

Referat fra bestyrelsesmøde den 22. marts 2023

Til stede: Danni, Amalie, Lars, Emilie og Hjalte

Fraværende: Charles og Cecilie

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 19. april 2023

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet fra seneste bestyrelsesmøde blev godkendt. Det bemærkes, at der ikke blev afholdt bestyrelsesmøde den 15. februar 2023, idet det var skolernes vinterferie, ligesom der forud for den 15. februar 2023 elektronisk blev gennemgået evt. verserende spørgsmål.

3. Beboerhenvendelser/eksterne samarbejdspartnere

A. HLG 23 - vandskade

Bestyrelsen har modtaget status fra forsikringsselskabet på vandskaden, herunder om tidsplan for genetablering.

Bestyrelsen modtog den 27. februar 2023 dokumentation for, at fugtniveauerne i de berørte lejligheder nu var i overensstemmelse med gældende retningslinjer.

Bestyrelsen modtog den 9. marts 2023 tilbud på genetablering i de berørte lejligheder via forsikringsselskabet og godkendte samme dag tilbuddet samt tidsplan.

Arbejdet efter vandskaden forventes afsluttet ultimo marts/primus april 2023 i de berørte lejligheder.

B. Skade på kloak

Bestyrelsen fik på den ekstraordinære generalforsamling den 8. februar 2023 mandat til iværksættelse af udbedring af kloakforhold i gården.

Arbejdet blev iværksat den 16. marts 2023 og forventes afsluttet ultimo marts/primus april 2023.

C. Serviceaftale – ventilation (faldsikring)

Bestyrelsen fik på den ekstraordinære generalforsamling den 8. februar 2023 mandat til iværksættelse af etablering af faldsikring på taget.

Da arbejdet få steder på taget kræver adgang via enkelte 5. sal lejligheder har bestyrelsen efter aftale med rådgiver og entreprenør varslet de berørte lejligheder om, at arbejdet udføres den 18. april 2023.

D. Varmecentral

Bestyrelsen fik på den ekstraordinære generalforsamling den 8. februar 2023 mandat til iværksættelse af tilslutning af foreningens varmeanlæg til ECL styringsmodulet, som blev monteret i forbindelse med ombygning af varmecentralen (faldstammeprojektet).

Den 22. marts 2023 vil der ske opstart af projektet, og den 27. marts 2023 vil der blive udført svejsearbejde i forbindelse med ændring af rørføringen.

Den 28. marts 2023 vil der blive foretaget tilslutning af den nye rørføring og motorer, hvorfor foreningens varmeanlæg vil være slukket i tidsrummet fra kl. 08.00 – 16.00 den pågældende dag. Der vil ske varsling om dette i opgangene.

Den 29. marts 2023 foretager Danfoss indregulering på ejendommen af den nye ECL-styring, hvorefter projektet er afsluttet.

E. Bogføringsregler

LEA har fremsendt orientering vedr. implementering af nye krav vedtaget i bogføringsloven.

Bestyrelsen har efter anmodning i Erhvervsstyrelsen godkendt, at LEA fortsat udfører bogføring i foreningen, ligesom bestyrelsen har godkendt LEA til at anvende MitID via Erhvervsstyrelsen.

Det bemærkes, at der er tale om standardvilkår og standardgodkendelser for alle landets andelsforeninger.

F. Dørpumper hoveddøre

En række dørpumper til foreningens hoveddøre er meget slidte, ligesom det medfører at døren smækker meget hårdt. Mejlhede låseservice er anmodet om at afgive tilbud på opgaven.

Bestyrelsen vil tage stilling til spørgsmålet når tilbuddet er modtaget.

G. HLG 21 – træk fra lejlighed

Beboeren har den 8. marts 2023 skrevet til bestyrelsen og oplyst, at det trækker ind i soveværelset udefra, hvilket beboeren ligeledes oplyser altid har været der. Beboeren har anmodet bestyrelsen om en tilbagemelding på om det er noget bestyrelsen vil undersøge nærmere.

Beboeren har en umiddelbar vurdering af, at det kunne komme fra et skråvindue og en skunk måske grundet manglende isolering.

Bestyrelsen har meddelt beboere, at der på det foreliggende grundlag ikke bestilles rådgiver mv., idet der ikke ses mulighed for at foretage undersøgelser uden en række destruktive indgreb i lejligheden af mere tilfældig karakter. Såfremt beboeren kan identificere evt. mangler ved egen betaling af rådgiver er det aftalt med beboeren, at beboeren vender retur til bestyrelsen.

H. Brug af foto på hjemmeside omfattet af ophavsretlige regler

Bestyrelsen er i primo marts 2023 blevet gjort opmærksom på, at ét af de anvendte foto på foreningens hjemmeside er omfattet af ophavsret via Scanpix. I den forbindelse er der anmodet om betaling for brug af billedet i perioden på ca. 4.500 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen har undersøgt samtlige billeder på hjemmesiden og kan konstatere, at det pågældende foto er omfattet af beskyttelse hos Scanpix, hvorfor bestyrelsen har betalt for brugen af fotoet, samt slettet det fra hjemmesiden.

De øvrige foto fra hjemmesiden er alle sikret via hjemmesider der stiller foto gratis til rådighed.

Bestyrelsen har modtaget bekræftelse på, at sagen herefter er afsluttet.

