.

Arbejder på ejendommen:

Kontech arbejder på en aflevering af projektet i uge 4, hvorfor der er meget aktivitet ude på ejendommen. Den sidste altan er monteret og der er ved at blive gennemgået for at de tidligere oplyste fejl og mangler bliver løst.

Bestyrelsen kommenterede at vi fortsat modtager mange klager over det udførte arbejde, over kommunikationen (manglende varslinger) samt generel utryghed ved processen. Vi følger tæt op på disse ting, når Kontech har afleveret altanerne.

Ny restaurant i Papa Ramen's lokaler.

Nye lejekontrakt er på plads. Der er dog en del byggeaffald, som vi forventer fjernes.

Sort Kaffe og Vinyl.

Købsaftalen er ved at blive færdigbehandlet. I den forbindelse er det blevet konstateret, at undergulvet i de nye lokaler tilsyneladende er i meget dårlig stand og ikke er blevet vedligeholdt. Gulvet knirker meget og giver sig. Vi får en tømrer ud og får det vurderet, inden vi tager yderligere stilling til sagen.

Vurdering af og møde om omlægning af lån: Fordi renten er faldet har SWE anbefalet at vi får omlagt vores ydelsesstøttede lån. I samme ombæring er anbefalingen at vi får omlagt vores obligationsbeholdning (IS sikring). Begge anbefalinger er rettidige og vi vurderer, at vi straks skal sætte det i værk. Vi iværksætter imidlertid et møde inden, bl.a. med deltagelse af Nykredit, for at få belyst mere detaljeret. Omlægningen vil give os en kursgevinst.

Aftale budget og regnskabsmøde med revisor. Vi forventer et første udkast ultimo februar måned mhp at kunne gennemgå materialet med revisor på vores møde den 13. marts.

Ad. 3 Nyt fra Boligkontoret v. Brian

Boligkontoret på Facebook:

Boligkontoret er nu, som supplement, begyndt at bruge Facebook til opslag. Det fungerer tilsyneladende rigtig fint. Man kan ikke kommentere på disse opslag og man kan heller ikke henvende sig til Boligkontoret via FB. Her henvises til de vanlige kanaler og Boligkontorets træffetid.

Oprydning af Fællesarealer jf. henvendelse fra Emilie Nørgaard:

Brian har udarbejdet en plan for oprydning af fællesarealer – og er ved at finde ungarbejder, der kan gennemføre fotodokumentation.

Vi har fået en henvendelse fra beboer, hvorvidt det er muligt at sikre, at der ikke kort tid efter atter er rod på trapper, loft og kældergange. Hun foreslår en bødeordning. Vi vurderer imidlertid ikke, at dette kan

håndhæves. Der rundsendes skrivelse og varslings til alle i god tid. Ligesom vi følger op med ny information om, hvad reglerne er.

Vandskade Istedgade 57:

Forsikringselskabet har afvist at dække skaden. Vi beder tømrer om at besigtige skaden og aflevere en vurdering. Sagen vurderes at være ret lille.

Væggelus i nr. 27:

Det er desværre et tilbagevendende problem, som ofte har afstedkommet ret dyre og omfattende behandlinger. Vi iværksætter de nødvendige foranstaltninger. Vi foretager dog i første omgang en gennemgang for at få vurderet omfanget.

Husklannere (biller) i nr. 46:

Vi vurderer ikke at problemet er så omfattende, men anbefaler en sprøjtning af en pågældende lejlighed. Vi dækker udgiften for at forebygge spredning.

Affaldsproblemer ved Gård 5:

Dette skal der følges specifikt op på, da det har været gentagende. SWE sender et brev med opfordring til at følge retningslinjerne.

Samtidig er der sket så meget udvikling i behandling og sortering af affald, at vi vurderer at der er behov for en ny, samlet information til alle beboere. Materialet skal være venligt og pædagogisk udarbejdet og sikre at alle får viden om de gode muligheder vi har.

Udluftningsrør i nr. 3:

Brian følger op på sagen og kontakter beboeren.

Lys til trapper ved cykelkældre:

Vi har nu indhentet tilbud, hvoraf ét er attraktivt. Arbejdet sættes i gang. Vi takker i øvrigt for forslaget fra beboer i gaden.

Andet:

Brian holder 14 dages barselsfri i løbet af februar måned.

Ad. 4 Ny velkomstkommité

Morten Kruger har efter 3 år, pga. travlhed, valgt at stoppe med at varetage opgaven som vores velkomstkommité. Ordningen, som i øvrigt var Morten's oprindelige idé, har været en stor succes – og mange nye beboere har været glade for rundvisningen og snakken om, hvad det vil sige at bo i en Andelsforening.

Da det ligger os meget på sinde at fortsætte ordningen, har Michel haft møde med Käthe og Denis (nr. 24) med henblik på at overtage opgaven. De overvejer nærmere.

Dette skal også ses i lyset af ovenstående beskrevne problemer med skrald og sortering af affald i Gård 5 – og tidligere også flere andre steder. Der er løbende behov for, at nye (såvel som gamle) beboere bliver orienteret om disse forhold.

Vi sætter et arbejde i gang med at udarbejde en overskuelig pjece, som uddeles til alle lejligheder.

Ad. 5 Byggesager og løbende projekter

Beboerlokalet:

Arbejdet skrives rigtig godt frem. Udover budgettet til fornyelsen har der vist sig nogle vedligeholdelsesudgifter.

Varme cirkulationspumper

–

Circon ventiler / vandtryk

–

Nyt netværk:

Går heldigvis rigtig godt. Der er afleveringsforretning den 21/2.

Samtidig er vi ved at udarbejde udbudsmateriale til ny internetleverandør. Det vil først herefter være muligt for alvor at mærke hastighedsforbedringen.

Altanrunde 3

–

Maling af vinduer og gennemgang af facader

–

Oprydning på loft, kælder og trappeopgange

–

Rensning af faldstammer

–

Rensning af fælles sug og emfang

–

Ad. 6 Beboerhenvendelser

Henvendelse vedr. korttidsleje/AirBnB:

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra beboer, der gerne vil gøre en indsats for at undersøge hvilke erfaringer der er med AirBnB andre steder, hvilke regler der gælder på området samt ikke mindst, hvad holdningen i gaden er. Da arbejdsgruppen på området har haft svært ved at mødes, er vi meget glade for henvendelsen og vi har således lavet en aftale med vedkommende, der således arbejder på Bestyrelsens vegne på vilkår som ekstern konsulent (uden honorar).

Vedkommende arbejder ikke anonymt, men ønsker ikke sit navn frem på web.

Henvendelser med stor ros til Festudvalget for lysfesten og for julemiddagen:

Ligesom efter sommerfesten har vi modtaget flere henvendelser med ros til Festudvalget efter lystændingsfesten og det nye tiltag julemiddagen. Bestyrelsen er glade for disse meldinger og værdsætter indsatsen meget, da det medvirker til sammenhold og trivsel i gaden.

Forslag om skilte med navne til de små gårde:

Line følger op og snakker med Niels om at få hængt skilte op.

Lukkede dagsordenpunkter (sag 16 - 20):

Ad. 7 Næste møde

Næste møde i Bestyrelsen, tirsdag den 30. januar kl. 17.00.

Ad. 8 Eventuelt

Der er enkelte beboere, som har dispensation og ikke modtager skrivelser i deres postkasse. Vi har behov for at finde ud af, hvem det er, når vi udsender varslinger o.lign.

Container ved genbrugsbutikken er fjernet – og kommer ikke igen. Tøj skal afleveres direkte i butikken eller andre steder.

Thorkild Olsen
17. januar 2018