

Referat fra bestyrelsesmøde den 17. april 2024

Til stede: Danni, Charles, Cecilie, Sarah, Emil

Fraværende: Lars, Amalie

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 22. maj 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. Vedligeholdelsesplan 2024-2033

Promana har nu udarbejdet foreningens vedligeholdelsesplan for perioden 2024-2033 og afleveret den til bestyrelsen. Sorin fra Promana vil den 17. april deltage i bestyrelsesmøde fra kl. 20 for at gennemgå vedligeholdelsesplan sammen med bestyrelsen med hensyn til justeringer.

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

En beboer i Krügersgade 1, har gjort bestyrelsen opmærksomme på at selvom terrazzogulvet så meget pæn ud efter projektets afslutning, så har man overset at få sat lister langs bunden af væggen. Disse lister, som fandtes før, var i sin tid blevet sat op for at forhindre fugt og salt indtrængen i væggene. Hver gang opgangene rengøres så bliver bunden af væggene fugtige, og om vinteren, med tilføjelsen af saltene som tages ind fra gaden af, risikere vi at ødelægge væggene. Beboeren opfordrer derfor bestyrelsen at få tilføjet lister i alle opgangene igen for at forhindre dette problem.

Bestyrelsen besluttede at der indhentes tilbud på opgaven via byggerådgiver.

C. Information omkring affaldscontainere

Københavns Kommune i samarbejde med Amager Ressource Center (ARC) går har tilpasset sammensætningen af affaldsbeholdere i vores gård. Fremover vil beboerne derfor have mest plads til sorteret affald og mindre plads til restaffald.

I vores tilfælde er disse ændringer foretaget:

Restaffald: 8 x 660 L restaffaldsbeholdere ændret til 6 x 660 L

restaffaldsbeholdere. Fremover får vi hentet restaffald 2 gange om ugen.

Plast: 4 x 660 L plastbeholdere ændres til 5 x 660 L plastbeholdere

D. Kælderrum 46

Der blev, af beboeren som har brugsret til kælderrum 46, konstateret noget vand og fugtighed i rummet. Promana har undersøgt og konstateret utæthed omkring afløb fra stueetage og kunne måle forhøjet fugtværdier i en radius af 20 cm fra afløbet, og formoder at skaden sker enten pga. utæt/defekt afløb eller – hvis det er bruseniche – defekt gulvkonstruktion. Promana vil skal besigtige lejligheden som er berørt den 17. april for at finde problemets kerne og derefter udbedre fejlen.

E. Kælder under ÅGA 102

Viceværten Ib undersøges noget VVS-rørføring og elinstallation i kælderrummet ÅGA 102, da noget af det besværliggør arbejde med at opsætte nyt loft. Viceværten indhenter et tilbud som bestyrelsen derefter vil gennemgå.

4. Status på igangværende projekter

A. HLG 19, 3. tv. – fugt i gulv (HLG 19. 2. sal plamage i loftet)

Bestyrelsen har været i kontakt med forsikringen for at få foretaget en genvurdering af det indledende afslag på dækning. Efter en længere dialog med forsikringsselskabet er der opnået enighed om delvis dækning af omkostninger til udbedringen af skaden. Beboeren er orienteret og har accepteret forsikringsselskabets tilbud.

Når beboeren har afsluttet renoveringen, vil bestyrelsen via forsikringsselskabet få udbedret følgeskaderne på 2. sal.

B. Fælleslokale – ej registreret korrekt hos Københavns Kommune

Bestyrelsen afventer afgørelse fra Københavns Kommune.

