

Referat af bestyrelsesmøde den 22. juli 2020

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

Fraværende: Danni

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Lars

Næste bestyrelsesmøde: 22. august 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. Ny kontaktperson hos LEA - Simon Toft

Nicolai Christensen fra LEA har valgt at søge nye udfordringer, hvorfor foreningen pr. 23. juli 2020 har fået ny kontaktperson hos LEA. Den fremadrettet kommunikation skal ske til Simon Toft, sto@lea.dk, tlf. 58587022.

Bestyrelsen har ændret kontaktoplysninger på foreningens hjemmeside og har takket Nicolai for det gode samarbejde.

B. Ferieafholdelse - vicevært

Ib Larsen afholder ferie i perioden fra den 3 – 7. august 2020, og afholder yderligere ferie senere på året i september/oktober.

C. AHG 4, 3. tv. – sætningsskade

PROMANA er fortsat i dialog med AFM Consult ift. at identificere skadens omfang, samt udfinde den rigtige løsning til udfordringen.

PROMANA vil tage kontakt til bestyrelsen når endeligt løsningsforslag foreligger.

D. HLG 19, 3. th. – Skader i opgang grundet byggeprojekt

Bestyrelsen har den 19. juni 2020 via viceværten modtaget oplysninger om, at der i forbindelse med byggeprojekt i HLG 19, 3. th. blev opbevaret byggematerialer i opgangen, ligesom der var sket en del skader på vægge og træværk i opgangen i forbindelse med transport af bl.a. gipsplader til projektet.

Opgangen er besigtiget og der er konstateret en del mindre skader i den nymalede opgang.

Bestyrelsen fremsendte den 20. juni 2020 et straks påbud til beboeren og entreprenøren, hvoraf det fremgik at der skulle foretages løbende rengøring af opgangen ifm. byggeprojekter, samt at der ikke må opbevares byggematerialer i opgangen. Derudover blev beboeren meddelt, at der vil ske udbedring af skaderne i opgangen på beboerens regning.

Beboeren har i samråd med sin entreprenør fjernet alle byggematerialer fra opgangen, ligesom der er sket rengøring af opgangen.

Beboeren mødte efterfølgende op til bestyrelsens kontortid og forklarede at nogle af skaderne var sket i forbindelse med byggeprojektet, men at en del af dem skyldes flytninger samt byggeprojekter i andre lejligheder. Beboeren gav ligeledes udtryk for at hun var villig til at pletmale skader på vægge og malet træværk.

På baggrund af forklaringen besluttede bestyrelsen at pletmaling af skaderne ville være tilstrækkelig udbedring og at beboeren ikke ville blive pålagt at betale for udbedring af skader udover dette.

Desuden besluttede bestyrelsen at gennemgå opgangene efter sommer med henblik på at dokumentere mængden af småskader i samtlige opgange og, såfremt det vurderes nødvendigt, få udbedre skaderne af en maler.

E. AHG 4, 5. sal – ny vandskade

Den 4. juni 2020 opdagede beboeren endnu en gang vand gennemtrængning i lejligheden – denne gang fra vinduesrammen i samme karnap hvor der er sket udbedring af utætheder i inddækningen. Der er tale om en ny skade uden forbindelse til den tidligere udbedret, men skaden skyldes mangelfuldt arbejde ifm. etablering af kvistene.

På bestyrelsens anmodning har Sorin Nita besigtiget skaden, samt givet mandat til udbedring af den akutte skade.

Sorin Nita melder tilbage, når den akutte skade er udbedret.

F. ÅGA 102, 3. tv. – klatreplanter på altan

Beboeren har anmodet bestyrelsen om tilladelse til etablering af ikke aggressive klatreplanter på murværket ved altanen.

Bestyrelsen har tidligere drøftet spørgsmålet om tilladelser til beplantning/opsætning af genstande på murværket ifm. opsætningen af de nye altaner.

Beboeren er oplyst, at der gives tilladelse til etablering af ikke aggressive klatreplanter på murværket under forudsætning af, at planterne ikke vokser hen til naboer/overboer mv., ind til vinduer/døråbninger mv., ligesom der er erstatningspligt såfremt planterne medfører skader på ejendommen, herunder medfører fugtskader i murværket. Opsætningen af planterne skal endvidere ske på en sådan måde, at ejendommens klimaskærm ikke forringes.

