

Referat af bestyrelsesmøde den 19. august 2020

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

Fraværende: Charles

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 23. september 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. AHG 4, 3. tv. – sætningsskade

PROMANA er fortsat i dialog med AFM Consult ift. at identificere skadens omfang, samt udfinde den rigtige løsning til udfordringen.

PROMANA vil tage kontakt til bestyrelsen når endeligt løsningsforslag foreligger.

B. AHG 2, 4 TH – sammenlægning af lejligheder

Beboeren har pr. 15. oktober 2020 erhvervet sig naboledigheden, og har i den forbindelse ansøgt bestyrelsen om tilladelse til følge:

- Sammenlægning af lejlighederne,
- Inddragelse af fællestoilet på bagtrappen ifm. sammenlægning
- Tilladelse til at fjerne gasrør i lejligheden (AHG 2, 4 tv). Det bemærkes, at 5. sal lejligheden i opgangen ikke er tilsluttet gas, og lejligheden forsyner ikke andre lejligheder med gas (horisontalt). Derudover søges der om tilladelse til, at gasrøret fjernes til og med 2. sal i opgangen, idet beboeren i AHG 2, 3 TV. og AHG 2, 2. sal begge har meddelt at, de ikke anvender gas i lejligheden og ønsker røret fjernet. Således vil gasrøret blive lukket i gulvhøjde i AHG 2, 2. sal. og fjernet hele vejen op til og med 4. sal. Alt arbejde udføres af autoriseret gas- og vandmester, og faktura på arbejdet kan fremsendes når arbejdet er udført
- Underskrift om fuldmagt til brug for ansøgning om sammenlægning ved KBH Kommune.

Bestyrelsen besluttede, at der gives tilladelse til ansøgningen.

C. Tilbud på opgaven som byggerådgiver – bestyrelsesforslag til generalforsamling

Bestyrelsen har til den kommende generalforsamling besluttet, at stille forslag om tre renoveringsprojekter i 2021 bestående af ny ventilation, renovering af gulv ved indgang i alle opgange, samt udskiftning af faldstammer og stigestrengene i foreningens badeværelser.

Abildhauge og Promana har begge fået opgaven i udbud med henblik på tilbudsgivning.

Abildhauge har fremsendt følgende tilbud:

Udskiftning/opgradering af ventilationsanlæg

Udskiftning af 26. stk. ventilatorer på tag	500.000
Levering og montering af emhætter i 131 lejligheder	600.000
Automatik til trykstyring af 26 anlæg	200.000
Afsat beløb til retableringsarbejder	100.000
Udgifter til byggeplads	50.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms kr.	1.450.000
Afsat til uforudsete udgifter 12 % kr.	174.000
Honorar for teknisk rådgivning kr.	175.000
I alt ekskl. moms og øvrige omkostninger	1.799.000
<u>Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer</u>	
Udskiftning af stigstrengene for badeværelser brugsvand koldt og brugsvand varm i hjørnelejligheder	500.000
Koblingsledninger (BK) inkl. tilslutning til eksisterende sanitet i lejligheder	400.000
Udskiftning af faldstammer for badeværelser	1.800.000
Efterreparationer/tilstøbninger mm.	500.000
Genmontering af rørkasser, nedhængte lofter mm.	300.000
Afsat beløb til retablering af fliser, klinker mm.	100.000
Udgifter til byggeplads inkl. toilet/badevogn	100.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms kr.	3.800.000
Afsat til uforudsete udgifter 12 % kr.	455.000
Honorar for teknisk rådgivning kr.	450.000
I alt ekskl. moms og øvrige omkostninger kr.	4.705.000

Udskiftning af klinker og terasso i opgange

Nedbankning af eksisterende klinke og terasso belægning i 13 opgange	150.000
Ny terasso med stjernemønster på 13 indgangsreposer	675.000
Afsætningsbeløb til udskiftning af bærejern i indgangsreposer Antal kan først konstateres efter nedbankning af terasso mm.	400.000
Udgifter til byggeplads	75.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms kr.	1.460.000
Afsat til uforudsete udgifter 12 % kr.	175.000
Honorar for teknisk rådgivning kr.	175.000
I alt ekskl. moms og øvrige omkostninger kr.	1.810.000
Totaludgift for alle tre projekter ekskl moms	8.250.715

PROMANA har fremsendt følgende tilbud:

Udskiftning/opgradering af ventilationsanlæg

Udskiftning af faldstammer toiletter	2.100.000
Udskiftning af brugsvandsinstallationer bad/toiletter	2.100.000
Bad/toiletvogne til beboere	200.000
Byggeplads, affaldshåndtering mv	220.000
Udgifter til sikkerhedsarbejde	50.000
Entreprisesum faldstammer og toiletter eks. moms.	4.670.000
Uforudsigelige udgifter (10 %)	467.000
Rådgivning 10 %	513.700
All risk forsikring	15.000
Budgetoverslag eks. moms	5.665.700

Udskiftning/opgradering af ventilationsanlæg

Udskiftning af anlæg på tage	1.500.000
*Tilslutning af eksisterende emhætter i lejligheder	700.000
Rensning af ventilationskanaler	220.000
Byggeplads, affaldshåndtering mv	121.000
Udgifter til sikkerhedsarbejde	10.000
Entreprisesum faldstammer og toiletter eks. moms.	2.551.000
Uforudsigelige udgifter (10 %)	255.100
Rådgivning 8 %	280.610
All risk forsikring	10.000
Budgetoverslag eks. moms	3.096.710

