

Referat fra bestyrelsesmøde den 22. april 2020

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

Fraværende:

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 20. maj 2020

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt. Bestyrelsesmødet blev afholdt uden fysisk fremmøde grundet de generelle retningslinjer omhandlende begrænsning af mødeaktiviteter i perioden med Corona virus.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet fra seneste bestyrelsesmøde blev godkendt.

3. Beboerhenvendelser/eksterne samarbejdspartnere

A. Kvartalsrapport 3. kvartal

LEA har fremsendt 3. kvartals rapport som i store træk følger det vedtagne budget for 2019/2020.

Der er pr. 31. marts 2020 brugt ca. 200.000 kr. i almen løbende vedligeholdelse ud af det budgetteret beløb på 600.000 kr., samt brugt 841.416 kr. i planlagt vedligeholdelse.

Foreningens likvide beholdning hos Arbejdernes Landsbank er pr. 31. marts 2020 på ca. 10.100.000 kr. med forbehold for evt. indbetalinger af købesum i forbindelse med en aktiv handel.

En del af den likvide beholdning er allerede reserveret til projekterne for elektronisk adgangskontrol i forening og underfacadeprojektet.

B. Råd i bærende konstruktion

I forbindelse med altanprojektet er der konstateret råd i gulvet og de underliggende bærende bjælker hos en beboer i HLG. PROMANA har på bestyrelsens anmodning besigtiget skaden og der er ikke konstateret svamp i bjælkerne.

Bjælkerne skal skiftes ud, og udgiften skal afholdes af foreningen. Der er ikke konstateret nogen form for egnen skyld hos beboeren, men skaden stammer med stor sandsynlighed for længerevarende vandpåvirkning fra køkkenets håndvask.

Bestyrelsen har anmodet viceværten om at tage kontakt til MajByg med henblik på udbedring af skaden.

C. Spørgsmål om barnevogne i opgangene fra beboer KRG 2

En beboer har rettet henvendelse til bestyrelsen, idet der i beboerens opgang står en del barnevogne, hvilket er til gene. Beboeren ønsker oplyst, om der må stå barnevogne i opgangene.

Bestyrelsen har oplyst beboeren, at der ikke må stå barnevogne i opgangene, hvilket fremgår af foreningens husorden. Dette vil dog ikke blive håndhævet, så længe der er arbejde i gården med altaner, underface samt cykelkælderen, idet det ikke er muligt for foreningens beboere, at stille barnevogne i overensstemmelse med foreningens husorden.

D. Ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan

Abildhauge har på anmodning af bestyrelsen udarbejdet en tilstandsrapport af ejendommen, samt udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan for foreningen.

Vedligeholdelsesplanen har identificeret en række opgaver, som med stor fordel kan iværksættes samtidig med underfacade- og cykelkælderprojektet. De pågældende punkter i vedligeholdelsesplan er omfattet af den generelle vedligeholdelse af ejendommen og skal således ikke forelægges en generalforsamling.

Bestyrelsen vil derfor forsøge at få inddraget en række vedligeholdelsespunkter i forbindelse med underfacadeprojektet.

E. Støj tilskud fra Københavns Kommune

Københavns Kommune har overført 1.023.745 kr. til foreningen ifm. tilskud til vinduesprojektet, hvilket svarer til det beløb, som der var forventet af bestyrelsen.

F. AHG 2 – meddelt påbud om at fjerne lås til fællestoilet på bagtrappe

Bestyrelsen har meddelt beboeren i AHG 2, at en opsat lås på toilettet på bagtrappen skulle fjernes, idet der er tale om fællesareal.

Beboeren har kontaktet den ejendomsmægler som stod for salget, og den pågældende mægler har rettet kontakt til bestyrelsen, idet ejendomsmægleren og sælger mener at de var i god tro omkring, at toilettet tilhørte lejligheden.

