

Referat fra bestyrelsesmøde den 19. april 2023

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

Fraværende: Lars

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 24. maj 2023

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. Altanprojekt

Bestyrelsen har modtaget henvendelse fra tre forskellige beboere, vedr. mulighed for etablering af altaner i gården og mod gaden.

Bestyrelsen har fremsendt mail til de tre beboere, som beskriver fremgangsmåde samt hvad der allerede er sikret tilladelser til på generalforsamling, og hvad der kræver fornyet ansøgning hos Københavns Kommune, tilladelse af bestyrelsen samt afstemning på generalforsamling.

4. Status på igangværende projekter

A. HLG 23 - vandskade

Forsikringen har meddelt, at arbejdet er afsluttet, hvorfor sagen herefter er afsluttet.

B. Skade på kloak

Arbejdet er afsluttet, og forsikringen har udbetalt den del af udgiften som er dækket af forsikringen.

C. Ventilation (faldsikring)

Arbejdet er afsluttet. Bestyrelsen vil nu iværksætte indhentelse af serviceaftale på ventilationsanlægget.

D. Varmecentral

Arbejdet er afsluttet.

E. Dørpumper hoveddøre

Der er udskiftet tre dørpumper, ligesom der er foretaget service på en række andre dørpumper.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Dørprojekt

I forbindelse med den ordinære generalforsamling den 26. oktober 2022 fik bestyrelsen mandat af foreningens beboere til at indgå aftale med rådgiver til brug for udarbejde tilbudsmateriale med henblik på, at foreningens medlemmer kan tage stilling til, om et dørprojekt ønskes iværksættes på baggrund af et beboerforslag.

Bestyrelsen indgik aftale med SBS Rådgivning A/S v. rådgiver Helle Frey Jensen som repræsentant, idet den pågældende rådgiver tidligere har været rådgiver i foreningen i forbindelse med facade- og vinduesprojektet. Der blev aftalt møde den 17. januar 2023 i foreningen med henblik på udarbejdelse af budget på opgaven, men mødet blev desværre aflyst grundet alvorlig sygdom i rådgivers nærmeste familie.

Der blev den 1. marts 2023 afholdt møde med rådgiver omkring projektet, herunder besigtigelse af ejendommen samt opmåling af døre mv., alt med henblik på udarbejdelse af budget for et evt. kommende projekt.

Bestyrelsen modtog den 3. marts 2023 rådgivers budget på projektet som ses nedenfor:

* Udskiftning af 130 døre på hovedtrapper iht. ovenstående kr. 2.340.000

* Udskiftning af 130 døre på bitrapper iht. ovenstående kr. 2.184.000

* Udskiftning af 13 døre fra bitrappe til kælder iht. ovenstående kr. 255.000

* Miljøarbejder* kr. 100.000

* Byggeplads kr. 145.000

* Håndværkerudgifter i alt kr. 5.024.000

* Afsat til uforudsete udgifter ca. 10% kr. 500.000

*I alt kr. 5.524.000

*Teknisk rådgivning** kr. 450.000

* I alt kr. 5.974.000

* Moms 25% kr. 1.493.500

I alt ekskl. administration, finansiering mm kr. 7.467.500

Bestyrelsen kan oplyse, at udgiften til de 255.000 kr. ekskl. moms for 13 bidøre til kælderen skyldes, at vores nuværende døre til kælderen ikke er branddøre, hvorfor disse skal skiftes jf. alm. krav til brandsikkerheden.

Bestyrelsen har på baggrund af tilbuddet anmodet foreningens bankforbindelse om en økonomisk beregning på låneoptagelse af ca. 10.000.000 kr., og bestyrelsen har den 15. marts 2023 modtaget tilbud på et byggelån, hvor man efter projektets afslutning optager et realkreditlån.

Det bemærkes, at projektet med finansiering vil forventes at koste ikke under 8.000.000 kr. inkl. moms, hvorfor bestyrelsen har anmodet om beregning på ca. 10.000.000 kr., idet det kan blive aktuelt at indhente finansiering til reparation af foreningens opgangs gulv i samme ombæring.

Foreningens bankforbindelse har fremsendt tilbud med udgangspunkt i det nuværende renteniveau (5,82 ÅOP), hvorefter et realkreditlån på ca. 10.000.000 kr. vil medføre en årlig udgift på ca. 700.000 kr. for foreningen.

