

Referat af bestyrelsesmøde den 17. november 2021

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

Fraværende: Lars

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 22. december 2021

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet fra seneste bestyrelsesmøde blev godkendt.

3. Beboerhenvendelser/eksterne samarbejdspartnere

A. Konstituering af bestyrelse

Der blev den 27. oktober 2021 afholdt ordinær generalforsamling, hvor de af bestyrelsen indstillet medlemmer på valg blev genvalgt.

Bestyrelsen udgøres herefter af:

Danni Richter Larsen – på valg i 2022

Lars Lau Raket – på valg i 2022

Charles Dan Vidril Nielsen – på valg i 2023

Emilie Børglum – på valg i 2022

Amalie Marie Johansen – på valg i 2023

Cecilie Bihl Hedemann (suppleant) – på valg i 2022

Hjalte Måstrup Poulsen (suppleant) – på valg i 2022

Bestyrelsen besluttede, at Danni er formand for bestyrelsen.

De fasteopgaver i bestyrelsen blev fordelt som følger:

Dagsorden og referat til bestyrelsesmøder: Danni

Ansvar for bestyrelsesmail, herunder besvarelser og organisering: Danni, Charles og Lars

Adm. af fælleslokale via nettet: Lars

Hjemmeside: Danni

Godkendelse af lejlighedssalg: Lars, Charles og Amalie

B. Varme- og vandregnskab

Bestyrelsen har rykket for afregning af vand- og varme for det seneste regnskabsår via LEA, idet det afregningen almindeligvis foreligger i ultimo oktober.

LEA har den 16. november 2021 fremsendt vand- og varmeregnskab til afregning ved december opkrævningen.

C. Fjernaflæsning

LEA har den 17. november 2021 oplyst, at der pr. 1. januar 2022 træder ny EU-lovgivning i kraft f.s.v.a. fjernaflæsning af vand- og varmeforbrug. Herefter skal der ca. 12 gange om året ske aflæsning af forbrug til de enkelte lejligheder. Foreningen har tidligere bekostet udskiftning til digital fjernaflæsning, hvorfor LEA forestår de nye aflæsninger for foreningen.

4. Status på igangværende projekter

A. Udskiftning af faldstammer og udluftning

Bestyrelsen har den 2. november 2021 i samarbejde med rådgiver fremsendt orienteringsbrev om projektet, herunder svaret på en række generelle spørgsmål i den forbindelse.

Der er derudover varslet, at cykelkælderens ikke kan anvendes i perioden fra den 15. november 2021 til ultimo februar 2022 grundet udskiftning af vandrør. Alle cykler og barnevogne der fortsat stod, i cykelkælderens efter fristens udløb er stillet henholdsvis på gaden (cykler) og i gården (barnevogne).

Bestyrelsen modtog den 4. november 2021 underretning fra byggerådgiver omkring behov for udskiftning af strømføringen til taget, idet de nye ventilationsmoduler kræver 400 V i stedet for den hidtidige strømføring på 230 V. Rådgiver havde ikke været opmærksomme på dette ved udsendelse af udbudsmaterialet, hvilket skyldes en beklagelig fejl fra deres side. Da strømføringen er en nødvendig for projektet har bestyrelsen godkendt ekstraarbejdet som uforudset udgift, hvilket der allerede er budgetteret med i forbindelse med foreningens mandat til projektet.

Udgiften vil beløbe sig til ca. 143.000 kr. ekskl. moms.

Bestyrelsen har meddelt en række beboere, at der fortsat manglede at blive ryddet i enkelte kælderrum, samt at det skulle foretages rydning inden for en nærmere angivet frist.

Der er foretaget en rydning af alle fællesarealer i kældrene, hvor alle henstillet genstande bliver smidt ud.

Der bliver ligeledes udskiftet låse til 10 kælderrum, som ikke havde monteret en systemlås, som passede med foreningens A-nøgle. De berørte beboere er varslet om udskiftningen.

B. Elektronisk adgangskontrol

Projektet er planlagt med opstart primo 2022. Foreningens beboere vil blive orienteret om den videre proces, når opstartsdatoen nærmer sig.

