

A/B Aaen

Dagsorden til bestyrelsesmøde den 19. februar 2020

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

Fraværende: Emilie

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 18. marts 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. Kvartalsrapport – 2. kvartal (okt – dec 2019)

LEA har fremsendt økonomirapport for 2. kvartal og vi følger det fastlagte budget. Foreningen har pr. 31/12-2019 brugt 125.458 kr. i alm. vedligeholdelse ud af det budgetteret beløb på 600.000 kr.

Foreningen har i forbindelse med låneomlægningen haft omkostninger på 91.229 kr.

Den likvide beholdning pr. 31/12-2019 er på ca. 10 millioner kr.

B. AHG 2

Beboeren har rettet henvendelse, idet man er ærgerlig over, at byggepladsen til altanprojektet er etableret på samme sted som i forbindelse med vinduesprojektet, idet det tager en del dagslys, ligesom beboeren har haft udsigt til skurvogne i mere end 6 måneder.

Bestyrelsen har oplyst beboeren, at den nuværende placering af skurvogne er valgt, idet der er tilgang til både vand, strøm og kloak fra det pågældende sted. Bestyrelsen vil ved kommende projekter være opmærksomme på problemstillingen og såfremt det er muligt etablere byggepladsen længere nede af Ahlmannsgade.

C. HLG 21

Beboeren har oplyst, at man i weekenden gentagne gange har observeret, at "skraldere" bryder ind i skralderummet ved brug af kraftigt skub til døren samt ved opspark af døren.

Bestyrelsen har svaret beboeren, at der er fokus på porten, og der vil løbende blive taget stilling til hvordan vi sikrer gården.

D. HLG 21

Beboeren har forespurgt om det er muligt at få et nyt kælderrum, idet der er en del fugt i rummet.

Bestyrelsen har meddelt beboeren, at der ikke er flere ledige kælderrum, men at viceværtten undersøger muligheden for at etablere udluftningsventiler for at bekæmpe fugten, idet foreningen har en interesse i at der ikke er fugt i kælderrum.

E. HLG 19

Beboeren har fået spulet kloakledningen fra lejligheden og ud i brønden, som et forsøg på at afhjælpe problemet med kloakvand der kommer op af toilettet. Det har desværre ikke afhjulpet problemet men kloakvirksomheden har filmet kloakledningen fra 5. sal og ned til stuen, hvor der ses synlige aflejringer som vurderes at være baggrunden for udfordringen.

Viceværtten har indhentet tilbud på opgaven, og der er givet overslag på 2.500 kr. ex. moms, idet der skal lejes specialudstyr til opgaven.

Bestyrelsen har tidligere meddelt mandat til opgaven, hvorfor viceværtten er anmodet om at iværksætte opgaven.

F. Prisstigning på forsikringer grundet høj skadesprocent

Alm. Brand har varslet en prisstigning på vores forsikring, idet vi har en meget høj skadesprocent i foreningen, som pt. er kommet op på 286 %. En gennemgang af vores skader siden 2011 har vist, at der alene under kategorien "tilfældig udstrømning af vand" er udbetalt erstatning beløbende til ca. 1,1 millioner kr. Efter telefonisk samtale med Alm. Brand er det blevet oplyst, at denne post primært dækker over skader grundet opvaskemaskiner uden "aqua stop"/spildebakke, og brusekabiner i soveværelser/køkkener som ikke bliver vedligeholdt.

Alene i 2020 er der varslet en prisstigning på ca. 25.000 kr., ligesom selvriskoen nu er hævet til ca. 4.000 kr. pr. skade.

4. Status på igangværende projekter

A. Vinduesprojekt

Velfac gennemfører de sidste ændringer udvendig i uge 9, hvorefter projektet er afsluttet. Der er afleveret byggeregnskab til Københavns Kommune, hvorefter vi afventer udbetaling af tilskuddet til projektet.

Dermed er projektet afsluttet.

B. Opgangsprojekt

Etape C er næsten afsluttet og Etape D er påbegyndt.

Entreprenøren har fremsendt priser på lister som beløber sig til en timepris på 470 kr. ekskl. Moms pr. påbegyndte time, og selve listen koster 12 kr. pr. meter ekskl. Moms.

Bestyrelsen besluttede at acceptere tilbuddet og opgaven iværksættes.

