

Referat af bestyrelsesmøde den 19. januar 2022

Til stede: Danni, Lars, Emilie, Cecilie, Charles, Amalie, Hjalte

Fraværende:

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 16. februar 2022

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt. Det bemærkes, at bestyrelsesmødet blev afholdt digitalt af hensyn til den omfattende Covid-19 smitte.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet fra seneste bestyrelsesmøde i november 2021 blev godkendt. Det bemærkes, at der ikke blev afholdt bestyrelsesmøde i december 2021 grundet omfattende Covid-19 smitte i samfundet ligesom der ikke var aktuelle spørgsmål til drøftelse.

3. Beboerhenvendelser/eksterne samarbejdspartnere

A. Støjgener – KRG 3

Beboere i KRG 3 har meddelt bestyrelsen, at de oplever store støjgener fra deres overbo.

Bestyrelsen har henset til beskrivelsen i henvendelsen ekstraordinært indledt en dialog med parterne, og har indkaldt til et dialogmøde.

4. Status på igangværende projekter

B. Udskiftning af faldstammer og ventilation

Bestyrelsen har den 5. december 2021 fremsendt orienteringsbrev nr. 2 om projektet, herunder svaret på en række generelle spørgsmål.

Projektet følger tidsplanen, og arbejdet i de enkelte lejligheder er nu påbegyndt. Der er i forbindelse med demontering i enkelte lejligheder udfundet fejl og mangler, som er omfattet af beboerens vedligeholdelsespligt som f.eks. ulovlige strøminstallationer og ødelagte områder i loftet til etageadskilles.

Disse fejl er blevet påpeget over for de pågældende beboere, idet entreprenøren ikke kan genetablere f.eks. nedtaget lofter hvis der er ulovlige installationer over loftet. Beboerne er varslet direkte via bestyrelsen om, at arbejdet skal udbedres hurtigt så projektets fremdrift ikke forsinkes. De berørte beboere er ligeledes blevet orienteret om, at såfremt arbejdet ikke udføres umiddelbart efter varslingen vil beboeren selv skulle forestå genetablering af f.eks. nedtaget loft.

Projektet afdækker derudover mindre fejl og mangler, som er omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt, og disse opgaver bliver udbedret så snart bestyrelsen bliver gjort opmærksom på dem fra rådgiver og entreprenør.

C. Elektronisk adgangskontrol

Der er iværksat det forberedende arbejde til kodning af de nøgleområder i foreningen, og der planlægges for montering 1. marts 2022.

Alle beboere vil min. 14 dage før monteringsdato modtaget varsling om, at det nye nøglesystem tages i brug samt at de nye nøgler kan afhentes hos viceværten.

Der har været afholdt fysisk møde mellem bestyrelse og leverandør med henblik på forberedelse til kodning. Kodningen vil blive påbegyndt primo februar 2022 sammen med leverandøren.

D. Helhedsplan for gården

Bestyrelsen har udskudt mødet med udbudsgiver til næste bestyrelsesmøde grundet Covid-19 situationen.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Murværk under fælleslokalet

I forbindelse med faldstammeprojektet er hele foreningens kælderetage gennemgået, og det er i den forbindelse blevet påvist, at der under fælleslokalet er fjernet en overligger, sandsynligvis i forbindelse med efterisolering af gulvet for mere end 7 år siden. Murværket er porøst men der er dog ikke konstateret en sætningsskade.

Foreningens byggerådgiver har besigtiget murværket og der skal nedtages en del af murværket og genopmures med en ny overligger.

Arbejdet er godkendt og arbejdet udføres i primo februar 2022.

B. Murværk under KRG/HGL

Der er konstateret en del fugt i kælderen under boligen i stuen beliggende i KRG/HLG, og flere steder er der fundet vand på gulvet.

Bestyrelsen har partshørt beboerne i lejligheden over, om de ønsker at bevare trappen fra deres stue og ned til kælderen eller om reoveringen om de i samme ombæring ønsker stuegulvet lukket ned til kælderen. Beboeren er meddelt, at der skal etableres

adgangsvej fra kælderen og ind til kælderområdet, så foreningen altid har mulighed for at få adgang af hensyn til den løbende vedligeholdelse.

Beboerne har ønsket at bevare trappen, såfremt de kan få brugsret til kælderarealet i stedet for deres nuværende kælderrum i foreningen.

Bestyrelsen besluttede, at projektet iværksættes dog således at der indledningsvist afholdes byggemøde mellem Sorin Nita (PROMANA), entreprenøren der skal udføre arbejdet og beboerne i lejligheden som bliver berørt af arbejdet. Derefter aflægges byggerådgiver en tidsplan for projektet med opstartsdato mv.

Projektet indebærer, at et kælderrum skal nedlægges, hvorfor beboeren med brugsret til dette kælderrum skal tildeles andet kælderrum. Beboeren vil blive orienteret om dette når den endelige projektbeskrivelse er foretaget.

6. Nye emner til drøftelse

A. Indkøb af ny bærbar pc til vicevært/bestyrelsen

Foreningens tidligere indkøbte bærbar computer er snart mere end 8 år gammel og der er ofte problemer med den. Til brug for det kommende elektroniske adgangssystem er der behov for en ny bærbar til kodning af låse mv. hvor der bør indkøbes en ny bærbar computer.

Bestyrelsen besluttede, at der indkøbes en ny bærbar computer med et budget på ca. 5.000 kr.

7. Eventuelt

A. Udbud af trappevask i foreningen

Bestyrelsen er i løbende dialog med foreningens vicevært vedr. evt. tidspunkt for ønske om pension, således at der sker en glidende overgang af opgaver fra viceværten til andre leverandører.

Viceværten har meddelt, at han som en del af en generel gennemgang af serviceaftalen med foreningen finder det formålstjenligt, hvis foreningen finder ny leverandør til rengøring af foreningens opgange.

Bestyrelsen har iværksat udbud af serviceaftale til fem forskellige leverandører den 10. januar 2022. De indbudte leverandører har fået frist til den 24. januar 2022 til at afgive tilbud på opgaven.

Bestyrelsen har bl.a. stillet krav til tilbudsgivere om, at arbejdet må ikke udføres af underleverandør, og der skal være tegnet overenskomst med danske løn- og arbejdsvilkår.

En enkelt tilbudsgiver har måtte meddele, at de ikke har overenskomst, hvorfor bestyrelsen har meddelt, at de herefter ikke kan afgive tilbud på opgaven.

B. Drøftelse af ændret serviceaftale med vicevært

Bestyrelsen havde en drøftelse af udkast til ny serviceaftale med foreningens vicevært. Endelig aftale fremsendes til viceværten med henblik på indgåelse af aftale.