

Referat til bestyrelsesmøde den 23. august 2023

**Til stede:** Lars, Amalie, Emilie, Hjalte og Cecilie

**Fraværende:** Danni, Charles

**Mødet begyndte:** kl. 19.00

**Mødet sluttet:** kl. 21.30

**Referent:** Amalie

**Næste bestyrelsesmøde:** 20. september 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. Henvendelse fra Københavns Kommune – lejligheder uden toilet

Københavns Boligkommission har den 30. marts 2022 besluttet at iværksætte en opsøgende indsats af boliger uden toilet i boligen, idet forholdet ikke anses for at overholde Byfornyelseslovens § 75 stk. 4 krav om, at der skal være tilfredsstillende adgang til toilet i boligen.

Den 11. august 2023 har bestyrelsen modtaget en henvendelse fra Københavns Kommune, idet vores ejendom er berørt af beslutningen, idet det fremgår af BBR systemet, at nedenstående boliger er registreret med toilet udenfor enheden:

Hiort Lorezens Gade 17 (en lejlighed)  
Ahlmannsgade 4 (en lejlighed)  
Ahlmannsgade 4 (en lejlighed)  
Krügersgade 3 (en lejlighed)

I forbindelse med faldstammeprojektet blev der gennemført en registreringsproces af foreningens badeværelser og toiletter. I den forbindelse har bestyrelsen ligeledes noteret, at de pågældende lejligheder ikke ses at have et toilet i enheden men derimod på bagtrappen.

Bestyrelsen har den 15. august 2023 orienteret de berørte beboere og fastsat frist til den 1. september 2023 til at meddele, om der er uenighed om registreringen.

Såfremt bestyrelsen ikke modtager indsigelser omkring registreringen vil bestyrelsen oplyse Københavns Kommune, at der er enighed om den nuværende registrering.

Det bemærkes, at Københavns Kommune kan beslutte, at der skal ske besigtigelse af de berørte lejligheder, herunder beslutte, at der skal etableres toilet i enheden.

Bestyrelsen har i forbindelse med orientering af de berørte beboere vejledt om muligheden for at søge om tilskud til etablering af bad og toiletter i den såkaldte "Toiletpulje" hos Københavns Kommune, som flere af foreningens medlemmer har fået tilskud af i forbindelse med etablering af bad og toilet i lejligheden.

#### B. Henvendelse fra Fiberteamet A/S

Bestyrelsen har modtaget henvendelse fra virksomheden Fiberteamet A/S, som gerne vil mødes med bestyrelsen ved næste bestyrelsesmøde i september og drøfte evt. muligheder for at etablere fiberinternet i foreningen.

Bestyrelsen besluttede, at vi umiddelbart ikke mener, at det er aktuelt, men at vi da gerne modtager et skriftligt tilbud. Forslag om fibernet har tidligere været stillet på generalforsamling, hvor det ikke blev stemt igennem. Lars udarbejder mail, som sendes fra AB Aaens mail til Fiberteamet A/S.

### C. Lån af genstande fra fælleslokalet

Bestyrelsen modtog i august 2023 henvendelse fra en beboer, som ønskede at låne et bord fra fælleslokalet til et loppemarked i nærheden af foreningen. Henvendelsen blev ikke besvaret før efter loppemarked var afviklet grundet sommerferie.

Der ses ikke tidligere at være taget stilling til, om genstande fra fælleslokalet kan udlånes til beboere, herunder om der kan udlånes genstande til arrangementer, som ikke har relation til foreningen.

Bestyrelsen besluttede, at der ikke etableres en låneordning af inventar mv. fra fælleslokalet. Derimod vil bestyrelsen arbejde videre med, at der indkøbes et mindre antal klapstole (fx 6 stk) samt et klappbord, der kan stå et sted på foreningens fællesareal, og som er til fri afbenyttelse efter først-til-mølle princippet den pågældende lånedag.

### D. Henvendelse omkring salg, herunder kommende stigninger/fald i andelskronen

Bestyrelsen har modtaget flere henvendelser fra beboere omkring salg af lejligheder tæt på tidspunktet for afholdelse af ordinær generalforsamling. De pågældende beboere har forespurgt om resultatet af dette års valuarvurdering kan oplyses.

Bestyrelsen har ikke tidligere oplyst foreningens beboere, om der vil forekomme en stigning/fald i andelskronen medmindre stigning/fald er omfattet af den af domstolspraksis fastsatte underretningspligt.