Foreningens faste elektriker har nu opsat samtlige lamper, samt justeret dem så de tænder efter bestyrelsens anvisninger. Hvis der fortsat er lamper der tænder/slukker uhensigtsmæssigt vil disse blive rettet når brandalarmer bliver monteret ultimo marts 2020 på for- og bagtrapper. Det er vigtigt at elektrikeren bliver oplyst om de specifikke opgange hvor der måtte være problemer.

Bestyrelsen har ved gennemgang af de færdige opgange konstateret, at ikke alle opgange har brandslukkere monteret.

Bestyrelsen besluttede, at der tages kontakt til Falck med henblik på pris på udstyr og serviceaftale.

C. Altan projekt

Der er etableret byggeplads og arbejdet er påbegyndt. Der er inddraget et stort areal til byggematerialer foran ejendommen, hvilket må forventes at være reserveret til altan virksomheden indtil projektet er afsluttet.

Det indskræpes over for entreprenøren at der skal være ryddet op på området omkring foreningen, ligesom arbejdstiden på projektet skal indskræpes til at være 07.30 – 17.30.

D. Underfacade i gård

Abildhauge har iværksat undersøgelser af den nuværende puds på underfacaden med henblik på udfindelse af evt. metaller mv. som kan have betydning for projektet. Når undersøgelsen foreligger vil der bliver udarbejdet udbudsmateriale til de leverandører der bliver en del af udbuddet.

E. Legeplads projekt

Der afholdes første møde i legepladsgruppen den 26. februar 2020.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

Ingen emner til opfølgning.

6. Nye emner til drøftelse

A. Fastsættelse af dato til ekstraordinær generalforsamling

Datoen fastsættes til den 2. april 2020, kl. 19.00.

B. Opstart af cykelkælderprojekt

Bestyrelsen besluttede, at Abildhauge vælges som byggerådgiver til cykelkælder projektet, idet der er sammenfald mellem gårdprojektet og cykelkælderprojektet. Derudover skal der træffes afgørende valg ift. maling og belysning som bestyrelsen ønsker rådgivning til dette.

C. Vejledning til vaskemaskiner i vaskerummet

De nuværende vejledninger i vaskerummet er udarbejdet til de gamle maskiner hvorfor der skal laves nye vejledninger til de nye maskiner.

Bestyrelsen tager kontakt til viceværtten med henblik på at få Miele til at levere vaskevejledninger.

D. Ventilationssystem

Severin Hansen har på opfordring fra bestyrelsen foretaget en gennemgang af vores nuværende ventilationssystem, idet flere af vores anlæg er gået i stykker gennem 2019, og da anlægget ikke længere produceres er det yderst vanskeligt at få reservedele.

Antallet af fejl på anlægget er nu så mange, at bestyrelsen har ønsket undersøgt, om anlægget står over for en udskiftning.

Severin Hansen har fremsendt følgende svar til bestyrelsen:

De nuværende anlæg (22 stk. i alt) er ved at vise tegn på at have kørt siden 2006-2007.

Vi har løbende skiftet lejer i el-motorer, rensset rotor og udskiftet et par frekans omformere (Hastigheds regulering).

Da eksisterende anlæg er et par generationer gamle er det ved at være en udfordring at få reservedele samt at få de nye dele til at fungere med de gamle.

Jeg vil derfor forslå at i på et tidspunkt udskifter eks. 5-10 anlæg til nyeste version.

Hvor vi så kan tage de gamle frekans omformere og tryk reguleringer og bruge som reservedele til de tilbageværende anlæg.

Fordele ved de nye anlæg:

Et mindre strømforbrug og mindre støj i lejlighederne.

Severin Hansen har fremsendt tilbud på opgaven:

Demontering af eksisterende tagudsugning, samt bortskaffelse. Ny installation på tag til EC ventilator (ny energi besparende type) samt ny el installation i kælder til konstant tryk regulering.

Installation af tryktransducer og konstanttryks styreboks samt indregulering af anlæg.

I tilbud er der ikke medregnet leje af kran til bugsering af anlæg fra vej til tag.

Pris pr. enhed er 28.600 kr. ex. moms x 22 stk. = 629.200 kr. ex. moms samt ekskl. leje af kran til opgaven.

Bestyrelsen ønsker på baggrund af oplysningerne, at få iværksat en ny vedligeholdelsesplan i første halvår 2020. Derefter tages der stilling til hvilke projekter der iværksættes først.

7. Eventuelt