Bestyrelsen har efter juridisk bistand fra LEA fastslået, at toilettet aldrig er overdraget til lejligheden, hvorfor det er at anse for fællesareal, ligesom alle andre toiletter på bagtrappen som ikke er inddraget i lejlighederne efter forudgående tilladelse fra bestyrelsen. Bestyrelsen har meddelt sin beslutning til alle parter, og bedt de respektive parter fremvise dokumentation i form af evt. tilladelse fra en tidligere bestyrelse eller anden skriftlig tilladelse til inddragelse af toilettet i lejligheden. En sådan dokumentation er ikke modtaget fra parterne.

Ejendomsmægler, sælger og køber har accepteret bestyrelsen tilbagemelding, og bestyrelsen har vejledt den nye beboer om, at bestyrelsen som det klare udgangspunkt ser positivt på ansøgninger om inddragelse af toilettet på bagtrappen til boligen, hvis inddragelsen sker som led i etablering af badeværelse i lejligheden, og at naboen i opgangen allerede har etableret bad og toilet i lejligheden. Den nye beboer har meddelt, at hun vil fremsende en sådan ansøgning med henblik på inddragelse, idet hun ønsker at etablere badeværelse i lejligheden.

G. HLG 19 – udlejning af værelse

LEA har rettet henvendelse idet en beboer har meddelt, at han lejer et værelse ud til en ven det kommende år. Udlejning af enkelt værelse kræver alene orientering af bestyrelsen, ligesom bestyrelsen ikke har adgang til at blande sig i den aftalte husleje mellem parterne.

LEA har rettet henvendelse til bestyrelsen, idet huslejen overstiger den månedlige brugsafgift for hele lejligheden. Lejligheden betaler 3.800 kr. pr. måned i brugsafgift, men der udlejes et værelse til 4.500 kr.

Bestyrelsen har meddelt LEA, at bestyrelsen ikke har juridisk hjemmel til at blande sig i en aftale om huslejeniveau mellem parterne, hvorfor bestyrelsen ikke foretager sig yderligere. Lejer har mulighed for at indbringe spørgsmålet om huslejens størrelse for huslejenævnet, som er myndighed på området, såfremt lejer måtte finde huslejen for høj.

4. Status på igangværende projekter

A. Opgangsprojekt

Der er nu færdigmonteret røg- og brandalarmer i alle foreningens opgange og bagtrapper, ligesom der er opsat nye opslagstavler i alle opgange.

Alle rækværk mod vinduerne i opgangene er fastgjort.

Entreprenøren har færdigmeldt samtlige opgange, hvorfor bestyrelsen har gennemgået samtlige opgange endnu en gang for fejl/mangler. Der er udfundet 25 mindre fejl som alle er anmeldt til entreprenøren med henblik på udbedring. Derudover udstår der fortsat arbejde med at montere de sidste fodlister.

Bestyrelsen har derfor valgt at tilbageholde 30 % af den sidste faktura indtil de sidste fejl/mangler er udbedret.

Bestyrelsen har ved gennemgang af opgangene konstateret, at de nye lamper i særligt KRG og HLG skal justeres i sensitivitet, idet lamperne ikke tænder når der er ”halv mørkt”. Det vil være en løbende proces at finde den rette indstilling til lamperne, da lysindfaldet er forskelligt i alle opgange.

B. Altan projekt

Projektet med at opsætte de nye altaner forløber fortsat tilfredsstillende. Den ene arbejdsplatform er ca. 30 dage foran tidsplanen, og den anden arbejdsplatform er en smule forsinket ift. tidsplanen. Projektet ser p.t. ud til at kunne afsluttes før udløb af deadline den 29. juni 2020.

C. Underfacade i gård

Abildhauge har fremsendt udkast til udbudsmateriale i forbindelse med underfacade- og cykelkælderprojektet.