LEA har oplyst bestyrelsen, at administrator/bestyrelsen er forpligtiget til at oplyse køber om væsentlige fald/stigninger for ikke efterfølgende at kunne gøres erstatningsretlige ansvarlige.

LEA har ligeledes oplyst, at væsentlighedskriteriet er mellem 7 % - 13 %, hvorfor man af praktiske hensyn har lagt en 10 % grænse i LEA.

Ved valuarvurdering i 2022 blev foreningen vurderet til 291.000.000 kr., og er i 2023 vurderet til 287.000.000 kr., hvilket udgør et fald på 4.000.000 kr. (-1,37%).

Da foreningen ikke har praksis for at oplyse købere/sælgere om nyeste valuarvurdering før alle øvrige beboere har modtaget oplysningen, ligesom der i den konkrete situation ikke foreligger en stigning/fald på 10 % eller mere, fastholder bestyrelsen foreningens faste praksis på området. På mødet drøftede vi muligheden for, at valuarvurderingen bliver tilgængelig for alle beboere, så snart vurderingen ligger klar ved kommende valuarvurdering.

#### E. AHG 6, 5. sal – vand via emhætte

Bestyrelsen modtog den 7. august 2023 underretning om, at beboeren i AHG 6, 5. sal fik vand ned igennem sin emhætte, og at der muligt var sket skade på induktionspladen i køkkenet.

Bestyrelsen iværksatte den 8. august 2023 besigtigelse af Intervent A/S (serviceaftale på ventilationen), som dog ikke fandt fejl på deres anlæg, ligesom vandet i øvrigt var kommet gennem det emhætte udkast der blev etableret til de enkelte 5. sal lejligheder da lejlighederne blev etableret. Vandet er således ikke kommet ind gennem foreningens ventilationssystem.

Bestyrelsen fik via Sorin Nita (PROMANA) besigtiget taget ved beboeren, hvor følgende blev konstateret:

*”Stormen har skabt undertryk i røret, hvor luft og vand er suget ned. Om disse huller har forstærket processen, er svært at sige.*

*Hætten er monteret på røret med en spændeskive, lodningen nedenunder kunne også være utæt, se billede.*

*Men sikkert er at hændelsen er forårsaget af stormen, da skaden kom og ophørte med stormen.*

*Der er stadig vand omkring emhætten, men ingen vandindtrængen, derfor vurderes pap og fugning som tæt.”*

Bestyrelsen har anmodet Sorin Nita (Promana) om at gennemgå samtlige 5. sal udkast på taget, og såfremt der konstateres fejl indhentes tilbud på disse med henblik på udbedring.

Det bemærkes, at ingen andre beboere har oplevet en tilsvarende situation under stormen.

#### F. HLG 19 – fugt i gulv

Beboeren har konstateret fugt ved gulvet og har selv indhentet erklæringen som påvist fugt i væk mod badeværelse.

Bestyrelsen har tidligere iværksat undersøgelse via virksomheden som foretog udskiftning af faldstammer samt etablerede et rør i den pågældende væg. Den pågældende undersøgelse påviste ingen fugt hvor røret er gennemført, men påviste dog, at

badeværelset ikke umiddelbart vurderes udført lovligt grundet manglende vådrumssikring.

Bestyrelsen har anmodet Promana foretage besigtigelse, og har påvist de samme fugtniveauer samt anbefalet nærmere undersøgelser, herunder bl.a. demontering af væg mv.

Bestyrelsen har den anmeldt sagen til forsikringen, herunder meddelt dette til de berørte beboere.

Forsikringen har anmodet om, at der foretages trykprøvning af de gennemgående rør, som er etableret i væggen af virksomheden, som udførte faldstammeprojektet.

Bestyrelsen har via Promana udfundet VVS til at foretage trykprøvning af røret.

Såfremt rørene er utætte dækker forsikringen demonteringen, og er rørene ikke utætte skal beboeren selv bekoste demontering for at fastslå skadesårsag.

Bestyrelsen afventer resultatet af trykprøvningen samt forsikringsselskabets tilbagemelding.

#### **4. Status på igangværende projekter**

---

##### A. Fælleslokale – ej registreret korrekt hos Københavns Kommune

Promana har indsendt relevant dokumentation og bestyrelsen afventer svar fra Københavns Kommune.

