

Dagsorden til bestyrelsesmøde den 21. oktober 2020

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

Fraværende: Cecilie

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 18. november 2020

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. HLG 23 – Partshøring om støj- og røggener

Bestyrelsen har modtaget en klage vedrørende en beboer i HLG 23, idet der er store lugtgener af cigaretrøg/hashrøg, ligesom der klages over meget højlydte fester til langt ud på natten.

Bestyrelsen besluttede på baggrund af klagen, at foretage partshøring af den pågældende beboer med henblik på afgørelse af sagen, hvilket skete den 11. oktober 2020.

Beboeren har den 12. oktober 2020 afgivet følgende svar til bestyrelsen:

[...] Jeg beklager mange gange de fremsendte klager i har fået, da alle skal have plads til at bo i ro og mag - Dog skal det siges, jeg aldrig har holdt en stor fest på 15+ mennesker, mere noget alla "Get-together". Dog er vi i start tyverne, så kan godt forstå at det har larmet lidt. Fest i hverdagene, kan jeg ikke stå indenfor da jeg selv arbejder hverdag i Ørestaden i mellem 08:00-17:00. Vi har holdt 3/4 stk. weekend arrangementer med noget vin og middag, men det kan jeg så ikke blive ved med, da vi larmer for meget.

I forhold til rygning af tobak/cannabis i lejligheden og opgangen, tager jeg langt afstand fra - Jeg ryger ikke engang selv cigaretter, og er selv meget opmærksom på når jeg har gæster på besøg de skal ryge udenfor og ikke indenfor - Jeg ved de har stået ude foran opgangen og røget smøger, men ALDRIG i opgangen eller hverken i min lejlighed.

Jeg er meget ked af de her klager her, og jeg har vendt dem med min roomie og med mig selv - Min konklusion af dette, må være at jeg ikke kan holde venne/par middag længere, da vi ikke kan håndtere lydniveauet. Jeg har prøvet at begrænse larmen hver gang jeg har hold en "get-together" men uden held kan jeg forstå på disse klager.

Bestyrelsen har på baggrund af partshøringen besluttet, at beboeren meddeles en advarsel for så vidt angår støjende adfærd. Bestyrelsen finder ikke grundlag for at meddele en advarsel røggener.

B. Ågade 100 – partshøring vedr. støjgener

Bestyrelsen har den 11. oktober 2020 modtaget en klage over brugen af fælleslokalet den 10. oktober 2020, idet der er spillet høj musik til kl. 02.00 i forbindelse med en fest i lokalet. Bestyrelsen er endvidere gjort opmærksom på, at flere beboere på den beboeradministreret Facebookside har beklaget sig over støjgener fra beboerlokalet vedrørende samme arrangement.

Bestyrelsen har den 11. oktober 2020 partshørt den beboer som har lejet lokalet den pågældende dag.

Beboeren har den 15. oktober 2020 afgivet følgende svar til bestyrelsen:

Jeg er virkelig ked af der er kommet klage. Det er vores unger – [anonymiseret] - der holdt fest for deres venner og jeg havde meget tydeligt sagt at der ikke skulle være høj musik efter kl. 23. Desværre burde jeg nok havde gået ned og lukket festen. Det gjorde jeg ikke fordi jeg stole på vores aftale. De plejer at være meget voksne og fornuftige men jeg må nok erkende at det er løbet dem af hænde. Jeg kan ikke gøre det om nu, men jeg kan forsikre om at det bliver sidste gang der bliver holdt ungdomsfest i det lokale. Jeg er rigtig ked af det. Jeg kan kun sige at jeg har boet i Andelsforeningen siden 1982 og indtil nu ikke har været årsag til nogen klager. Det kommer heller ikke til at ske igen.

Bestyrelsen har på baggrund af partshøringen besluttet, at den pågældende andelsenhed fratages retten til fremtidig brug af fælleslokalet i et kalenderår. Bestyrelsen har ved afgørelsen lagt særligt vægt på, at det fremgår af brugsaftalen, at lejereren kan fratages retten til fremtidig brug af fælleslokalet, hvis regler og procedurer for brug af fælleslokalet overtrædes. Det fremgår bl.a. af reglerne for brug af fælleslokalet, at der ikke må spilles høj musik til gene for foreningens øvrige beboere, at der ikke må spilles musik efter kl. 23.00, og at beboeren som lejer lokalet skal være til stede under arrangementet.

C. Ågade 100 – skimmelsvamp i lejlighed

Der er den 12. oktober 2020 foretaget besigtigelse af lejligheden, idet bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, at der muligt kunne være skimmelsvamp på vinduerne i lejligheden.