Bestyrelsen har gennemgået materialet og ønsker følgende tillægsydelser indarbejdet i udbuddet, så bestyrelsen evt. kan beslutte at lade et tillægspunkt indgå i projektet:

- Etablering af omfangsdræn i gården (kræver godkendelse fra GF inden evt. iværksættelse)
- Udskiftning af alt nuværende puds på underfacaden til særlig "fugt puds" (afholdes for godkendt budgetsum)
- Maling og opsætning af nyt lys i skralderum (alm. vedligeholdelse)

- Renovering af el-forhold på underfacade, således at ledninger ”rilles ind” i underfacaden, så der ikke er synlig kabelføring (afholdes for godkendt budgetsum)
- Afhugning af gesimsbånd der hvor der er opsat altaner (afholdes for godkendt budgetsum)
- Gennemgang og tilretning af loftisolering på loft (alm. vedligeholdelse)
- Tværv ventilation i kælder forbedres ved riste mod gårdsiden (alm. vedligeholdelse)
- Gennemgang af kælderdækket for brandsikring (alm. vedligeholdelse)
- Gennemgang af brandadskillende døre og dørpumper (alm. vedligeholdelse)
- I krybekælder under fælleslokalet udskiftes udenstøttende stolper og der etableres pumpebrønd (alm. vedligeholdelse)
- 2 Kældervinduer fals støbes til niveau over terræn
- Afløbsrende foran hoveddør til Ågade 104 (alm. vedligeholdelse)
- På de udvendige døre laves eftergang af bundskinner og understøbninger (alm. vedligeholdelse)
- Snedker rep. af 10 trappetrin i bitrapper (alm. vedligeholdelse)

Abildhauge indarbejder de ovenstående punkter og sender projektet i udbud med henblik på valg af entreprenør. Derudover er Abildhauge oplyst, at der mangler en tegning over den ”højre del” af cykelkælderen som ligeledes indgår i projektet, ligesom en kommende byggeplads ikke må placeres på hjørnet af AHG og HLG, idet beboerne i AHG 2, ST. TH. nu har haft byggeplads foran deres vinduer i 1 år.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Vandskade AHL 6

Sorin Nita og foreningens vicevært gennemgår omfanget af skaden og vender retur til forening. Det har ikke været muligt at gennemgå opgaven med lift endnu grundet udfordringer ift. Coronavirus.

B. Vejledning til vaskemaskiner i vaskerummet

Miele har ikke svaret tilbage på bestyrelsens henvendelse om vejledning til vaskemaskinerne. Bestyrelsen forsøger fortsat at få indhentet en vejledning via Miele.

6. Nye emner til drøftelse

A. Føringsvej for måler ved AHG/HLG

Efter reoveringen af underfacaden mod gaden ifm. vinduesprojektet er der en løs føringsvej på hjørnet af AHG/HLG. Der er tale om en måler til foreningens fyr, hvorfor føringsvejen ikke kan fjernes eller placeres andet sted, men Severin Hansen har foreslået, at ledningen bliver indlagt i et materiale, som har samme farve som de stativer til roser, som står foran opgangene. Føringsvejen vil dermed ikke være lige så synlig som i dag, ligesom føringsvejen bliver lavet efter gældende forskrifter.

Bestyrelsen besluttede at iværksætte opgaven.

B. Maling af el-skabe mod gaden

Efter reovering af underfacaden mod gaden ifm. vinduesprojektet trænger de seks el-skabe som tilhører RADIUS til en rengøring og maling.

Bestyrelsen har forespurgt om RADIUS vil udskifte skabe eller alternativt om foreningen kan få tilladelse til at male el-skabene i samme farve som foreningens vinduer mod gaden. RADIUS har meddelt, at skabe ikke vil blive skiftet, men har ønsket yderligere oplysninger omkring farvevalg samt billeder af de enkelte el-skabe.

På baggrund af fremsendelse af supplerende oplysninger, har RADIUS meddelt tilladelse til at el-skabe må males, hvorfor bestyrelsen iværksætter opgaven.