##### B. Altanprojekt (beboerdrevet)

Altangruppen har via LEA forespurgt, hvad de mangler at klargøre og fremsende såfremt de skal videre i processen evt. uden afholdelse af ekstraordinær generalforsamlingen.

*Bestyrelsens svar til altangruppen er fremsendt 23. august 2023:*

*Kære Altangruppe,*

*Bestyrelsen har den 18. august 2023 modtaget en henvendelse fra LEA omkring den videre proces med altanprojektet.*

*Indledningsvist skal vi opfordre til, at altangruppen blot skriver direkte til bestyrelsen da det gør processen noget nemmere, ligesom det ikke kan forventes at LEA på sigt vil bistå med en koordinerende rolle uden nogen form for betaling. En udgift der i givet fald ville skulle afholdes af altangruppen og de medlemmer, som ønsker altan.*

*Bestyrelsen angav i brev af 21. juni 2023, hvilke mangler der udestod før der kunne indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling for endeligt valg af leverandør (side 5). Det fremgår bl.a. af brevet at følgende opgaver udestod:*

- 1) Fremsendelse af opdateret tilbud fra de leverandører altangruppen ønsker at foreningens beboere skal vælge en leverandør fra, herunder ens dimensioneret altanstørrelser mod gade og gård, idet disse var forskellige i de tidligere fremsendte tilbud.*
- 2) Bindende tilmeldingsrunde hos de beboere, som ønsker altan mod gaden og gården. Det bemærkes, at dette først kan gennemføres når der foreligger fuldt opdateret tilbud for de nævnte tilbudsgivere, herunder ens dimensioneret altanstørrelser jf. vedtaget helhedsplan (gård) samt ens størrelse altaner mod gaden. Dette for at sikre, at beboeren har fuldt overblik over de økonomiske konsekvenser inden bindende tilmelding, idet de to projekter skal gennemføres samlet og dermed er fællesudgifter et væsentligt moment.*

*Samlet set skal bestyrelsen henvide til sit brev af 21. juni 2023.*

*Det bemærkes, at valg af leverandør sker ved ekstraordinær generalforsamling på tilsvarende måde som altanprojektet i gården blev i både runde 1 og runde 2, ligesom opsætning af altan mod gaden ændrer hele foreningens udtryk, hvorfor samtlige beboere skal have mulighed for at give deres mening til kende.*

*Bestyrelsen skal opfordre til, at altangruppen retter direkte henvendelse til bestyrelsen når materialet er fuldt opdateret og bindende tilmeldingsrunde påtænkes med henblik på udfindelse af egnet dato til ekstraordinær generalforsamling da spørgsmålet ikke er egnet til inddragelse på den ordinære generalforsamling i oktober 2023. Det bemærkes, at afstemning om altanprojekt sker ved simpelt flertal.*

## **5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde**

---

### **A. Graffiti på hjørnet AHG/ÅGA**

Den afsatte graffiti er nu fjernet via eksternt firma med tilfredsstillende resultat.

## 6. Nye emner til drøftelse

---

### A. Dørprojektgruppe – alternativ finansiering

Dørprojektgruppen har den 16. august 2023 rettet henvendelse til bestyrelsen, idet det ønskes afsøgt alternativ finansiering til projektet. Dørprojektgruppen har anført følgende:

*Kære bestyrelse*

*Nu nærmer generalforsamlingen sig jo, og i den forbindelse har vi i gruppen her kort genbesøgt jeres forslag med den alternative finansieringsmodel.*

*Jeg ville selv være åben over for at finansiere projektet via en huslejestigning, men har dog personligt i den forbindelse to forbehold.*

*For det første skal alle lejligheder vel uanset størrelse kun bruge 2 døre hver. Derfor mener jeg ikke, at det er en retfærdig fordeling at basere huslejestigningen på antal m<sup>2</sup>. Jeg kan ikke se, hvorfor jeg skulle betale mere for mine to nye døre end min nabo skal for sine to nye døre, blot fordi min lejlighed kvadratmetermæssigt er større. Er det muligt at fordele byrden mere lige?*

*For det andet giver en permanent huslejestigning heller ikke rigtigt mening for dem, der gerne vil bo her i mange år. Efter 5-6 år ville min udregnede huslejestigning have finansieret to døre, som hvis jeg havde købt dem selv. Er det muligt at udregne en model, der er baseret på de faktiske omkostninger og dermed ikke er varig?*

*Tak for jeres hjælp og indsats*

Bestyrelsen har den 24. marts 2023 oplyst dørprojektgruppen, at projektet af byggerådgiver er vurderet til en samlet udgift på ca. 7.467.500 kr. inkl. moms men ekskl. administration, finansiering mm.

