

Referat af bestyrelsesmøde den 17. juni 2020

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

Fraværende: Cecilie

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 22. juli 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. Udskiftning af faldstammer og stigestrengede badeværelser – HLG 23

På baggrund af en konkret henvendelse fra en beboer i forening vedr. mulig udskiftning af faldstamme, har bestyrelsen efter rådgivning fra PROMANA fået oplyst, at faldstammer og stigestrengede vedr. badeværelser/toiletter i foreningen er udskiftningsmodne.

Bestyrelsen inddrager PROMANA's tilbagemelding ifm. bestyrelsens overvejelser om fremtidige vedligeholdelsesprojekter i forening. Det bemærkes i den forbindelse, at udskiftning af faldstammer og stigestrengede vedr. toiletter/badeværelser også er foreslået i den senest udarbejdet vedligeholdelsesplan af Abildhauge.

B. Henvendelse fra Københavns Universitet – projekt nabostøj

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra Københavns Universitet vedr. mulig deltagelse i et projekt omhandlende nabostøj. Der fremgår følgende af projektbeskrivelsen:

"Sammen om nabostøj" er støttet af Realdania og Grundejernes Investeringsfond og handler sagt kort sagt om om at udvikle nye, konkrete metoder til at håndtere nabostøj i etagebyggerier. Projektets undersøgelse tager afsæt i et workshopforløb med ejendommens interesserede beboere, hvor vi blandt andet inviterer en bygningsakustiker til at fortælle beboerne om bygningens akustik. I en opfølgende workshop inddrages beboerne i selv at skabe løsningsmodeller for støjproblemer og samtidig styrke naboskabet i beboelsen.

Som sådan behøver der ikke være nogle deciderede nabostøjsrelaterede konflikter i foreningen, for at vi er interesserede i at have jer med som deltagere. Vi er nemlig også interesserede i at undersøge, hvorfor nabostøj i visse foreninger ikke udvikler sig til problemer.

Bestyrelsen besluttede, at det ikke er aktuelt for foreningen at deltage.

C. AHG 4 – 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.

D. AHG 6 – etablering af terrasse i gården

Beboeren har rettet henvendelse til bestyrelsen, idet man ønsker at etablere en træterrasse med udgang fra lejligheden i et af de ”indhak” som der er i gården.

Bestyrelsen besluttede at meddele beboeren, at en sådan beslutning ikke kan træffes af bestyrelsen men alene ved afstemning ved en generalforsamling, idet området der søges inddraget er fællesareal for hele foreningen. Derudover blev beboeren oplyst, at foreningen ikke er begunstiget af et ”stort gårdareal” i forvejen, hvorfor et sådant projekt kræver tegninger og fremlæggelse af projektet på en generalforsamling. Det bemærkes,

at forslaget tidligere har været fremsat på en generalforsamling af beboere og blev stemt ned.

E. Løse skifferplader på taget

Viceværten har oplyst, at foreningens faste elektriker har konstateret flere løse skifferplader på taget. Viceværten er sammen med elektrikeren ved at få et overblik over omfanget med henblik på tilbagemelding til bestyrelsen.

Når endelig tilbagemelding modtages, vil bestyrelsen iværksætte arbejdet med at få udbedret skaden.

F. Indbrud i ÅGA 100

Der har den 1. juni 2020 været indbrud hos beboeren, idet døren var sparket ind, og der var stjålet en del værdier. Bestyrelsen har været forbi beboeren for at få overblik over sagen, og der er alene konstateret mindre skade. Det er beboerens vurdering, at der er tale om et målrettet indbrud, idet meget specifikke genstande er stjålet, og ingen øvrige beboere har været udsat for indbrud eller forsøg herpå. Forsikrings sagen er iværksat og døren er repareret af snedker.

G. ”Prop i faldstamme” i AHG 2

Der er via viceværten bestilt spuling af faldstammen til toiletter/badeværelser i AHG 2, idet der p.t. er en prop der medfører at spildevand siver op igennem gulvafløb. Viceværten sikrer gennemførelse og tilbagemelding på opgaven.

4. Status på igangværende projekter

A. Opgangsprojekt

De sidste mangler er nu udbedret, og de tilbageholdte midler er udbetalt. Projektet er afsluttet med et flot resultat, ligesom budgettet er overholdt.

B. Altan projekt

Altanprojektet er ved at nå sin afslutning. Samtlige altaner er monteret, arbejdsplatformene er kranet ud af gården og bede, tørre- og skraldestativer er blevet reetableret. Det forventes at byggeplads og skurvogn snarest vil blive fjernet. Der er stadig enkelte fejl og mangler der skal udbedres i den kommende periode, hvorfor altanfolkene lejlighedsvis vil være til stede i gården.

C. Underfacade i gård, renovering af cykelkælder mv.

Der er afgivet tilbud fra alle tre virksomheder, som var opfordret til tilbud i forbindelse med udbuddet.

JME Entreprise A/S afgav tilbud på opgaven beløbende til 1.744.245 kr. eksklusiv moms.