C. Nøgler fra vinduesprojektet

Bestyrelsen har to gange meddelt foreningens beboere, at indleverede nøgler i forbindelse med vinduesprojektet skulle afhentes på to specifikke datoer. Der har været afholdt afleveringsdag af nøgler senest den 10. april 2020. Der er fortsat 20 beboere der ikke er afhentet deres nøgle. Derudover er fire nøgler blevet væk i forbindelse med reoveringen, hvorfor de enkelte beboere vil få udskiftet deres låse i lejligheden på foreningens regning.

Bestyrelsen besluttede, at de resterende nøgler vil blive afleveret i en kuvert i de respektive beboeres postkasser, ligesom de beboere der skal have skiftet lås vil blive kontaktet.

D. Ny tørretumbler i vaskeriet

Der er indhentet tilbud på en ny tørretumbler til afløsning af maskine nr. 6 i vaskeriet, som har tjent forening i 18 år.

Den nye tørretumbler fra Miele kan frem til den 30. april 2020 bestilles med foreningens nuværende betalingssystem. Foreningen kan ved at benytte tilbuddet spare 25.000 kr., idet Miele herefter sælger tørretumblere med et andet betalingssystem.

Bestyrelsen besluttede sig for at acceptere tilbuddet, og har bekræftet dette til Miele og viceværten.

E. Indhentelse af ny valuarvurdering

Bestyrelsen skal hvert år indhente en ny valuarvurdering af ejendommen. Da der netop er fremsendt et lovforslag der muligt kan bevirke fremtidige vurderinger af andelsboliger, ønsker bestyrelsen at modtage en valuarvurdering inden 1. juli 2020, idet det fremgår af lovforslaget, at en valuarvurdering der er udarbejdet inden 1. juli 2020, vil kunne anvendes af en andelsboligforening i en tidsbegrænset periode til brug for værdiansættelse af ejendommen i foreningens årsregnskaber. Det anbefales, af foreningens administrator, at der indhentes en ny valuarvurdering inden 1. juli 2020 for at sikre foreningen muligheder, såfremt lovforslaget skulle have utilsigtet konsekvenser for foreningen.

Det forventes ikke at lovforslaget medfører en faldende andelskrone i foreningen, men for at sikre forening bedst muligt, vil bestyrelsen indhente en valuarvurdering inden 1. juli 2020 for en sikkerhedsskyld.

F. Ny husorden

Bestyrelsen har arbejdet på en ny husorden for foreningen. Bestyrelsen drøftede det fremlagte udkast og vedtog den nye husorden.

Den nye husorden vil blive fremsendt til alle beboere i overensstemmelse med foreningens vedtægter, ligesom der vil blive hængt en kopi op i alle opgange og lagt en kopi på foreningens hjemmeside.

G. Oprydning på fællesarealer

Bestyrelsen gennemførte medio 2019 en stor oprydning af alle fællesarealer i foreningen, hvilket bevirkede af to fyldte containere med henstillede genstande/affald blev fjernet fra foreningen.

Bestyrelsen og viceværten har i april 2020 gennemgået foreningens fællesarealer (cykelkælder, kældergange, for- og bagtrapper og gården) som generelt er ryddeligt, dog er der igen mange beboere som har opstillet genstande på for- og bagtrapper som ikke må stå der, idet der er tale om brandudgange.

Det fremgår af den gældende husorden, samt den tidligere, at der ikke må opbevares genstande på for- og bagtrapper. Der må alene opbevares en dørmåtte på hovedtrappen foran beboerens lejlighedsdør.

Bestyrelsen besluttede, at der igen i år gennemføres oprydning af fællesarealer ved bistand af samme firma som sidste års rydning. Viceværten er orienteret om arbejdet, og har overblik over det nødvendige tidsforbrug. Rydningen vil blive iværksat i forbindelse med den kommende storskraldscontainer bliver bestilt i maj 2020.

Der vil ved den kommende rydning ikke blive fjernet barnevogne fra opgangene, idet der p.t. ikke er mulighed for at stille dem andre steder grundet de igangværende og kommende projekter i gården og cykelkælderen.

Bestyrelsen varsler foreningens beboere inden oprydningen foretages.

7. Eventuelt
