

Referat fra bestyrelsesmøde den 21. august 2024

Til stede: Danni, Charles, Amalie, Lars, Sarah, Cecilie

Fraværende: Emil

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 18. september 2024

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. Forespørgsel om fremleje (AHG 6.)

Bestyrelsen gennemgik anmodningen og medfølgende bilag og besluttede på den baggrund, at der ikke kan gives tilladelse til fremleje.

Bestyrelsen har i afgørelsen lagt vægt på, at anmodningen ikke opfylder vedtægtens regler for situationer hvor fremleje kan godkendes, idet anmodningen primært skyldes økonomiske årsager ligesom ansøger ikke opfylder krav til udstationering/forretningsrejse af længere varighed.

B. Vand i kælderen efter dobbelt skybrud

Et dobbelt skybrud medførte vand i kælderen, hvorfor flere beboere har rettet henvendelse til bestyrelsen. Bestyrelsen har besvaret alle henvendelser, og der har været skadesservice med affugtere og vandstøvsugere for at begrænse skaderne.

Bestyrelsen har anmodet Promana om en besigtigelse, herunder forslag til yderligere tiltag – udover et drænprojekt – som kunne afhjælpe nogle af de tilbagevende udfordringer.

Promana har efter besigtigelse peget på følgende tiltag:

Pkt. 1 = Kortlægning af eksisterende gulvafløb i kælder og isætning af tilbageløbsventiler i afløb eller samlingsbrønde. Projektet skal udføres som samlet projekt, idet jo flere gulvafløb man lukker af, des større bliver trykket i resten af systemet. Kommunen kan stille krav til tilladelse for montering af højvandslukke.

Pkt. 2 = Rensebrønden på hjørnet af Krugersgade – Ågade (se vedhæftede) er boltet fast og er ikke blevet efterset i lang tid. Brønden skal åbnes, renses og efterses for utætheder. Det er nemlig i det hjørne at kælderen ofte bliver oversvømmet.

Bestyrelsen har anmodet Sorin Nita om at iværksætte pkt. 2 samt føre tilsyn med opgaven.

Bestyrelsen har anmodet Sorin Nita om at indhente tilbud på pkt. 1.

C. HLG 17 (Vandskade)

Underboen til adresse konstaterede vand på bagtrappetoilet hvilket skyldes badeværelset hos overbo.

Bestyrelsen har meddelt beboeren påbud om ikke at anvende bad længere, ligesom Sorin Nita besigtiger opgaven med henblik på konstatering af fejl/mangel. Beboeren vil når rapporten er modtaget modtage påbud om lovliggørelse af badeværelse.

Bestyrelsen har modtaget rapport fra byggerådgiver, som bl.a. peger på en mulig manglende vådrumsmembran eller forkert udført gulvafløb.

Skaden er anmeldt til forsikringen og bestyrelsen afventer afgørelsen herfra. Beboeren er orienteret om sagens videre forløb.

D. Defekt fortov i KRG (påbud fra kommune)

Et nedsunken fortov efter skybrud har medført påbud fra kommunen omkring udbedring. HOFOR og kommunen har besigtiget og skaden skyldes efter deres vurdering ejendommens forhold.

Promana ved Sorin Nita fører tilsyn på sagen og har fået mandat af bestyrelsen til udførsel.

E. Kld. 116 (vand fra afløb)

Bestyrelsen har modtaget besked fra beboeren med brugsret til kælderrum nr. 116, idet der er konstateret vand via eksisterende gulvafløb.

Promana har besigtiget og foreslået sløjfning af gulvafløb og vandrør i rummet.

Bestyrelsen har godkendt arbejdet, og Promana fører tilsyn med opgaven.

4. Status på igangværende projekter

A. HLG 19 – fugt i gulv

Skaden håndteres af forsikringsselskabet, og der er planlagt for udbedring. Når projektet er afsluttet orienteres bestyrelsen af forsikringsselskabet.

B. Fælleslokale – ej registreret korrekt hos Københavns Kommune

Der monteres de påkrævet to branddøre i uge 39, hvorefter fælleslokalet færdigmeldes hos kommunen af Promana.

C. Udbedring af kvistlejligheder AHG 4, 5. sal, AHG 6, 5. sal & ÅGA 104, 5. sal

Arbejdet er afsluttet, og arbejdet er gennemført som aftalt.

