

Referat af bestyrelsesmøde den 18. december 2019

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

Fraværende:

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 22. januar 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. Julearrangement

Beboeren har oplyst, at det ikke har været muligt at planlægge et julearrangement i år, men at man vil forsøge igen næste år.

B. Reparation af port

Porten til gården er nu blev indbrudssikret med et jernbeslag, hvilket gerne skulle forhindre opbrud. Der har ikke været nye opbrud siden montering af de nye jernbeslag.

C. HLG- henvendelse vedr. salg af lejlighed

Beboeren ønsker en kvittering for det depositum der er indbetalt til altanprojektet så det kommer med på vurderingen når lejligheden skal sælges.

Bestyrelsen sender en kvittering til beboeren.

4. Status på igangværende projekter

A. Vinduesprojekt

Der er aftalt aflevering af vinduesprojektet den 16. december 2019, kl. 11.00, hvor Abildhauge på vegne af foreningen vil gennemgå projektet, og sikre at der ikke er udestående arbejde inden sidste rate betales.

Enkelte beboere mod Ågade har oplyst, at de nye vinduer har medført øget støj i lejlighederne end tidligere. Abildhauge er orienteret om begge henvendelser og vil tage kontakt til beboeren samt undersøge om der er mangler i de konkrete lejligheder.

Bestyrelsen har derudover alene modtaget positive tilbagemeldinger vedr. støj fra bl.a. beboere i Ågade samt øvrige beboere.

Velfac har gennemgået alle de lejligheder som de kunne få adgang til og udbedret fejl og mangler. Enkelte beboere har fortsat mangler som skal udbedres, og Abildhauge og Velfac er orienteret herom.

Abildhauge har udarbejdet et orienteringsbrev til samtlige beboere, idet Velfac gennemfører endnu en gennemgang af fejl/mangler i lejlighederne fra den 13. januar 2020. Beboeren bliver endvidere vejledt om, at orientere bestyrelsen om de fejl/mangler som endnu ikke er udbedret.

Det foreløbige byggebudget har påvist et overskud på ca. 250.000 kr.

B. Opgangsprojekt

Etape A er nu afsluttet, og etape B er påbegyndt.

Beboerne er varslet om, at de alene må anvende bagtrappen i den kommende periode, og arbejdet følger tidsplanen.

Bestyrelsen vil mellem jul og nytår gennemgå etape A for at sikre, at der ikke udestår fejl og mangler.

C. Altan projekt

Afventer svar fra kommunen.

D. Underfacade i gård

Bestyrelsen har modtaget supplerende bemærkninger fra de to mulige byggerådgivere til gårdprojektet, herunder bemærkninger om de fremsendte løsningsforslag.

Det fremgår af de fremsendte supplerende bemærkninger, at de to leverandører overordnede er enige om fremgangsmåde for renoveringen, herunder om sikring af sætningsrevner og affugtning.

De to mulige leverandører adskiller sig primært i valg af puds, idet der ikke er enighed om effekten af valg af en særlig affugtningspuds.

Derudover adskiller de to leverandører sig ift. det procentmæssige honorar for opgaven (procentsats af den samlede enterprisesum), samt procentsatsen for administration af projektet (procentsats af den samlede enterprisesum).

Promana har i deres tilbud fastsat byggerådgivning til 8 % af enterprisesummen og administration i forbindelse hermed til 2 %. Tilbuddet fra Promana udgør samlet set inkl. moms og byggerådgivning 2.355.640 kr. Det bemærkes, at der i tilbuddet fra Promana er indregnet en særlig fugtafledningspuds til hele underfacaden som ikke indgår i tilbuddet fra Abildhauge.

Abildhauge har i deres tilbud fastsat byggerådgivning til 7,2 % inkl. tilsvarende administration som i vinduesprojektet. Tilbuddet fra Abildhauge udgør samlet set inkl. moms og byggerådgivning 2.237.500 kr.