Bang Nielsen A/S afgav tilbud på opgaven beløbende til 1.876.906 kr. eksklusiv moms.

Fischer Gruppen A/S afgav tilbud på opgaven beløbende til 1.935.550 kr. eksklusiv moms.

Udbuddet har påvist, at projektet kan afholdes inden for det godkendte mandat fra seneste ordinære generalforsamling. Ved seneste ordinære generalforsamling fik bestyrelsen mandat til at gennemføre projektet med en budgetramme på max. 2.900.000 kr. uden udgift til finansiering, administration mm. men inkl. moms.

Derudover fik bestyrelsen mandat til en økonomisk ramme på yderligere 200.000 kr. eksklusiv moms i forbindelse med renovering af cykelkælder.

Bestyrelsen har samlet set et økonomisk mandat til projektet beløbende til 3.150.000 kr. inkl. moms. men uden udgift til finansiering, administration mm.

JME Entreprise A/S tilbud inkl. tillægsydelser, udgør samlet set 3.078.500 kr., hvorfor projektet kan gennemføres inden for den godkendte budgetramme.

Bestyrelsen besluttet på baggrund af ovenstående, at Abildhauge kan iværksætte projektet og meddele JME Entreprise A/S, at de er valgt som entreprenør.

D. BBR-projekt

Der er udsendt brev til samtlige beboere, undtagen 5. sal lejlighederne, omhandlende bad- og toiletforhold.

Der er frist den 8. juli 2020 for besvarelse, hvorefter bestyrelsen vil samle informationen og få opdateret BBR.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Gennemgang af kviste – 5. sal.

PROMANA har efter anmodning fra bestyrelsen indhentet tilbud på, hvad en udbedring af samtlige kviste i foreningen ville koste, såfremt de måtte have samme mangel som de to kviste, der nu er udbedret.

PROMANA har fremsendt et tilbud på ca. 100.000 kr. pr. kvist, hvilket dog er forbundet med visse forbehold, idet der forventes, at kunne forhandles en bedre pris hjem, såfremt projektet sendes i udbud.

Bestyrelsen besluttede, ikke at acceptere tilbuddet og foretager løbende en vurdering af behovet for gennemgang af samtlige kviste.

B. Maling af el-skabe mod gaden

Malerarbejdet er nu afsluttet med et forventet resultat. Projektet er herefter afsluttet.

C. Oprydning af fællesarealer

Rydningen af fællesarealer blev gennemført den 22. maj 2020, og der blev fjernet genstande svarende til 1/3 af en storskraldscontainer.

Rydningen blev foretaget i overensstemmelse med den vedtagne husorden. Det bemærkes i den forbindelse, at den gældende husorden er udarbejdet under hensyn til det gældende bygningsreglement, hvor det bl.a. fremgår, at flugtveje ikke må indrettes til andre formål end trafik, at bredden af flugtvejen ikke må begrænses, og at brandbelastningen i

flugtvejene er lav. Dette betyder jf. gældende praksis, at der ikke må opbevares genstande på for- og bagtrapperne, dog med undtagelse af en dørmåtte på fortrapperne. Bestyrelsen har indtil videre givet dispensation for barnevogne i opgangene grundet det kommende gårdprojekt.

Bestyrelsen har ikke modtaget henvendelser fra beboere som har været utilfredse med rydningen, men bestyrelsen er blevet oplyst, at der har været enkelte beboere som har været utilfredse på sociale medier. Bestyrelsen skal i den forbindelse bemærke, at samtlige beboere blev varslet om rydningen den 1. maj 2020, herunder også at fremtidige rydninger vil ske uden varsling. De genstande som blev smidt ud har endvidere været opbevaret på foreningens fællesarealer i perioden fra den 1. maj 2020 til den 22. maj 2020, hvorfor gældende regler om opbevaring af genstande inden udsmidning er overholdt.

6. Nye emner til drøftelse

A. Bestyrelsens forslag til kommende projekt i 2021.

- Ventilation
- Faldstammer og stigestrengede badeværelse
- Terrazzogulv i opgange (genetablering til original)
- Indretning af gården inkl. legeplads (tegninger for gårdarkitekt/legepladsarkitekt)

B. Foreningens konti

Foreningens bank er begyndt at opkræve negativ rente på -0.25% på driftmidler over 1 mio. kr. pr. konto. Ligeledes har de lukket for muligheden for at oprette nye konti uden negativ rente. Da foreningen pt. har over 10 mio. kr. i driftmidler er der tale om en betragtelig renteudgift. Bestyrelsen besluttede at distribuere en del af foreningens midler blandt foreningens fire eksisterende konti således at der spares op til 7.500 kr. i renteudgifter årligt.

Bestyrelsen besluttede, at optimere foreningens kontoforhold med henblik på at spare renteudgifter, såfremt foreningens revisor og administrator finder det hensigtsmæssigt ift. evt. regnskabstekniske overvejelser.

7. Eventuelt
