

Referat af bestyrelsesmøde den 20. maj 2020

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

Fraværende: Amalie

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 17. juni 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. Godkendelse af montering af lamper og andre genstande på altan/ydermur

Flere beboere har rettet henvendelse til bestyrelsen, idet de før den nye husorden af 22. april 2020 blev vedtaget havde opsat mindre genstande på deres ydermur i forbindelse med det tidligere altanprojekt i forening.

Bestyrelsen har gennemgået de fremsendte anmodninger og godkendt alle de anførte punkter, og henvisning til, at alle installationer er lovlige samt at den gældende husorden overholdes.

B. AHG – sætningsskade

Beboeren har rettet henvendelse til bestyrelsen, idet der er konstateret en revne i en af lejlighedens bærende vægge. Promona har besigtiget skaden og konstateret, at der er tale om en sætningsskade.

De underliggende lejligheder er besigtiget og Promona har konstateret, at der såvel i AHG (anonymiseret) er sket fjernelse af samme væg i forbindelse med sammenlægning af lejligheder. Der er i begge tilfælde lavet statiske beregninger og ansøgt om byggetilladelse.

Promona har med bestyrelsens mandat taget kontakt til virksomheden der har udarbejdet de statiske beregninger for den seneste sammenlægning, med henblik på at få dokumentation for, at der i forbindelse med beregningerne er taget højde for, at tilsvarende indgreb er foretaget i en anden lejlighed i opgangen.

AFM Consult har bekræftet, at de vil undersøge sagen nærmere og vende tilbage til bestyrelsen.

Såfremt sætningsskaden i AHG 4 skyldes mangelfulde beregninger fra AFM Consult vil udgifter i forbindelse med oprettelse af skaden være dækket af virksomhedens rådgiver forsikring.

Bestyrelsen har anmodet PROMANA om at undersøge forholdene nærmere, herunder udarbejde notat om sagn mhp. evt. juridisk efterspil samt udbedring af skaden.

4. Status på igangværende projekter

A. Opgangsprojekt

Der udestår alene få mangler som vurderes afsluttet inden udgangen af uge 21. Bestyrelsen har fortsat tilbageholdt 30 % af den sidste betalingsrate indtil manglerne er udbedret.

B. Altan projekt

Projektet med at opsætte de nye altaner forløber fortsat tilfredsstillende, og projektet forventes fortsat at kunne være afsluttet før deadline den 29. juni 2020. Entreprenøren er

anmodet om, at døre og port til gården skal være lukket, når der ikke fragtes materiale ind og ud af gården, idet der i to tilfælde er konstateret forsøg på cykeltyveri i gården af udefrakommende personer. I begge tilfælde blev de opdaget af beboere i foreningen.

Derudover er entreprenøren anmodet om, at oprydningsarbejdet i de færdige sektioner af gården prioriteres i højere grad.

C. Underfacade i gård

Abildhauge har på baggrund af bestyrelsens input til udbudsmaterialet færdiggjort et revideret udbudsmateriale som er fremsendt til tre forskellige tilbudsgivere. Bestyrelsen har dog efter anbefaling fra Abildhauge valgt, at punktet vedr. omgangsdræn i gården udgår, idet det ikke vurderes vedligeholdelsesmæssigt nødvendigt på nuværende tidspunkt.

Der er besigtigelse af ejendommen den 26. maj 2020, og tilbudsgiverne skal senest den 8. juni 2020 indlevere tilbud på opgaven.

Det er fortsat bestyrelsen vurdering, at projektet kan starte primo september 2020.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Vandskade AHL

Promana har besigtiget skaden med lift udefra, og den mindre vandskade skyldes mangelfuldt arbejde ved etablering af de udvendige kviste på 5. sal. Blik på kvisten er ikke samlet med false, men derimod loddet. De mange lodninger går i stykker ved temperaturudsving, hvorfor der kommer utætheder.

Viceværten har rekvireret tømmer og maler til at udbedre de indvendige skader i lejligheden fra opfugtning.

Promana er anmodet om at undersøge, hvad det vil koste at gennemgå og udbedre de øvrige kviste på 5. sal for samme mangel.

B. Vejledning til vaskemaskiner i vaskerummet

Miele fremsender en vejledning til viceværten, som printer og hænger op i vaskerummet.

C. Føringsvej for måler ved AHG/HLG

Den nye føringsvej er etableret og opgaven er afsluttet med tilfredsstillende resultat.

D. Maling af el-skabe mod gaden

El-skabene er nu grundet og forventes færdigmalet inden udgangen af uge 21.

E. Oprydning af fællesarealer

Samtlige beboere er varslet om, at der pr. 1. maj 2020 og fremover vil ske løbende oprydning af fællesarealer, og at genstande der ikke må opbevares på fællesarealer jf. husordenen vil blive fjernet og smidt ud uden yderligere varsel.

Viceværten har sammen med bestyrelsen gennemgået fællesarealer og noteret mængden af henstillede genstande. Der er på den baggrund rekvireret bistand fra ekstern leverandør til oprydningen, som vil blive gennemført den 22. maj 2020.

F. Nøgler fra vinduesprojektet

Viceværten har gennemgået nøglelister og talt med de beboere som mangler at få afleveret deres nøgler fra vinduesprojektet.

6 lejligheder mangler at få returneret deres nøgler, hvorfor de 6 lejligheder modtager et brev primo uge 21 om udskiftning af låse på foreningens regning.

Viceværten vil følge udskiftningen af låse og underretter bestyrelsen når låsene er udskiftet.

6. Nye emner til drøftelse

A. Opdatering af BBR

Bestyrelsen har konstateret, at flere lejligheder i foreningen er opdateret forkert i BBR ift. bad- og toiletforhold. Det har senest haft en betydning i forbindelse med salg af en

lejlighed, hvor ejendomsmægleren havde solgt en lejlighed i forening med et tilhørende toilet på bagtrappen, selvom toilettet tilhører foreningen.

Derudover har flere beboere fået afslag på ansøgninger til ”toilet- og badpuljen” i KBH Kommune, idet de er registreret med bad- og toilet i lejligheden, selvom dette ikke er korrekt. Beboerne kan som udgangspunkt ikke selv rette oplysningerne i BBR da det kræver foreningens medvirken.

Det er lovpligtigt, at BBR oplysninger er korrekte, hvorfor bestyrelsen er forpligtiget til at bringe forholdet i orden.

Bestyrelsen vil iværksætte arbejdet hurtigst muligt og der pågår drøftelser med BBR i KBH Kommune samt LEA ift. den praktiske gennemførelse.

B. Klargøring af gården efter altanprojektet

Bestyrelsen drøftede om gården skulle opfriskes med blomster og planter når altanprojektet er afsluttet. Henset til, at underfacadeprojektet starter op i september 2020 blev det besluttet, at der ikke foretages større investeringer i gården denne sommer i form af blomster og planter. Der vil blive foretaget en genopretning af nedlagte bede mv. som er nedtaget af altanfirmaet, og udgiften til dette afholdes af de beboere der har fået altan. Dette er indarbejdet i kontrakten med altanfirmaet og bestyrelsen følger op når projektet er afsluttet.

7. Eventuelt

A. Fastsættelse af dato for bestyrelsesmiddag

Bestyrelsen besluttede, at middagen bliver den 29. august 2020.