

Referat af bestyrelsesmøde den 23. september 2020

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

**Fraværende:**

**Mødet begyndte:** kl. 19.00

**Mødet sluttet:** kl. 21.00

**Referent:** Danni

**Næste bestyrelsesmøde:** 21. oktober 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. AHG 4, 3. tv. – sætningsskade

PROMANA har efter mandat fra bestyrelsen anmodet statiker om at gennemgå opgangens lejligheder ultimo september/primo oktober. Når beregningerne forelægges vil der blive taget stilling til PROMANAS anbefalinger ift. udbedringer af evt. skader.

## B. HLG 23 – klage over lugtgener hos beboer

Bestyrelsen har modtaget en klage vedrørende en beboer i HLG 23, idet der er store lugtgener af cigaretrøg/hasrøg, ligesom der klages over meget højlydte fester til langt ud på natten.

Bestyrelsen besluttede på baggrund af klagen, at foretage partshøring af den pågældende beboer med henblik på afgørelse af sagen.

## C. Abildhauge – ændring af forslag til generalforsamling

Bestyrelsen har til den kommende generalforsamling besluttet, at stille forslag om tre renoveringsprojekter i 2021 bestående af ny ventilation, renovering af gulv ved indgang i alle opgange, samt udskiftning af faldstammer og stigestrengene i foreningens badeværelser.

Bestyrelsen har afholdt møde med Abildhauge, idet rådgiver ønskede at anbefale en ændring til forslaget vedrørende ny ventilation. Abildhauge anbefaler, at der til projektet vedrørende ventilation alene sker udskiftning af ventilatorer på taget samt øvrige trykreguleringsenheder mv., og at projektbeskrivelsen vedr. tilslutning af emhætter til et nyt ventilationsanlæg udgår. Dette skyldes, at såfremt ventilationsanlægget skal ændres med henblik på, at emhætter skal kunne tilsluttes, vil rørføringen i skorstene og køkkener med meget stor sandsynlighed skulle skiftes, idet den nuværende rørføring ikke har den lovpligtige diameter. Abildhauge anslår, at udskiftningen til større ventilationsrør vil være yderst bekostelig, ligesom arbejdet vil medføre store gener for alle beboere i foreningen, idet der skal ske nedbrydning i samtlige lejligheder.

Bestyrelsen har medtaget punktet vedr. emhætter i drøftelser til forslaget, idet rådgiver tidligere har beskrevet det i sit udbudsmateriale som en mulig løsning.

Bestyrelsen har på baggrund af anbefalingen valgt, at den del af projektet som angår emhætte tilslutning udgår af forslaget.

D. Beboerforslag til generalforsamling

Bestyrelsen har modtaget følgende beboerforslag til generalforsamlingen:

**KRÜ 3, 1. TH** – ønsker den nuværende husorden pkt. 1.1 ændret til ”Der må ikke henstilles genstande i trappeopgangene udover en dørmåtte foran de enkelte lejligheder. Det er ikke tilladt at ophænge tørrestativer og beholdere på ydersiden eller over dørene.”

Baggrunden herfor er, at det er beboerens opfattelse, at det ikke er korrekt, at genstande kan fjernes fra fællesområder og smides ud uden varsling.

**HLG 21, 1. TH** – ønsker ændring af vedtægtens § 15, således at nuværende andelshavere er bedre stillet for at blive boende i foreningen, hvis man f.eks. ”vokser ud” af sin nuværende andel. Der er tale om en vedtægtsændring, hvorfor forslaget kræver 2/3 flertal af de fremmødte.

**HLG 21, 1. TH** – ønsker vedtaget at det ”store røde træ” i gården beskæres 2-3 meter i højde, idet det tager meget sollys i forslagsstillerens lejlighed.