Bestyrelsen oplyste ligeledes at der var indhentet lånetilbud, og 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 m<sup>2</sup> lejlighed: 299 kr. pr. måned

61 m<sup>2</sup> lejlighed: 332 kr. pr. måned

87 m<sup>2</sup> 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

Døre til opgang, bagtrappe og kælder er omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt, hvorfor udskiftning af disse vil ske ved optagelse af 30-årigt realkreditlån på tilsvarende vis som andre projekter.

Såfremt finansieringen til dørene ikke skulle fordeles efter m2 men derimod ligeligt mellem de 130 lejligheder ville den årlige udgift på 700.000 kr. til banken medføre at de 130 lejligheder i foreningen årligt skulle betale ca. 5.384 kr. (ca. 448 kr. pr. md.).

*Simon fra LEA er vendt tilbage på spørgsmål vedrørende en eventuel ligelig fordeling af udgifterne, mail fra d. 21.08.23.*

*Bestyrelsen har dd rettet henvendelse til dørprojektgruppen med flg. svar:*

*"Hej Rikke,*

*Vi forstår godt dine tanker omkring andre muligheder for fordelinger af udgifterne.*

*Vi har forhørt os hos LEA, og på baggrund af deres svar har vi konkluderet at det ikke kan anbefales at lave alternative fordelingsnøgler til finansiering af fælles foreningsprojekter.*

*Et fælles dørprojekt kan sammenlignes med vores faldstammeprojekter hvor de fleste lejligheder har fået skiftet samme antal faldstammer, men udgiften finansieres i højere grad af boligafgiften fra de større lejligheder ligesom en eventuel stigning i vurderingen som dette medfører i tilsvarende højere grad tilfalder de større lejligheder.*

*En alternativ mulighed for en ligelig finansiering er at lave et fællesprojekt hvor de enkelte andelshavere kan tilmelde sig og selv finansiere de to nye døre på samme måde som altanprojektet. I dette tilfælde vil døren blive en individuel forbedring til den enkelte andel.*

*Måske kunne man stille separate forslag til generalforsamlingen med de to forskellige muligheder?*

*Mvh. Bestyrelsen (Lars)"*



## B. Valg af dato til ordinær generalforsamling

Bestyrelsen drøftede spørgsmålet om valg af dato til ordinærgeneralforsamling.

Bestyrelsen besluttede, at der afholdes ordinær generalforsamling den 25. oktober 2023, kl. 19.00 i Fælleslokalet.

Ved seneste generalforsamling blev Emilie Børglum valgt som bestyrelsesmedlem frem til oktober 2024. Da Emilie skal flytte fra foreningen skal der således vælges et nyt medlem til bestyrelsen ved den ordinære generalforsamling.

Følgende er på valg:

Charles og Amalie (Bestyrelsen) + ledig plads (*Charles og Amalie genopstiller*).

Cecilie og Hjalte (suppleanter til bestyrelsen). (*Cecilie genopstiller, Hjalte genopstiller ikke*)

## 7. Eventuelt

---

- A. *Drøftelse omkring tekstil-container, som nu er lovpligtigt i KK. Vi bør overveje, om der skal ansøges om nedgravet affalds-løsning hos kommunen.*
- B. *Hjalte forfatter og ophænger opslag vedr. regler omkring storskrald i gården/container-rum, samt at der ikke må opbevares ting på fællesarealer og i opgange.*
- C. *Vedr. ansøgning om hjertestarter. Amalie videresender tidligere ansøgning til Hjalte til inspiration. Hjalte ansøger inden ansøgningsfristen d. 1. sep.*
- D. *Bestyrelsen indkøber flag til flagstang til fri afbenyttelse af beboerne. Flaget opbevares i bestyrelseslokalets køkken, hvor alle beboere har adgang med alm. opgangsnøgle.*
- E. *Amalie kigger på ansøgning om mindre pulje hos KK til bedre natur og biodiversitet i gården, herunder planter, insekthoteller, fuglekasser mv. Ansøgning 1.aug. - 1. sep. 2023.*