

Referat af bestyrelsesmøde den 16. december 2020

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

Fraværende:

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 20. januar 2021

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. Konstituering af bestyrelsen

Der blev den 26. november 2020 afholdt ekstraordinær generalforsamling omhandlende valg til bestyrelsen. Der er udsendt referat til foreningens medlemmer, hvoraf stemmeresultatet bl.a. fremgår:

Danni Richter Larsen 37 stemmer af 41 mulige

Lars Lau Raket 34 stemmer af 41 mulige

Emilie Børglum 37 stemmer af 41 mulige

Charlotte Ehrhardt 8 stemmer af 41 mulige

Bestyrelsen udgøres således herefter af:

Danni Richter Larsen - på valg 2022

Lars Lau Raket - på valg 2022

Emilie Børglum - på valg 2022

Charles Dan Vidril Nielsen - på valg 2021

Cecilie Bihl Hedemann - på valg 2021

Amalie Marie Johansen 1. suppleant - på valg 2021

Hjalte Måstrup Poulsen 2. suppleant - på valg 2021

Bestyrelsen besluttede, at Danni er formand for bestyrelsen.

De fasteopgaver i bestyrelsen blev fordelt som følger:

Dagsorden og referat til bestyrelsesmøder: Danni

Ansvar for bestyrelsesmail, herunder besvarelser og organisering: Danni, Lars og Charles

Adm. af fælleslokale via nettet: Lars

Hjemmeside: Danni

Godkendelse af lejlighedssalg: Lars, Charles og Cecilie

B. 1 års gennemgang af vinduesprojekt den 26. november 2020

Abildhauge har sammen med JME Entreprise gennemgået de fejl og mangler som beboerne har indsendt til brug for 1 års gennemgangen. Enkelte lejligheder skal fysisk besigtiges, hvilket de enkelte beboere er orienteret om direkte af Abildhauge.

C. Ændring af forsikringspolice

På baggrund af en vandskade i AHG 4, 5. sal er det påvist, at der i den konkrete lejlighed er konstruktionsmæssige fejl, som kan henføres til etablering af lejligheden. Den daværende entreprenør er gået konkurs, hvorefter der ikke kan gøres et evt.

erstatningskrav gældende. Alm Brand har besigtiget lejligheden i forbindelse med den almindelige skadesbehandling af vandskaden, og har efterfølgende ændret foreningens police, hvorefter forsikringen ikke dækker fejl/skader som følge af evt. konstruktionsfejl i 5. sal lejlighederne. Det bemærkes, at foreningen heller ikke tidligere har været forsikringsdækket for sådan fejl/skader.

D. Ansøgning om dispensation til opbevaring af barnevogn i opgang – KRÜ

Bestyrelsen meddelte den 2. december 2020, at projektet vedrørende cykelkælderen var afsluttet, hvorefter cykelkælderen igen kunne benyttes fra den 3. december 2020. Det blev samtidig meddelt, at dispensationen for opbevaring af barnevogne i opgangene udløber den 4. januar 2021, hvorefter barnevogne skal opbevares i de to nye barnevognsrum i cykelkælderen.

Det fremgik videre, at bestyrelsen i særlige tilfælde kan meddele dispensation til midlertidig opbevaring af barnevogne i opgange – f.eks. til nybagte mødre som har fået foretaget kejsersnit mv.

Det er jf. brandvedtægten ikke lovligt, at opbevare barnevogne eller andre genstanden i opgangene. En dispensation kan herefter alene være tidsbegrænset af hensyn til midlertidige forhold hos den enkelte beboere.

Beboeren har oplyst, at begge voksne på adressen lider af sygdommen med fysisk funktionsnedsættelse, hvorfor man ansøger om permanent dispensation til opbevaring af barnevogn i opgangen.

Bestyrelsen drøftede spørgsmålet og besluttede, at meddele beboeren midlertidig tilladelse til placeringen af barnevognen i mellemgangen mellem Ågade og gården i 1 år, hvorefter beboeren skal ansøge igen.