E. KRÜ 5 – salg af lejlighed og uenig med vurdering

Beboeren har rettet henvendelse til bestyrelsen, idet beboeren har modtaget en vurdering af CERA til brug for salg af lejligheden. Beboeren har anført følgende i sin henvendelse:

*”Jeg har efter længere tid besluttet mig for at sælge min andel i Krügersgade og har derfor taget kontakt til Cera for at indhente VVS, EL og Andelsvurdering.*

*Rapporterne er lavet og jeg har ikke enorme indsigelser omkring dette. Jeg blev andelshaver i perioden 2007/2008 og da jeg overtog lejligheden da husker jeg at der ikke blev foretaget nogen VVS, EL eller vurderingsrapporter. Jeg fik i hvert fald ingen udleveret ved overtagelse. Som jeg husker det, så betalte jeg andelskronen og så var det det.*

*Lejligheden var i rigtig dårlig stand. Væggene, loft og gulvene var ødelagte og misvedligeholdte. Jeg har ikke købt nyt køkken eller installeret badeværelse, men jeg brugte meget tid og penge for at gøre stedet beboeligt som studerende. Gennem 12 år har jeg vurderet at jeg i materialer og arbejdstid (160kr/t) lander på 85.000kr. Jeg har gennem 3 A4 sider beskrevet dette til CERA (navn fjernet af bestyrelsen). CERA giver en vurdering på 23.572kr.*

*Jeg var fx nødsaget til at behandle gulvene og hvis jeg ikke husker forkert så blev det tæt på 10.000kr. Jeg er bevidst om, at man ikke skal forvente at få penge tilbage fra gulvarbejde, men jeg bliver ked af det når jeg oveni bliver trukket 5000kr yderligere for bagatel pletter på gulvet. Gulvet fejler absolut ingenting.*

*Der er ligeledes krakeleringer ude i loftet i køkkenet efter at vi fik lavet stammerne i foreningens køkkener for nogle år siden. Det bliver jeg også trukket for 1500-2000 kr.*

*Jeg føler mig lidt røvendt, når der ikke er et dokumentet før og efter billede af lejligheden. At det er jeg som nuværende andelshaver som hæfter for tingene når jeg rent faktisk har gjort noget positivt for lejligheden og en fremtidig andelshaver.*

*CERA forsvarer det med at han bare udfører sit arbejde omhyggeligt, men bagatel fradragene har næsten samme værdi som de forbedringer jeg har puttet i lejligheden gennem 12 år. Det kan jeg ikke acceptere.*

*Efter samtale og mails med Cera, da anbefaler han at jeg tager henvendelse foreningen.*

*Håber i vil høre min stemme og jeg takker jer alle for jeres bestyrelsesarbejde”*

Bestyrelsen besluttede på baggrund af henvendelsen, at vurderingen fra CERA fastholdes, idet den efter bestyrelsens opfattelse følger fast vurderingspraksis. Beboeren blev oplyst herom efter bestyrelsesmødet.

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

---

##### A. Underfacade i gård, renovering af cykelkælder mv.

Arbejdet forløber som planlagt, og det meget støjende arbejde forventes snart afsluttet.

Abildhauge anbefaler, at loftet i cykelkælderen ændres til RocOrbit plader i stedet for Troldekt.

RocOrbit er en hård isoleringsbatts fra Rockwool med en filt i overfladen som forhindrer drys. Dog kan der forekomme minimalt drys fra samlingerne mellem pladerne ved stød. Pladerne er udviklet specifikt til denne type opgave. Pladerne er lidt dyrere end den foreskrevne Troldekt, men entreprenør kan spare lidt tid på udførelsen, hvorfor ændringen vil være prisneutral.

RocOrbit har desuden følgende fordele:

- Bedre brandklassifikation
- Mulighed for rengøring ved afbørstning
- Muliggør pænere samlinger omkring nedhængte installationer
- Blødere for hovedbunden ved stød
- Bidrager til isolering af etagedækket

Bestyrelsen besluttede, at følge Abildhauges anbefaling.

Abildhauge har fået sat farveprøver på underfacade i gården, og anbefaler i den forbindelse NCS 2060-Y20R til de store flader på underfacaden, og efter dialog med

producenten af den særlige sokkelpuds til at transporterer fugten ud af murværket med en særlig solsilikatmaling til soklen 9008S.

Bestyrelsen besluttede efter at have besigtigede farve anbefalingerne i gården, at følge Abildhauges anbefaling.

