

Referat af bestyrelsesmøde den 23. november 2022

Til stede: Danni, Charles Amalie, Emilie, Lars

Fraværende: Cecilie og Hjalte

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 21. december 2022

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 26. oktober 2022 afholdt ordinær generalforsamling, hvor de af bestyrelsen indstillet medlemmer på valg blev genvalgt.

Bestyrelsen udgøres herefter af:

Danni Richter Larsen – på valg i 2024

Lars Lau Raket – på valg i 2024

Charles Dan Vidril Nielsen – på valg i 2023

Emilie Børglum – på valg i 2024

Amalie Marie Johansen – på valg i 2023

Cecilie Bihl Hedemann (suppleant) – på valg i 2023

Hjalte Måstrup Poulsen (suppleant) – på valg i 2023

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: Charles, Lars og Amalie.

Gårdprojekt: Amalie og Charles

B. Udleje af enkeltværelse – AHG 4

Beboeren har den 16. november 2022 anmodet om tilladelse til at udleje et enkeltværelse yderligere i sin lejlighed, idet beboeren skal på et 20 ugers højskoleophold i Danmark, hvorunder beboeren skal bo på højskolen i alle 20 uger.

Beboeren har allerede udlejet et enkeltværelse i sin lejlighed, som har været udlejet siden beboeren flyttede ind. Den pågældende lejlighed udgør 61 m².

Bestyrelsen har ved opslag konstateret, at det alene er ansøger, som er juridisk ejer af lejligheden.

Beboeren er den 17. november 2022 blevet meddelt afslag af bestyrelsen på udlejning af yderligere et enkeltværelse i lejligheden i 20 uger, idet det er krav for udlejning af et enkeltværelse, at beboeren selv bebor lejligheden under udlejningen (dog er ferie undtaget), idet der ellers er tale om korttidsfremleje, som ikke er tilladt i foreningen.

Bestyrelsen har meddelt beboeren, at bestyrelsen ved det først kommende bestyrelsesmøde ville drøfte om der kan gives dispensation til, at den nuværende lejer af enkeltværelse kan blive boende under beboerens fravær på 20 uger.

Bestyrelsen besluttede at meddele beboeren, at roomien kan blive boende alt i mens hun er på højskole men beboeren kan ikke udleje yderligere værelser.

4. Status på igangværende projekter

A. Udskiftning af faldstammer og ventilation

Bestyrelsen afventer endelig afregning, hvorefter projektet er afsluttet.

B. Helhedsplan for gården

Bestyrelsen vil primo 2023 udsende information omkring den videre proces for projektet, herunder oprettelse af en beboergruppe, som skal arbejde videre med projektet.

C. Brandsikring på lofter og bagtrapper

Brandsikring af lofter er afsluttet, og arbejdet med udskiftning af gamle lyskilder på bagtrapperne forventes afsluttet medio december.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Murværk under KRG/HGL

Projektet afventer afholdelse af byggemøde mellem beboer, entreprenør og byggerådgiver. Mødet forventes afholdt, når faldstammeprojektet er afsluttet.

6. Nye emner til drøftelse

A. Bestyrelseshonorar

Den tidligere bestyrelse har de seneste tre 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. Serviceaftale på ny varmtvandstank og varmevekslere

Ved udskiftning af den nye varmtvandsbeholder og varmevekslere har Reci (leverandøren) efter anmodning fra bestyrelsen fremsendt tilbud på serviceaftale af anlægget.

Serviceaftalen består af en årlig manuel rensning af varmtvandsbeholderen (3000 liter), og kemisk rens af centralvarmevekslere to gange om året.

Den årlige udgift er ca. 10.000 kr. inkl. moms. Ved indgåelse af serviceaftale med Reci gives der 15 års garanti på varmtvandsbeholderen.

Bestyrelsen besluttede, at tilbuddet accepteres.

D. Serviceaftale på varmecentral

Bestyrelsen har som led i den aftalte kontrollerede tilbagetrækning med foreningens vicevært afsøgt muligheden for indgåelse af en serviceaftale af foreningens varmecentral.

Foreningen har anmodet om tilbud fra VVS virksomhederne Kurt Jeppsson, som allerede i dag forstår reparationer og opstart af forenings varmecentral mv., og virksomheden Christoffersen og Knudsen A/S, som har forstået projektet med faldstammeprojektet.

På baggrund af de modtagne tilbud har bestyrelsen besluttet, at Christoffersen og Knudsen A/S vælges som leverandør og udgiften hertil udgør 6.500 kr. ekskl. moms pr. år.

Arbejdet består i følgende opgaver, som i dag delvist foretages af foreningens vicevært:

- Målere og termometre kontrolleres
- Automatik kontrolleres

- Kontrol af alle funktioner i varmecentralen
- Kvartalsvis renholdelse af varmecentral og komponenter (januar, april, juli og oktober), samt kontrol/rensning af filtre mv.
- Kvartalsvis gennemgang af anlæg for brud/fejlfunktioner.
- Driftsbog udfyldes
- Udslamning af varmtvandsbeholder.

E. Etablering af tværventilation og afblænding af vinduer (tidl. værksted)

Ved besigtigelse er der konstateret manglende tværventilation i det tidligere ”fælles værksted” i foreningen. Byggerådgiver har anbefalet, at der etableres en sådan ventilation, idet de almindelige fugtudfordringer i foreningen skaber problemer uden ventilation.

Byggerådgiver har desuden anbefalet, at der sker afblændinger af vinduer så sollys kan komme ind i rummet.

Bestyrelsen besluttede, at byggerådgiver indhenter tilbud på opgaven.

F. Serviceaftale på ventilation

Bestyrelsen har anmodet om tilbud på serviceaftale af vores ventilationsanlæg af Intervent, som har forestået den netop overstået modernisering.

Intervent har oplyst, at der ikke kan afgives tilbud på opgaven før der er etableret korrekt faldsikring på taget.

Bestyrelsen har anmodet Intervent om at beskrive den nødvendige faldsikring med henblik på indhentelse af tilbud på opgaven, og vil herefter iværksætte den nødvendige etablering af faldsikring.

G. Skade på kloakledning i gården

Bestyrelsen fik i oktober 2022 foretaget tv-inspektion af alle foreningens kloak- og stikledninger, idet det var gået mere end 5 år siden sidste inspektion.

Tv-inspektionen påviste desværre, at der på to kloakledninger er flere rørbrud og forskydninger som er kritiske og skal laves. Udbedring af rørbruddet beløber sig til ca. 120.000 ekskl. moms. Bestyrelsen har underrettet foreningens forsikringsselskab, og bestyrelsen afventer p.t. besvarelse af, hvor stor en del af skaden der dækkes af foreningens forsikring, idet foreningens rør er mere end 50 år gamle.

Derudover påviste inspektionen, at der skal udføres en række udbedringer af øvrige ledningsnet og en enkelt brønd, alt beløbende ca. 140.000 kr. ekskl. moms.

Bestyrelsen vil umiddelbart efter forsikringsselskabets tilbagemelding indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på indhentelse af mandat til afholdelse af den samlede udgiftssum.

7. Eventuelt