4. Status på igangværende projekter

A. Underfacade i gård, renovering af cykelkælder mv.

Arbejdet er afsluttet og gennemgået med byggerådgiver og entreprenør. Arbejdet er afleveret med et meget tilfredsstillende resultat.

I forbindelse med 1 års gennemgangen skal cykelkælderen kalkes igen, hvilket ikke kan ske før grundet tørretider. Samtlige beboere er orienteret om dette i forbindelse med genåbningen af cykelkælderen.

Der er p.t. tilbageholdt ca. 30.000 kr., idet der udestår udbedring af mindre mangler som f.eks. montering af to lamper mv., hvilket forventes afsluttet primo januar 2021.

Bestyrelsen afventer endeligt byggeregnskab, men projektet er gennemført inden for det økonomiske mandat som forenings medlemmer har givet bestyrelsen. Der forventes et mindre overskud på ca. 40.000 kr. inkl. moms.

Der er indhentet tilbud på udarbejdelse af skilte til barnevognsrum og ladcykel parkering i cykelkælderen. Prisen for tre skilte i klassisk buet emalje udgør ca. 4.500 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen besluttede, at acceptere tilbuddet så skiltene hurtigst muligt kan blive sat op.

B. Sætningsskade Ahlmannsgade 4

PROMANA har fået foretaget nye statiske beregninger, og det rådgivende ingeniørfirma har anbefalet en løsning til udbedring af skaderne.

Det anbefales, at der laves en stålkonstruktion på begge sider af åbningen, som kan bære den træbjælke, der er underdimensioneret. Der skal ikke laves en midlertidig understøtning, men det kan ikke udelukkes at nogle rør under loftet skal flyttes. Dette vil dog reducere åbningens højde med op til 5 cm.

Udbedring af revnerne i lejlighederne udføres ved at kradse fugerne ud - ca. 60 mm ind. I hvert tredje skifte indlægges fugearmering (musetrapper) - ca. 1,0 m på hver side af revne. Hvis der er sten der er revnet, skal de skiftes. Udkradsede fuger rengøres inden de fuges. I lejligheden i stueetagen sidder der fliser på væggen. Der kan ikke umiddelbart ses nogle revner i fugerne mellem fliserne, men de sidder løse på et område. Formodentlig er murværket revnet bag fliserne og disse revner skal også udbedres jf. ovenstående.

Bestyrelsen har tidligere meddelt PROMANA mandat til at få udbedret skaderne, hvorfor bestyrelsen den 8. december 2020 igen har meddelt PROMANA, at arbejdet kan iværksættes.

PROMANA er byggerådgiver på opgaven og forestår alle opgaver i forbindelse med arbejdet. Bestyrelsen bliver løbende orienteret om projektets fremdrift. Det forventes, at opgaven iværksættes primo januar 2021, og de berørte beboere bliver varslet direkte af PROMANA.

C. Ahlmannsgade 4, 5. sal – vandskade

Beboeren i Ahlmannsgade 4, 5. sal har i juni 2019 fået udført reparationer i hendes lejlighed, idet der via forenings byggerådgiver - PROMANA - blev udfundet skader som anvist nedenfor:

- Vandskade i brystning under kvist, der blev målt fugtværdier over tilladte
Vinduesplade er blevet løsnet, dampspærre er flænset
- Træværk og murværk i skunk er opfugtet.

Arbejdet og udgiften hertil blev afholdt af foreningen.

Beboeren har nu i juni 2020 konstateret, at der i en vinduesramme i hendes karnap er utætheder, idet der drypper vand ind.

Foreningens byggerådgiver har i den forbindelse konstateret fejl på konstruktionen og der er indhentet et prisoverslag på opgaven på ca. 100.000 kr. for udbedring.

Henset til beløbets størrelse har bestyrelsen anmodet foreningens forsikringsselskab om at besigtige skaden – der henvises til pkt. 3C.