Bestyrelsen har på baggrund af lånetilbuddet anmodet LEA om, at foretage en beregning af den månedlige stigning i brugsafgiften hos den enkelte andelshaver, og LEA har den 22. marts 2023 oplyst bestyrelsen følgende stigning som nedenfor angivet:

55 m2 lejlighed: 299 kr. pr. måned

61 m2 lejlighed: 332 kr. pr. måned

87 m2 lejlighed: 473 kr. pr. måned

101 m2 lejlighed: 549 kr. pr. måned

122 m2 lejlighed: 663 kr. pr. måned

141 m2 lejlighed: 767 kr. pr. måned

175 m2 lejlighed: 946 kr. pr. måned

Bestyrelsen har for god ordens skyld anmodet rådgiver om bemærkninger til prisforskellen mellem det af beboerne indhentede tilbud i sommer 2022 og det aktuelle budget udarbejdet af rådgiver. Rådgiver har i den forbindelse oplyst følgende:

"[...]

Generelt:

Der er ingen af de 3 tilbudsgivere der har medtaget screening af eksisterende overflader for evt. bly i den eksisterende maling. Det skal I, som bygherrer, have styr på. Det er vigtigt for affaldshåndteringen af de udtagne døre at man ved om der er bly eller lign. i overfladerne.

Der er ikke medtaget udgifter til byggeplads, skurvogne til de der arbejder på pladsen, samt container til de leverede døre i de 3 tilbud.

Kan ikke rigtig gennemskue diverse tilbud på låsesystemer fra 2 af tilbudsgiverne.

Det fremgår ikke rigtig om tilbud er afgivet i ht. AB 18, dvs at der stilles sikkerhed fra de enkelte leverandører.

Samtlige tilbud er fra sommer/sensommeren 22, og der er desværre sket generelle prisstigninger siden de 3 tilbud er afgivet.

Tilbud fra NSF:

Dette er en glat ståldør, man kan efterfølgende få en form for pålimet fyldningslook.

Der er stålkarme

I dette tilbud er ikke medtaget:

Maling af døre så de passer jeres opgange og efterreparationer

Dette er en sikkerhedsdør mere end der er tale om en klima, brand og lyd dør. Men døren opfylder samme krav som den dør vi har beskrevet i vores budget.

Tilbud fra Hallgren Byg.

I dette tilbud er ikke medtaget

Låsesystem tilpasset jeres system

Maling af døre, så de passer jeres opgang, og ikke mindst

Der er tale om døre med "fræsede fyldninger", dvs at der ikke er tale om en fyldningsdør, men en glat dør hvor man fræser et spor i overfladen der "illudere" en fyldning. Se den lille detalje i bunden af tegningen med forslag til fyldninger

Døren opfylder samme krav til lyd, og brand som den dør vi har medtaget i vort budget.

Tilbud fra Dansk Dørsikring

I dette tilbud er ikke medtaget

Maling af døre, så de passer jeres opgang, og ikke mindst

Der er tale om glatte døre hvor man limer lister på de glatte døre så de "ligner" fyldningsdøre. Der er i tilbud kun medtaget pålimede lister på den ene side ud til hovedtrappen. Mod lejligheden er døren glat, og bitrappedøren er glat på begge sider.

Døren opfylder samme krav til lyd, og brand som den dør vi har medtaget i vort budget."

Bestyrelsen har på denne baggrund anmodet beboerne bag forslaget om en tilbagemelding på om man ønsker forslaget om dør projektet fremsat på en ekstraordinær generalforsamling i ultimo april/primio maj 2023 eller man ønsker at afvente til den ordinære generalforsamling til oktober 2023.

Bestyrelsen har ligeledes oplyst, at bestyrelsen fortsat vil afgive positiv indstilling til projektet og vil anbefale en ekstraordinær generalforsamling i april/maj 2023, idet arbejdet herefter vil kunne opstartes i primo januar 2024 såfremt projektet måtte blive vedtaget. Såfremt der afventes til ordinær generalforsamling vil projektet tidligst kunne iværksættes efter sommeren 2024.

Bestyrelsen fastsatte herefter en frist til beboerne bag beboerforslaget såfremt man ønskede at foreningens medlemmer skulle tage stilling til projektet på en ekstraordinær generalforsamling i april/maj 2023. Bestyrelsen fastsatte fristen til fredag den 31. marts 2023, kl. 12.00, idet det skal udarbejdes materiale til afstemning samt beregning oversigter mv.

Beboerne bag forslaget har samme dag kvitteret for modtagelse af bemærkningerne.

Den 18. april 2023 meddelte beboerne bag forslaget, at man ville afvente at forslaget kom på den ordinære generalforsamling til oktober 2023 da de økonomiske konsekvenser ved forslaget umiddelbart var for store.

Bestyrelsen fremsætter derfor forslaget til den ordinære generalforsamling og indhenter en opdateret pris og finansieringsoversigt i den forbindelse.

6. Nye emner til drøftelse

- Ingen nye emner til drøftelse.

7. Eventuelt

- Bestyrelsen har gjort køkkenet i fælles lokalet rent og sorteret skabe og skuffer mv. Der vil blive indkøbt de genstande som umiddelbart mangler.