D. Altanprojekt (beboerdrevet)

Altana har den 30. juli 2024 fremsendt revideret materiale til kommunen, idet kommunen ikke vil godkende en enkelt altanplacering, ligesom størrelsen på altanerne mod gaden er revideret en smule, idet de var for dybe.

Der afventes endelig svar fra Københavns Kommune.

E. Renovering af legeplads

KOMPAN gennemfører kontrol af legepladsen den 20. august 2024, hvorefter bestyrelsen modtager en endelig afrapportering.

Legepladsen er leveret inden for den aftalt periode, og arbejdet er udført tilfredsstillende.

Bestyrelsen afventer endelig godkendelse af legepladsen.

Der er leveret sandlegetøj og der afventes levering af opbevaringskasse.

F. KRG 5 (badeværelse – vand i kld. Rum nr. 46)

Renoveringen er afsluttet og godkendt af Promana.

G. Ågade 100 (vandskade)

Et utæt pexrør under en opvaskemaskine har medført en mindre vandskade i kælderrummet under lejligheden. Skaden er anmeldt til forsikringen og bestyrelsen afventer tilbagemelding herfra.

H. Murer til kld. Rum 22 + ventilationsrist ved skralderummet

Der er bestilt murer til udbedring af et mindre hul i kld. rum nr. 22, som umiddelbart vurderes at komme fra et tidligere nedtaget vandrør. Derudover vil mureren isætte ny ventilationsrist ved skralderummet. Ib har bestilt og sørger for at følge op og orientere bestyrelsen når opgaven er gennemført.

I. Murerarbejde + malerarbejde i gård/opgange

Arbejdet med murerreparationer i gården samt oliering af hoveddøre er afsluttet inden 1. september 2024 som planlagt. Grundet dårligt vejr har det ikke været muligt med flere dage i træk med mulighed for maling af sokkel.

Reparation af gulvet i skralderummet er afsluttet.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Værksted

Bestyrelsen har rykket værkstedsgruppen på status på indkøb af værktøj som tidligere aftalt. Værkstedsgruppen har den 7. august 2024 oplyst, at de endnu ikke har fået købt værktøj. Værkstedsgruppen har oplyst, at de vender retur med plan.

B. Lister på nederste del af væggen i opgangene (efter opgangsprojekt)

Opgaven er gennemført tilfredsstillende.

6. Nye emner til drøftelse

A. Drøftelse af udkast til vedtægtsændrings forslag

Bestyrelsen drøftede forslaget om vedtægtsændring af reglerne om fremleje. Bestyrelsen var enige om, at der oprettes to situationer, hvor den ene er "en altid" situation, og den anden er en mere "åben mulighed" som dog kræver mindst 2 års anciennitet i foreningen.

Der udarbejdes udkast 2.0 til næste bestyrelsesmøde.

B. Valuarvurdering

Bestyrelsen besluttede, at valuarrapporten uploades til foreningens hjemmeside umiddelbart efter mødet. Vurderingen er i år 284.500.000 kr. hvilket er 2,5 millioner kr. lavere end sidste år.

Bestyrelsen har meddelt revisor, at der laves udkast til årsregnskab efter, at de 2,5 millioner kr. dækkes af tidligere henlagte midler til dette formål.

- C. Indhentet tilbud på løbende vedligeholdelsesopgaver, som jf. vedligeholdelsesplanen bør udføres

Byggeri og Co:

3 Retablering af defekt / manglende brandsikring i kælder af ca 30 m2 79.750

4 Efterisolering af uisolerede rør i kælder 23.077

5 Udskiftning af nedslidte trin på bagtrapper 38.000

6 Byggeplads, affaldshåndtering, varslinger mv. 16.667

Byggeri og Co er billigst i udbuddet hvorfor bestyrelsen meddeler Promana, at opgaverne i dette udbud kan iværksættes. Pkt. 5 iværksættes dog kun såfremt vi kan opnå en billigere pris fra tilbudsgiver.

Udbud vedr. EL:

- Etablering af pumpebrønd i kælder
- Termografering af tavle på ejendommen
- El tjek og udbedring af mindre defekter i ejendommens kælder.

Electric A/S – ca. 29.000 kr. ekskl. Moms + ca. 50.000 kr. for etablering af ny brønd

Øvrige tilbudsgivere har ikke svaret, hvorfor Electric A/S vinder udbud.

Promana orienteres og fører tilsyn med opgaven.

7. Eventuelt
