

Referat af bestyrelsesmøde d. 27. jan. 2016

Holger Danskes Vej 12-18

Til stede: Anna, Lisbeth, Cecilie, H.C., Thomas og til første fem punkter Lars Gissing fra Promana

Dagsorden

1. Rådgiveraftale m. Promana ifm. renovering
2. Gennemgang af budget for byfornyelsesstøtte
3. Gennemgang af budget for hele renoveringsprojektet samt tilføjelse af arbejder
4. Tidslinje for renoveringen
5. Inspektion af vandskade i opgang 12 v Lars Gissing
6. Badeværelser, der er omfattet af renoveringen
7. Anskaffelse af finansiering
8. Ejendomsvurdering
9. Betingelser for køb af brugsret til loftsrum
10. Test af ny hjemmeside
11. Rotter i 12 A, installation af rottespærre
12. Dato for havedag
13. Cykelsortering i marts
14. Tilbage melding til Rytterhuset om kælderrum
15. Kælderrum sættes til udlejning
16. Vasketiders overholdelse
17. Udmelding af Ejerlejlighedernes Landsforening

Ad 1. Rådgiveraftalen er tidligere revideret efter bestyrelsens gennemgang, er blevet underskrevet og er trådt i kraft pr. 25. januar. Vi betaler 7% af håndværkerudgifterne i honorar. Herudaf afholder Promana udgifter til tegningsarbejdet, der skal udføres i de kommende uger. Der er desuden aftalt en opfølgning på max. 20 timer á 950 kr. timen et år efter endt byggeri. Endeligt har Promana ret til at godkende arbejde på op til 20.000 kr. uden bestyrelsens vidende, mens arbejdet står på. Dog bestræbes det, at vi altid er informerede.

Ad 2. Vi har modtaget budget fra kommunen, hvoraf det fremgår, at vi tildeles 33% i støtte til samtlige poster i renoveringsprojektet, alt i alt beløbende til 3.765.496 kr. Støtten udbetales, når projektet er endeligt afsluttet.

Ad 3. Hele renoveringsprojektet er pt. budgetteret til 10.762.381 kr., hvoraf 7.1 mio. skal egenfinansieres og resten tildeles i byfornyelsesstøtte. På mødet gennemgik vi den seneste plan og tilføjede følgende arbejder til projektet:

- Udskiftning af vinduer i lofter i hovedbygningen.
- Udskiftning af måske 5 hoveddøre i stedet for de oprindeligt 4. Det tiltænkes, at vores døre skal være ens og lidt pænere end den senest opsatte. Andre løsninger ses også på.
- Loft i 12 A tætnes. Der har været vandskade i 12 A, som skal være udbedret når projektet er færdigt.

Følgende arbejder tilføjes som eventuelle ting, vi kan se på at få lavet, hvis budgettet tillader det, når udbuddet er gennemført:

- Ventilationskanaler. Vi har billeder af en tærret ventilationskanal i 14, som vi følger særskilt op på efter mødet.
- Installation af motor på vores port, så den ikke er så tung.
- Reparation af lofter i kældrene.
- Installation af rottespærre ind til hovedbygningen

Vi bemærkede i øvrigt, at en trappe på gaden ved opgang 14 ikke som foreslået kan blændes, da den er den eneste indgang til pågældende kælderrumm.

Ad 4. Vi er blevet forsinkede i forhold til den oprindelige plan, hvorefter projektet tænkes gennemført i foråret. Forsinkelsen skyldes kommunens længere end forventede behandlingstid for tildeling af byfornyelsesmidler. Vores byggerådgiver og en entreprenør ser nu på, om projektet realistisk kan gennemføres inden vintermånederne, så vi med sikkerhed undgår de risici vejret kan repræsentere.

Tidslinjen forventes pt. at se nogenlunde således ud:

Februar: Ejendomsvurdering, anskaffelse af finansiering, endeligt tilsagn fra kommunen, opmåling, begyndelse af tegning (af bl.a. badeværelser).

Marts: Færdig miljøscreening.

April: Færdigt udbudsmateriale.

Maj: Resultat af udbud.

Juni: Kommunens godkendelse af udbuddets resultat (tager måske en måned, som vi håber at kunne forkerte ved at håndbære sagen hos kommunen).

August: Arbejdet påbegyndes senest august med prioritering af det udendørs først.

December: Alt er færdigt, afleveringsforretning afsluttes fra vores side inden årets udgang.

Ad 5. Der er en vandskade i opgang 12, som Lars Gissing fra Promana har besigtiget d. 27. januar på opfordring fra administrator efter beboerhenvendelse. Det indskærpedes, at Promana ikke længere kan påtage sig arbejde uden, at det kommer fra bestyrelsen. For så vidt angår skaden, så skyldes den ikke vandør, men kan skyldes enten utæt afløb eller utæt murværk. Der følges op.

Ad 6. Det blev besluttet, at ejerne af de tre badeværelser, der er omfattet af renoveringen tilbydes en 50/50 ordning, hvor foreningen betaler halvdelen og ejerne selv betaler den anden halvdel med mulighed for at optage lån hertil ifm. foreningens lån til renoveringen. Ejerne og eventuelle over- og underboer kontaktes i de kommende dage med henblik på at få tegnet de nye badeværelser samt bestemt brug af materialer.