Udskiftning af klinker og terasso i opgange

Nedrivning og bortkørsel af eksisterende	25.000
Nye gulve som oprindelige	270.000
Byggeplads, affaldshåndtering mv	14.750
Udgifter til sikkerhedsarbejde	10.000
Entreprisesum eks. moms.	319.750
Uforudsigelige udgifter (10 %)	31.975
Rådgivning 8 %	35.173
All risk forsikring	5.000
Budgetoverslag eks. moms	391.898

Totaludgift for alle tre projekter ekskl moms 9.154.308

Bestyrelsen har drøftet de fremsendte tilbud, og på den baggrund valgt Abildhauge som rådgiver på det kommende projekt, såfremt det vedtages på den ordinære generalforsamling til oktober 2020. Bestyrelsen har særlig lagt vægt på pris og afsatte midler til uforudset arbejde ifm. projektet.

4. Status på igangværende projekter

A. Underfacade i gård, renovering af cykelkælder mv.

Bestyrelsen har udsendt varsel og informationsbrev til foreningens beboere, herunder at cykelkælderen skal være tømt senest den 24. august 2020.

Der er opsat byggeplads og arbejdet med projektet er påbegyndt.

JME Entreprise har sammen med byggerådgiveren afholdt møde med producenten af det saneringspuds som skal påføres den facaden efter nedbankning af den nuværende underfacade. Producenten har oplyst en række minimumskrav, som skal være opfyldt for at saneringspudsens har garanteret effekt ift. at transportere fugt væk fra facaden.

JME, Abildhauge og producenten af saneringspuds anbefaler, at saneringspudsens påføres ca. 15 cm. under terrænniveau for at overfladevand ikke trænger ind i murværket, og forårsager skader på de færdige facader.

Det er derfor den samlet anbefaling, at saneringspudsens påføres i 25-30 mm tykkelse op til niveau i højde 10 cm over den nuværende sokkelmaling. Herved dannes et niveauspring på 15 mm som her vil fremstå naturligt i facaden. Soklen males sort som den eksisterende, med en silikonebaseret maling som tillader diffusion af fugt ud af murværket.

Prisen for arbejdet er opgjort til den værdi, som JME har anført i sit samlet tilbud, og som bestyrelsen allerede har godkendt.

Bestyrelsen besluttede at følge anbefalingen for JME, Abildhauge og producenten, hvorfor arbejdet kan udføres.

Abildhauge har endvidere oplyst, at der udover det allerede godkendte el-arbejde på underfacaden udestår en opgave med genetablering/lovliggørelse af den ledningsførelse der har været delvist nedtaget i forbindelse med altanprojektet.

Bestyrelsen besluttede, at det supplerende el-arbejde tilføjes til underfacadeprojektet, idet ledningsførelsen alligevel skulle lovliggøres på et tidspunkt.

Abildhauge har afslutningsvist indstillet, at den resterende del af efeuen på underfacaden fjernes med rod, så de ikke sætter spor på de nyrenoverede facader.

Bestyrelsen besluttede, at indstillingen følges, og den resterende efeu fjernes ved rod.

B. BBR-projekt

Der afventes svar fra ca. 30 beboere, men der er foretaget registrering på lister over bad- og toiletforhold så der kan indberettes samlet til BBR. Ca. 25 lejligheder har angivet forhold omkring bad- og toilet i lejligheden, som kræver besigtigelse af autoriseret VVS.

Bestyrelsen besluttet, at der kan afholdes udgift til VVS mand som kan besigtige de ca. 25 lejligheder med henblik på korrekt angivelse til BBR. Udgiften anslås til at være 2-3 hele arbejdsdage for autoriseret VVS virksomhed.

C. Vandskade i HLG 21, st. tv.

Beboeren har i forbindelse med etablering af nyt badeværelse forårsaget en mindre vandskade i cykelkælderen, idet entreprenøren under nedrivningen har ødelagt en samling til stigestrengen. Skaden blev hurtigt opdaget og bestyrelsen har orienteret foreningens forsikringselskab.

Affugtning er afsluttet, og PROMANA besigtiger løbende projektet, således at skaden bliver udbedret.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Tegning af All-risk forsikring til underfacadeprojekt

Forsikringen er tegnet og underskrevet. Når policen modtages fremsendes den til Abildhauge.

B. Pletmaling af opgange

Bestyrelsen foretager en gennemgang af opgangene i september og iværksætter derefter udbedringerne.

6. Nye emner til drøftelse

A. Dato for ordinær generalforsamling

Bestyrelsen besluttede, at den ordinære generalforsamling afholdes torsdag den 29. oktober 2020, kl. 19.00 i fælleslokalet. Bestyrelsen opsætter opslag i opgangene inden 1. september 2020 jf. vedtægtens § 22. LEA anmodes om at stille med repræsentant som ligeledes varetager rollen som dirigent og referent.

Bestyrelsen fremsender materiale senest 1. oktober 2020 til foreningens beboere.

B. Næste års budget til gården

Bestyrelsen drøftede spørgsmålet om næste års budget til gården. Der har de seneste år været iværksat flere renoveringsprojekter i gården som har medført kraftig beskæring af foreningens planter, hvilket har været nødvendigt for at gennemføre projekterne.

Bestyrelsen ønskes derfor at afsætte 100.000 kr. mere til næste års gårdbudget med henblik på nye havemøbler, planter og gartnerarbejde.

Budget forhøjelsen vil blive meddelt LEA så det kan indarbejdes i forslaget om budget 2020/2021 til den ordinære generalforsamling.

7. Eventuelt