G. KG 1, 3. th. – fremleje

Beboerne ønsker at fremleje deres lejlighed i op til 2 år da og ville høre om bestyrelsen kunne godkende dette. Baggrunden for fremleje er at beboerne flytter midlertidigt til udlandet for at udføre et forskningsprojekt som er bevilget af Danmarks Frie Forskningsfond.

Bestyrelsen orienterede beboeren om at fremleje i op til 2 år godt kunne godkendes da der er tale om en dokumenteret midlertidig forflyttelse.

4. Status på igangværende projekter

A. Altan projekt

Altanprojektet er i det store hele afsluttet med et tilfredsstillende resultat. Der mangler fortsat at blive fjernet gesimsbånd på de tre altaner på første sal. JATS Entreprise A/S har påtaget sig opgaven og det forventes at opgaven vil blive udført inden for de kommende uger. Desuden er der fortsat enkelte fejl der mangler at blive udbedret af Minaltans underleverandører. Når de sidste regninger er modtaget, vil de endelige altanpriser blive gjort op, ligesom den overskydende buffer vil blive fordelt til de andelshavere der er en del af altanprojektet.

B. Underfacade i gård, renovering af cykelkælder mv.

Bestyrelsen afholder i den kommende fremtid byggemøde med entreprenøren og Abildhauge i forhold til planlægning af projektet. Der vil blive fremsendt tidsplan og informationsbrev til samtlige beboere, når alle detaljer er på plads med entreprenør og Abildhauge.

C. BBR-projekt

Bestyrelsen vil i starten af august gennemgå de indleverede BBR-oplysninger, samt kontakte de beboere som ikke har fået svaret. Det forventes, at BBR vil være opdateret senest ultimo august.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

Ingen emner til opfølgning.

6. Nye emner til drøftelse

A. Valuarvurdering

Bestyrelsen har indhentet en ny valuarvurdering til brug for den kommende ordinære generalforsamling. Den nye valuarvurdering angiver ejendommen med en totalværdi på 227.100.000 kr., hvilket er 8,1 millioner mere end ved sidste vurdering. Værdistigningen skyldes primært det gennemførte vinduesprojekt mod gaden samt renoveringen af forenings opgange.

Bestyrelsen drøftede spørgsmålet om forslag til fordeling af værdistigning til den kommende ordinære generalforsamling. Det blev i den forbindelse konstateret, at der er teknisk henlagt ca. 21 millioner kr. i forening, hvilket regnskabsmæssigt langt overstiger det finansieringsbehov der vil være ved gennemførelse af samtlige punkter i foreningens vedligeholdelsesplan. En henlæggelse er et regnskabsteknisk begreb, der dækker over et beløb, der ikke kan medregnes i andelsværdiberegningen. Det modsvares ikke nødvendigvis af opsparede midler, og der er derfor typisk nærmere tale om, at en del af "murstenenes" værdi henlægges. Det omtales også som reservation eller buffer. Det er generalforsamlingen, der fastsætter beløbet, og det kan efter generalforsamlingens bestemmelse tilbageføres, når foreningen bruger penge på fx vedligeholdelse og forbedring af foreningens ejendom. Der kan også henlægges midler til at imødegå fald i ejendommens værdi.

Ved seneste generalforsamlinger blev det vedtaget at 100 % af værdistigningen indgik i beregningen af andelskronen og at 0 % blev henlagt.

Bestyrelsen besluttede på baggrund af ovenstående, at bestyrelsen til den kommende ordinære generalforsamling vil stille forslag om, at hele værdistigningen på 8,1 millioner kr. udmøntes til andelskronen, således at der ikke henlægges yderligere midler, idet der på nuværende tidspunkt er henlagt ca. 10 % af ejendommens samlede værdi, hvilket langt overstiger et finansieringsbehov ved fuld gennemførelse af foreningens vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen besluttede desuden at offentliggøre valuarvurderingen på foreningens hjemmeside inden for nærmeste fremtid.

B. Løse sålbænke i gård

Der er blevet konstateret flere løse sålbænke i gården der er i fare for at falde ned.

Når underfacaden i gården skal renoveres efter sommer er udskiftning af løse og ødelagte sålbænke er medtaget i projektet. Løse sålbænke i gården vil derfor blive fastgjort eller skiftet på dette tidspunkt.

7. Eventuelt