Ad 7. Finansiering af projektet kan først komme på plads, når vi har fået gennemført en ejendomsvurdering (se herunder) og fået et endeligt tilsagn af kommunen. Når disse to er på plads, bedes administrator om at indhente tre tilbud på finansiering. Vi skal låne den fulde byggesum, hvorefter vi gives tilskud ved projektets gennemførelse fra byfornyelsesmidlerne. Tak til de beboere, som giver os adgang 😊

Ad 8. Ejendomsmægler tilser lejligheder af forskellige typer fre. d. 29. januar og vurdering udarbejdes umiddelbart efter. Vurderingen er tilskudsberettiget og koster 13.500 kr. To tilbud blev indhentet og det billigste valgt.

Ad 9. På generalforsamlingen sidste år blev det besluttet at sælge brugsretten til de resterende loftsrum. Bestyrelsen har modtaget to henvendelser herom. Vi havde imidlertid alle glemt, at netop de ligger ved den fælles adgang til loftet, og at der er ventilationsrør, som vi skal bibeholde adgang til. Derudover har vi modtaget henvendelse fra en beboer, som bemærker, at skillevæggene ikke pt. er tykke nok til at være skillevægge mellem lejligheder.

Det besluttedes, at brugsretten til loftsrømmene godt kan tilbydes, såfremt der: 1) Bibeholdes adgang til ventilationsrør; 2) bibeholdes adgang til evt. fælles loftsrum, og 3) etableres egnede og af kommunen godkendte skillevægge. Udgifterne herfor falder på dem, som nu ønsker at etablere loftsrum. Loftsrømmene kan stadig ikke bebygges før afslutning af renoveringen (besluttet på sidste bestyrelsesmøde). Det er naturligvis beklageligt overfor de to, der er interesserede i loftsrum, men vi kan ikke se en bedre løsning.

Ad 10. Foreningen er ved at få udarbejdet ny hjemmeside af Jacob Nielsen, som har været vores webmaster gennem længere tid. Den nye hjemmeside vil på sigt gøre det nemmere for andre at overtage Jacobs arbejde, og det vil være lettere at redigere i hjemmesiden, eks. at oprette nye sider, hvis det skulle blive nødvendigt. Vi opfordrede til test af hjemmesiden med forskellige devices og tilbagemelding til Jacob.

Ad 11. Vi har på opfordring fra skadedyrsbekæmpelsen fået installeret en rottespærre i 12 A, således at begge faldstammer i baghuset nu er spærret. Vi har ganske enkelt rotter på loftet. Der er også observeret rotter i kloaken i gården, men de er ikke set i hovedbygningen.

Ad 12. Vi er blevet spurgt, om havedagen i marts, der falder i påsken, kan flyttes, så vi kan få bedre fremmøde. Selvom vi gerne ville, så er datoen besluttet på generalforsamlingen, så den kan ikke ændres i år. Vi indstiller til generalforsamlingen, at bestyrelsen i stedet fremover fastsætter datoerne herfor. Det giver mere fleksibilitet.

Derudover besluttedes det at fjerne undtagelser i reglerne for deltagelse. Alle er fremover pligtige til at møde op eller sende en stedfortræder.

Ad 13. Der er blevet spurgt meget til cykelsortering, og den har hele tiden været planlagt i marts. Vi kommer til at gennemføre den på havedagen, så vi opfordrer allerede nu til, at man er opmærksom herpå i løbet af marts måned, hvor vi uddeler stribs eller lignende til at sætte på de cykler, man gerne vil beholde.

Ad 14. Vi er blevet kontaktet af Rytterhuset, som ejer en kælderlejlighed mellem 12 og 14, og spurgt om vi ville overtage den med gæld og ellers kvit og frit. Der er delte meninger herom i bestyrelsen, og vi har bl.a. diskuteret at kunne bruge det til cykelkælder. I sidste ende besluttedes det, at vende tilbage til Rytterhuset med et tilbud om at overtage lejligheden uden dens gæld og uden at skulle betale for dens andel af renoveringsprojektet. Det bemærkes, at lejligheden har lavt til loftet og ikke kan bebos.

Ad 15. Der er pludselig dukket et kælderrum op, som vi ikke har vidst eksisterede. Det er afsat til bestyrelsens brug, men da vi allerede har plads nok, besluttedes det at udbyde kælderrummet til leje hos beboerne. Er man interesseret heri, bedes man kontakte formanden, Thomas. På næste bestyrelsesmøde bestemmes præcis, hvad vi gør med rummet.

Ad 16. Det er bestyrelsens indtryk, at der på det seneste oftere overtrædes vasketider. Da vi mener, at skiltningen af reglerne er tilstrækkelig, sætter vi seddel op med instruktioner til, hvornår og hvordan man kan åbne maskinerne. Har man overtrådt tiderne og kommer ned til halv vådt tøj, bør man hurtigere lære at lade være. Her i øvrigt til sidst en opfordring til, at man instruerer ordenligt om vaskeriet, hvis man lejer sin lejlighed ud.

Ad 17. Vi har efter aftale på sidste møde udmeldt vores forening af Ejerlejlighedernes Landsforening, da vi reelt set mener, at det var spild af penge. Udmeldingen gælder først fra næste år.