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

Efter henvendelse fra beboere omkring vandindtrængning efter de mange regnvejrskage i slutningen af februar har Promana undersøgt sagen og der er konstateret, at der er tale om en konstruktionsfejl i de to kvistlejligheder. Der skal således ske en omfattende destruktion og reetablering, så forholdene bliver lovliggjort. Da 5. sal lejlighederne er etableret af foreningen som bygherre for mange år siden, og såvel daværende rådgiver og entreprenør er gået konkurs, har vi tidligere konstateret, at vi ikke kan rette kravet mod nogen. Forsikringen har tilbage i 2020 meddelt os i en identisk sag fra AHG 4, 5. sal, at de ikke dækker den forkerte konstruktion.

Arbejdet beløber sig til ca. 290.000 ekskl. moms grundet nødvendigheden af stillads mv. Foreningen har for 2023/2024 afsat kr. 500.000 i budgettet øremærket til diverse vedligeholdelse, og derfor sættes udbedringen i gang omgående for at undgå yderligere vandskader i bygningen. Bestyrelsen har indhentet juridisk rådgivning fra LEA, som har meddelt bestyrelsen, at bestyrelsen er forpligtiget til at skadesbegrænse, herunder iværksætte udbedringen med det samme.

De berørte beboere er orienteret, ligesom de er varslet om opstartsdato samt omfang af arbejdet.

Promana er byggerådgiver på projektet og vil således forestå den videre koordinering mv.

D. Altanprojekt (beboerdrevet)

Intet nyt fra Altana siden sidste møde

E. Tilbud for ny legeplads modtaget

Bestyrelsen har indhentet tilbud for at få fornyet legepladsen i gården. Tilbuddet er indhentet hos Kompan, som er verdens største virksomhed indenfor design, indretning og opsætning af legepladser. Københavns kommune og Frederiksberg kommune benytter sig blandt andre af Kompan til indretning af alle nye legepladser i København.

Bestyrelsen har på forhånd meddelt, at der tages udgangspunkt i det nuværende legepladsareal, og at græsarealet ved siden af legepladsen delvist kan anvendes.

Der er afholdt fysiske møder med Kompan som den 8. april 2024 har fremsendt designforslag på opgaven, ligesom Kompan den 12. april 2024 har fremsendt supplerende oplysninger.

Det samlede tilbud på en ny legeplads er ca. 600.000 kr. inkl. moms for en helt ny legeplads (alt inklusiv).

Den eksisterende legeplads er etableret på et ikke nærmere identificeret tidspunkt mellem 1987 og 1994 (Københavns Byggesagsarkiv og luftfoto), hvorfor legepladsen er mindst 30 år gammel. Taget på den nuværende legeplads er råddent, og desværre har en række fald og klemfælder som ikke lever op til gældende regler og krav.

Bestyrelsen gennemgik tilbuddet og besluttede at indkalde til en EOGF den 16. maj 2024 med henblik på afstemning om projekt.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Værksted

Værkstedet er nu klargjort med aftalte el-løsninger.

Der gøres stadig opmærksomme på at værkstedsgruppen skal have udarbejdet brugsregler for rummet, som skal godkendes af bestyrelsen inden rummet tages i brug.

A. Omfangsdræn projekt

Bestyrelsen har meddelt SBS A/S, at de er udvalgt som byggerådgiver til udarbejdelse af forslag om etablering af dræn i foreningen.

SBS A/S har oplyst, at de gerne vil afholde møde med bestyrelsen med henblik på drøftelse og videre forløb.

Bestyrelsen fremsender datoforslag til SBS A/S med henblik på afholdelse af indledende møde.

B. Nye emner til drøftelse

A. Ny formand

Charles meddelte bestyrelsen at han ønsker at fratræde som bestyrelsesformand men fortsætte i bestyrelsen som bestyrelsesmedlem. Årsagen er travlhed på arbejdet, hvorfor det for nuværende ikke er foreneligt med rollen som formand.

I forbindelse med bestyrelsens konstitution i november 2023 blev det aftalt, at Danni gerne ville indtræde som formand frem til generalforsamlingen, såfremt der undervejs i valgperioden måtte opstå et behov for dette.

Danni blev herefter valgt som ny formand.

C. Eventuelt