4. Status på igangværende projekter

A. Dørprojekt

Bestyrelsen afholdte møde med rådgivningsvirksomheden SBS Rådgivning A/S den 1. marts 2023 med henblik på udarbejdelse af byggebudget til brug for foreningens afstemning om projektet.

Bestyrelsen har den 3. marts 2023 modtaget oplæg og byggebudget til brug for evt. udbud:

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 har efter anmodning den 15. marts 2023 modtaget overslag fra foreningens bankforbindelse og realkreditinstitut i forhold til et lånebeløb på ca. 10.000.000 kr. til brug for dette projekt samt evt. udbedring af opgangsbelægning i foreningen.

Et evt. lån vil først blive optaget hvis projektet måtte blive vedtaget af foreningens beboere, men det forventes med det nuværende renteniveau, at optagelse af et lån på ca. 10.000.000 kr. (ÅOP 5,82) vil medføre en årlig udgift på ca. 700.000 kr. for foreningen.

Bestyrelsen har på baggrund af finansieringsforslaget anmodet LEA om udarbejdelse af beregning på, hvad optagelse af et lån tilsvarende forslaget vil medføre i stigning hos den enkelte beboer i den md. brugsafgift.

Bestyrelsen besluttede, at forslagsstillerne orienteres om status på projektet, herunder om forslaget ønskes fremsat på en ekstraordinære generalforsamling i ultimo april 2023.

B. Helhedsplan for gården

Fristen for tilmelding til det beboerdrevet gårdprojekts udvalg blev sat til den 8. februar 2023, kl. 12.00.

Ved fristens udløb havde alene to beboer henvendt sig, heraf var den ene henvendelse ikke en endelig tilmelding til udvalget.

På baggrund af den manglende tilmelding til udvalget har bestyrelsen, som tidligere varslet, henlagt projektet. Bestyrelsen foretager sig herefter ikke yderligere i forhold til det beboerstillet forslag men vil fortsat forestå den almindelige vedligeholdelse af gården.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Indkøb af hjertestarter

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for at ansøge om tilskud til hjertestarter med henblik på montering ved foreningen. Fristen er 1. september 2023, hvor bestyrelsen vil ansøge om tilskud. Herefter vil foreningens beboere på en ordinær generalforsamling skulle beslutte om man ønsker en hjertestarter i foreningen.

B. Indhentning af tilbud – reparation af gulv i opgange

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen for ejendommen blev det konstateret, at bærejernet i opgangen til ÅGA 102 var nedslidt og skulle påregnes udskiftet. I forbindelse med fraskæring af det gamle vandstik fra vejen er gulvet i opgangen revnet og flere steder bulet op, hvilket er tegn på nedslidning jf. rådgiver.

Bestyrelsen besluttede at indhente tilbud på opgaven med henblik på udskiftning af bærejern samt reetablering af gulvet med nuværende belægning og mønster. Der bliver i samme ombæring indhentet tilbud på reparation af knækket – brune fliser – i de øvrige opgange.

Flere beboere, herunder senest til den ordinære generalforsamling, har rettet henvendelse med ønske om udskiftning af knækket fliser i opgangene.

Rådgiver har i forbindelse med besigtigelse og registrering konstateret, at der er rust i bærejern i ÅGA 100, 102, 104, KRG 5, HLG 17, 21, AHG 4. Revnerne er af forskellige størrelse og udvikler sig i takt med fugt og salt som trænger ned i armeringen.

Det anbefales udbedring af de syv opgange, dog således at de øvrige opgange efterses og på tilsvarende vis får ny belægning.

Bestyrelsen har den 9. marts 2023, via rådgiver, modtaget tilbud på opgaven, herunder opdelt i om den nye belægning skal være fliser eller terrazzo (original belægning).

Såfremt der vælges terrazzo vil udgiften beløbe sig til ca. 1.000.000 kr. inkl. moms men ekskl. rådgiver og finansieringsudgifter, og vælges der klinker vil udgiften beløbe sig til ca. 600.000 kr. inkl. moms men ekskl. rådgiver og finansieringsudgifter.

Der henvises til dagsordenen punkt. 4.A for så vidt angår finansieringsberegning.

Bestyrelsen besluttede, at såfremt forlaget om udskiftning af døre ønskes fremsat på en ekstraordinær generalforsamling vil bestyrelsen også fremsætte forslag om udbedring af gulv på den ekstraordinære generalforsamling idet der med stor fordel kan sikres finansiering til begge opgaver i samme omgang.

C. Sikkerhedsmakulering

Bestyrelsen har sikkerhedsmakuleret det gamle papirarkiv som indeholdt en række oplysninger som ifølge GDPR-lovgivningen ikke længere må opbevares.

Dokumenterne er sikkerhedsmakuleret via ekstern leverandør.

D. BBR opdatering

Bestyrelsen har siden afslutningen på faldstammeprojektet udarbejdet materiale med henblik på korrekt opdatering af ejendommen i BBR.

En række lejligheder står fejlopdateret i BBR, idet der f.eks. ikke er opdateret med korrekt bad- og toiletforhold.

Bestyrelsen har via rådgiver fået foretaget besigtigelse af lejligheder som der er tvivl om i forhold til bad- og toiletforhold.

De sidste lejligheder bliver besigtiget den 21. og 30. marts 2023, hvorefter bestyrelsen vil opdatere bad- og toiletforhold i BBR.

6. Nye emner til drøftelse

7. Eventuelt