Bestyrelsen besluttede, at Abildhauge skal stå for projektet, efter en afvejning af de fremsendte tilbud samt supplerende bemærkninger hertil. Derudover har bestyrelsen i sin vurdering lagt vægt på omkostninger til byggerådgivning og administration i forbindelse med projektet, og på begge parametre var Abildhauge billigere.

De to tilbudsgivere bliver underrettet af bestyrelsen om valget, og Abildhauge bliver anmodet om at udarbejde udbudsmateriale med henblik på opstart af projektet i foråret.

E. Henvendelse fra andelsforening som ønsker at låne fælleslokale

Bestyrelsen svarer den spørgende forening, at de kan låne lokalet den 16. januar 2020 til generalforsamling. Det meddeles, at der skal afleveres et kontant depositum til vores vicevært på 2.000 kr., og at der bliver modregnet 500 kr. til rengøring når arrangementet er afholdt.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

Ingen emner til opfølgning.

6. Nye emner til drøftelse

A. Flytning af radiator i lejlighed

I forbindelse med altanprojektet skal flere beboere have flyttet radiatorer i lejlighederne.

Bestyrelsen besluttede, at alle lejligheder som er omfattet af altanprojektet kan flytte radiatorer uden forudgående godkendelse. Såfremt der skal nedlægges radiatorer skal dette godkendes af bestyrelsen ligesom bestyrelsen skal underrette Brunata om løbenr. på den måler som nedlægges.

Bestyrelsen sender information ud til de lejligheder som er en del af altanprojektet.

B. Ny leverandør til andelsvurderinger ifm. salg

LEA har konstateret en stigning i fejl fra vores nuværende leverandør af vurderinger ifm. salg af andelslejligheder, ligesom vurderingerne ikke følger standarden hos ABF ift. grundighed og forklarende tekster. Senest en alvorlig fejl med ca. 100.000 kr. i konsekvens for den nye ejer, hvorfor salget af lejligheden potentielt kan blive annulleret.

Der er indhentet tilbud fra forskellige store leverandører på markedet, herunder en enkelt leverandør som også kan stå for el- og vvs attester.

Det er gennemgående ved de indhentede tilbud, at de alle er noget dyrere end vores nuværende leverandør, men samtidig er der tale om store virksomheder på markedet for andelsvurderinger.

Der er gennemgående tale om en pris på ca. 4.000 - 5.000 kr. inkl. moms når en lejlighed skal vurderes jf. de indhentede tilbud.

Der er indhentet tilbud fra Holmsgaard A/S og Andelsvurdering.dk (CERA GRUPPEN).

Bestyrelsen besluttede, at der i det nye år skiftes vurderingsfirma i forbindelse med salg af lejligheder i foreningen. Bestyrelsen meddeler Andelsvurdering.dk (CERA GRUPPEN) at de indtil videre er foreningens faste leverandør af vurderinger ved salg af lejligheder, herunder at der fremover stilles krav om, at el- og vvs attest udarbejdes af samme virksomhed.

C. Tildeling af ekstra kælderrum

Bestyrelsen gjorde i forbindelse med materialet til generalforsamlingen opmærksom på, at der ved den store oprydning i foråret var blevet et ekstra kælderrum ledigt, samt at kælderrummet alene kunne tildeles en lejlighed som var blevet sammenlagt med naboledigheden, og som p.t. kun havde et kælderrum.

Der har alene været en ansøger til kælderrummet, hvilket er AMG 6, 2. Sal. Da beboeren er medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede, at tildele AMG 6, 2. Sal kælderrummet, idet der ikke har været andre ansøgere.

7. Eventuelt

A. Dato for ekstraordinær generalforsamling

Ved den seneste generalforsamling blev der med godkendt en række vedtægtsændringer. Disse ændringer kræver grundet de særlige stemmeregler en ekstraordinær generalforsamling før de kan gøres gældende.

Bestyrelsen besluttede, at der planlægges for ekstraordinær generalforsamling i marts/april 2020.