C. Helhedsplan for gården

Bestyrelsen afventer nyt udkast fra rådgiver, som forventes modtaget ved første bestyrelsesmøde i januar 2022. Rådgiver forespørges ligeledes, om beplantning langs søkkel er et problem ift. fugt.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Klage over anvendelse af fælleslokalet den 9. oktober 2021

Bestyrelsen har partshørt beboeren, som lejede fælleslokalet den 9. oktober 2021. Det fremgår bl.a. af beboerens svar, at det er korrekt at der to gange var beboere nede og påtale lydniveauet, at der alene blev spillet musik til kl. 22.00, at der var tale om 10 gæster som fejrede en fødselsdag efter ”corona nedlukning” og der blev spillet lidt høj musik, og at der blev skruet ned så snart beboerne havde været nede og påtale lydniveauet.

Bestyrelsen besluttede, at der meddeles beboeren en advarsel, idet det fremgår af reglerne for anvendelse af fælleslokalet, at der ikke må spilles høj musik, som gener andre beboere. Bestyrelsen har ved vurderingen lagt vægt på, at de beboere som påtalte lydniveauet bor ganske tæt på fælleslokalet, og at foreningen yderst sjældent modtager klager over støjniveauet ved brug af fælleslokalet. Der er ligeledes lagt vægt på, at to beboere uafhængigt af hinanden har påtalt støjniveauet.

Sagens parter er underrettet om bestyrelsens afgørelse.

6. Nye emner til drøftelse

A. Bestyrelseshonorar

Den tidligere bestyrelse har de seneste to år besluttet, at der ikke modtages bestyrelseshonorar i forbindelse med bestyrelsesarbejdet, men at bestyrelsen i stedet én gang om året tager ud og spiser sammen for et tilsvarende beløb. Dette for at styrke relationerne i bestyrelsen, ligesom det er en god måde at sige ”tak for i år” til hinanden, idet bestyrelsesarbejdet drives af frivillighed efter alm. arbejdstid.

Den daværende bestyrelse havde fastsat et krav for deltagelse i den årlige middag, at man havde deltaget i min. 70 % af bestyrelsesmøderne.

Spørgsmålet blev drøftet, og blev vedtaget, hvorefter ordningen fortsætter i sin nuværende form.

B. Bestyrelsesreferat gøres offentligt

Den daværende bestyrelse besluttede, at alle bestyrelsesreferater gøres offentligt tilgængeligt på foreningens hjemmeside for at sikre gennemsigtighed i bestyrelsens beslutninger og overvejelser.

Referatet vil blive anonymiseret ift. GDPR reglerne og vil blive lagt op når referatet er godkendt ifm. det først kommende bestyrelsesmøde.

Der stilles forslag om, at ordningen fortsætter i den nuværende bestyrelse.

Spørgsmålet blev drøftet, og blev vedtaget, hvorefter ordningen fortsætter i sin nuværende form.

C. 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.

Udgiften beløber sig til 18.000 ekskl. moms.

Bestyrelsen besluttede, at opgaven kan iværksættes straks.

D. 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.

Foreningens byggerådgiver har besigtiget kælderområdet og konstateret, at hele hjørnet af murværket er meget fugtigt, og vand trænger ind igennem terrændæk og kældervæg med en fugtighedsprocenter på mere end 100 %. Forholdene er typisk for ejendommens beliggenhed, og rådgiver har påpeget, at området bør fugtsaneres og forsynes med effektiv tværventilation.

Der er indhentet tilbud på opgaven som består af følgende elementer:

- * nedbankning af våd puds
- * Vandex fugtspærre 10cm over terrændæk indefra
- * Saneringspuds
- * Etablering af 2 x mekanisk aftræk fugtstyret inkl. boring af huller

- * Eftermontering af tilbageløbsventil i eksisterende gulvafløb
- * Opmuring med leca blok i eksisterende lysninger

Samlet udgift beløber sig til ca. 135.000 kr. ekskl. moms.

Rådgiver har bemærket, at eneste adgangsvej til rummet er fra boligen beliggende i stuen KRG/HLG, hvorfor det bør undersøges om der ikke skal etableres adgangsvej til rummet via kælderen også.

Bestyrelsen besluttede, at arbejdet iværksættes og at rådgiver anmodes om at indhente tilbud på at etablere en adgangsvej til kælderrummet fra kælderen.

7. Eventuelt