Foreningens forsikringsselskab har meddelt, at skaden ikke dækkes af forsikringen, hvorfor skaden alene kan udbedres af foreningens egne midler.

Bestyrelsen besluttede i den forbindelse, at PROMANA meddeles mandat til at udbedre skaderne, herunder foretage ændring af den konstruktionsmæssige fejl i kvisten. PROMANA forestår alle opgaver i forbindelse med udbedringerne i lejligheden, herunder varsling af evt. berørte beboere, ligesom opgaven iværksættes januar 2021, hvilket beboeren er orienteret om.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Ågade 100 – skimmelsvamp i lejlighed

Bestyrelsen afventer LEA's påbud til beboerne, og der er senest rykket for status den 16. november 2020, 7. december 2020, og 14. december 2020.

PROMANA har indhentet to tilbud på opgaven, og har anbefalet et tilbud lydende på 19.000 kr. ekskl. moms, som beboerne kan benytte.

LEA har oplyst, at der grundet Covid-19 udfordringer har været udfordringer med at få udarbejdet påbuddet, men at det hurtigst muligt afsendes af LEA. Når LEA har afsendt påbuddet kan arbejdet iværksættes.

6. Nye emner til drøftelse

A. Bestyrelseshonorar

Den tidligere bestyrelse har de seneste to år besluttet, at der ikke modtages bestyrelseshonorar i forbindelse med bestyrelsesarbejdet, men at bestyrelsen i stedet én gang om året tager ud og spiser sammen for et tilsvarende beløb. Dette for at styrke relationerne i bestyrelsen, ligesom det er en god måde at sige "tak for i år" til hinanden, idet bestyrelsesarbejdet drives af frivillighed efter alm. arbejdstid.

Den daværende bestyrelse havde fastsat et krav for deltagelse i den årlige middag, at man havde deltaget i min. 70 % af bestyrelsesmøderne.

Spørgsmålet blev drøftet, og blev vedtaget, hvorefter ordningen fortsætter i sin nuværende form.

B. Bestyrelsesreferat gøres offentligt

Den daværende bestyrelse besluttede, at alle bestyrelsesreferater gøres offentligt tilgængeligt på foreningens hjemmeside for at sikre gennemsigtighed i bestyrelsens beslutninger og overvejelser.

Referatet vil blive anonymiseret ift. GDPR reglerne og vil blive lagt op når referatet er godkendt ifm. det først kommende bestyrelsesmøde.

Der stilles forslag om, at ordningen fortsætter i den nuværende bestyrelse.

Spørgsmålet blev drøftet, og blev vedtaget, hvorefter ordningen fortsætter i sin nuværende form.

7. Eventuelt

A. Projekter for 2020/2021

På baggrund af seneste ordinære generalforsamling skal følgende projekter iværksættes i nærværende bestyrelses år:

- Elektronisk adgangskontrol (økonomisk mandat er givet – afventer udbud).
- Udarbejdelse af helhedsplan for gården via ekstern rådgiver (økonomisk mandat er givet – afventer udbud).
- Renovering af ventilationsanlæg (økonomisk mandat er givet – afventer møde med Abildhauge og udbud).
- Udskiftning af faldstammer og stigestreng i badeværelser/toiletter (økonomisk mandat er givet – afventer møde med Abildhauge og udbud).

Bestyrelsen besluttede, at der primo januar 2021 planlægges møde med Abildhauge med henblik på iværksættelse af udbud samt udarbejdelse af tidsplan for renovering af ventilationsanlæg og udskiftning af faldstammer/stigestreng.

Bestyrelsen besluttede ligeledes, at der iværksettes udbud af opgaven med etablering af elektronisk adgangskontrol til den oprindelige tilbudsgiver samt to øvrige udbydere med henblik på at sikre den korrekte adgangsløsning, herunder den mest fordelagtige pris på opgaven.