PROMANA har på baggrund af besigtigelsen udarbejdet en rapport, hvoraf det bl.a. fremgår, at lejligheden mangler udluftning, ligesom der er registreret en tung luft af katte ekskrementer samt mangel på almen udluftning. Pga. kattehold bliver vinduer ikke åbnet, alle vinduer er forsynet med vinduessikring. Der er registreret store plamager nederst på

ydervæg og på vindue i rum tilstødende køkken. [...] Den fugt som akkumuleres i rummet kan ikke afvikles, og danner kondens på den kolde væg, hvor varmekilden (radiator) mangler under vinduet. Der er målt høj fugtighed i væggen, se nedenstående billeder. [...] Fugten stammer fra mangel på varme, isolering og almen udluftning. Eksisterende skimmel udvikling skal saneres snarest muligt og forholdene udbedres. Det anbefales en sanering af væggen og vinduet, samt undersøgelse af tilsvarende væg i køkken (bag skab) som på besigtigelsestidspunktet ikke kunne besigtiges. Det anbefales eftermontering af friskluftsventil i alle vinduer mod gård samt opsætning af varmekilde i rummet.

Bestyrelsen har på baggrund af rapporten underrettet LEA og foreningens forsikringsselskab.

Bestyrelsen har besluttet, at der meddeles et straks påbud til beboeren om at etablere regelmæssig udluftning af lejligheden, og når forsikringsselskabet/PROMANA fremsender tilbud på opgaven, vil beboerne blive tilbudt, at foreningen forestår udbedring af skaderne på beboernes regning. Såfremt beboerne i lejligheden ikke er indstillet på, at foreningen udfører arbejdet på deres regning, vil de blive meddelt et straks påbud omhandlende øjeblikkelig udbedring af skaderne via LEA's juridiske afdeling.

4. Status på igangværende projekter

A. Underfacade i gård, renovering af cykelkælder mv.

Arbejdet forløber som planlagt, og projektet forventes fortsat at blive færdig til den udmeldte dato. Det undersøges om der kan indsættes en mindre kraftig pære i lamperne.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Pletmaling af opgange

Pletmaling af opgange er afsluttet med tilfredsstillende resultat.

Bestyrelsen har underrettet den tidligere beboer af Ahlmannsgade 2, om at der i forbindelse med flytning fra adressen er kommet en række skader i opgangen. Der vil blive tilbageholdt ca. 1.500 kr. (en arbejdstime inkl. moms) i depositum fra salg af lejligheden til udbedring af skaderne. Arbejdet udføres i uge 43 af samme malerfirma, som udførte den sidste pletmaling af opgangene.

B. Materiale til ordinær generalforsamling

Alt materiale til den ordinære generalforsamling er udsendt/runddelt den 13. oktober 2020.

Bestyrelsen har den 14. oktober 2020 modtaget en mail fra beboeren Hjalte Måstrup Poulsen, Ågade 100, 1. TH., som ønsker at stille op som suppleant til bestyrelsen.

6. Nye emner til drøftelse

A. Genopsætning af ”skur” til snerydder og saltlager samt udlicitering af opgave

Der er taget kontakt til foreningens vicevært ift. om foreningens ”skur” til snerydder og salt skal genopsættes efter afslutningen på underfacade projektet i gården. Efter nærmere drøftelser med viceværten er det aftalt, at opgaven med snerydning i foreningen kan udliciteres til ekstern virksomhed snarest muligt, idet der er behov for en løbende opgaveforskydning fra viceværten til andre eksterne leverandører, idet foreningens vicevært nærmer sig sin ønskede pensionsalder. Udliciteringen betyder, at foreningens snerydder og saltlager kan afhændes til anden side.

Udlicitering af snerydning i foreningen betyder ligeledes, at det tidligere ”skur” ikke behøves genopsat.

Bestyrelsen besluttet, at iværksætte opgaven med at udfinde ekstern leverandør til snerydning samt at afhænde snerydder og saltlager. Bestyrelsen besluttet endvidere, at det gamle ”skur” ikke genopsættes, når underfacadeprojektet i gården er afsluttet.

B. Maling af mellemgange og skraldedør

Bestyrelsen har ved gennemgang af foreningens mellemgange konstateret, at de trænger til maling og ny belysning. Bestyrelsen besluttede, at der som en del af den løbende vedligeholdelse iværksættes maling af de to mellemgange i samme farver som valgt til skralderummet, ligesom der opsættes tilsvarende lamper.

Det blev endvidere besluttet, at der på forsiden af døren til skralderummet (fra gaden) påsættes et stykke metal, så skraldecontainere ikke ødelægger malingen på døren, ligesom døren males.

7. Eventuelt

A. Drøftelse af ”mellemgange” til gården

Bestyrelsen besluttede som en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, at iværksætte maling af de to mellemgange mellem gaden og gården. Arbejdet vil indbefatte maling og opsætning af nye lysarmaturer tilsvarende de nye i skralderummet. Derudover vil de gamle ”hængsler” til at holde dørene blive udskiftet med nye dørpumper, som ikke ødelægger væggen.

Det bemærkes, at renoveringen af skralderummet er en del af underfacadeprojektet, hvorfor udgifter hertil afholdes af det allerede godkendte mandat.