Bestyrelsen har derudover besluttet, at alt lys i cykelkælderen tænder samlet når der er bevægelse i cykelkælderen, ligesom den tidligere trykknop ved nedgangen til cykelkælderen ændres til en føler, så lyset selv tænder ved nedgangen ved bevægelse. Derudover vil de gamle ”dørholdere” i gården blive fjernet og udskiftet med en mere moderne løsning. Abildhauge vender tilbage med forslag til løsning vedr. dette.

Bestyrelsen har ligeledes anmodet Abildhauge om at vende tilbage med en løsning vedr. samtlige kældervinduer, som overtid har samlet meget snavs bag de påførte gitre, ligesom vinduerne trænger til maling.

Abildhauge har den 23. september 2020 oplyst, at de anbefaler opsætning af ny lampe ved nedgang til cykelkælderen med bevægelsessensor. Derudover har entreprenøren meddelt, at der kan etableres særlige dørpumper i dørene til bagtrappen, ligesom der er fremsendt pris på maling af alle kældervinduer i samme farve som dørene.

Bestyrelsen har på baggrund af de fremsendte tilbud meddelt, at der ønskes to lamper ved cykelnedgangen med sensor, ligesom dørpumper og maling af kældervinduer er godkendt. Udgifterne hertil afholdes af det allerede godkendte budget til projektet.

## B. BBR-projekt

Der mangler fortsat svar fra 6 beboere på trods af rykker og fysisk udleveret brev. Såfremt bestyrelsens forslag til iværksættelse af faldstamme udskiftning vedtages, vil samtlige lejligheder skulle gennemgås og fotograferes ift. VVS installationer. Såfremt forslaget vedtages på generalforsamling vil fotodokumentation indhentes, inden BBR opdateres.

### C. Vandskade i HLG 21

Skaden er udbedret, og er besigtiget af PROMANA. Sagen er herefter afsluttet.

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

---

### A. Tegning af All-risk forsikring til underfacadeprojekt

All-risk policen er modtaget den 23. september 2020 og fremsendt til Abildhauge.

### B. Pletmaling af opgange

Bestyrelsen har gennemgået opgaven med entreprenøren, og arbejdet iværksættes den 24. september 2020. De beboere som skal have malet hoveddøre er varslet direkte af bestyrelsen.

## **6. Nye emner til drøftelse**

---

### A. Bestyrelsesmedlemmer på valg

Til den kommende generalforsamling er bestyrelsesmedlemmerne Danni Richter, Lars Lau Raket, Amalie Marie Johansen og Emilie Børglum på valg.

Danni Richter har meddelt bestyrelsen, at han genopstiller som medlem i bestyrelsen.

Lars Lau Raket har meddelt bestyrelsen, at han genopstiller som medlem i bestyrelsen.

Amalie Marie Johansen har meddelt, at hun genopstiller som suppleant i bestyrelsen.

Emilie Børglum har meddelt, at hun genopstiller som medlem i bestyrelsen.

### B. Indstilling til valg af administrator og revisor

Bestyrelsen vil til den kommende generalforsamling indstille til foreningen, at LEA Ejendomspartner vælges som fortsat administrator.

Bestyrelsen vil til den kommende generalforsamling indstille til foreningen, at der skiftes revisor fra Thybo Aps, som i meget utilfredsstillende grad ikke har formået at aflevere årsrapporter og nøgletal rettidigt. På trods af gentagende opfordringer har Thybo Aps meddelt, at man ikke kunne have årsregnskab og øvrige nøgletal klar til generalforsamlingen, på trods af, at foreningen afholder generalforsamling ultimo oktober og regnskabsåret slutter medio i året.

LEA ejendomspartner har bistået bestyrelsen med at udfinde ny revisor til udarbejdelse af nærværende årsregnskab, og valget er faldet på Aaen & Co. Bestyrelsen indstiller således til generalforsamlingen, at Aaen & Co vælges som ny revisor for foreningen.

#### C. Covid-19 tiltag til generalforsamling

Bestyrelsen vil samtidig af udsendelse af materiale til generalforsamling henstille til, at så mange så muligt afgiver stemmer via fuldmagt eller brevstemmer vi vedlagt stemmeseddel. Dette for at begrænse mængden af personer i fælleslokalet hvorved smitterisiko formindskes.

## **7. Eventuelt**

---