

Referat fra bestyrelsesmøde den 18. november 2020

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

Fraværende:

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 16. december 2020 (rykket fra den 23. december 2020)

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt. Bestyrelsesmødet blev afholdt uden fysisk fremmøde, idet et medlem afventede svar på Covid-19 test. De enkelte medlemmer har inden bestyrelsesmødet afgivet deres skriftlige stillingtagen til de enkelte punkter.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet fra seneste bestyrelsesmøde blev godkendt.

3. Beboerhenvendelser/eksterne samarbejdspartnere

A. 1 års gennemgang af vinduesprojekt den 26. november 2020

Der afholdes 1 års gennemgang af vinduesprojektet den 26. november 2020 i foreningen. Bestyrelsen udsender en orientering til samtlige beboere med frist til den 23. november 2020 til indberetning af evt. fejl og mangler.

Alle indberetninger vil blive sendt videre til Abildhauge som sørger for gennemgangen.

B. Godkendelse af deklaration ifm. toiletpuljen i Københavns Kommune

Bestyrelsen har modtaget henvendelse fra en beboer, som har fået tilsagn om midler fra Københavns Kommune til etablering af badeværelse fra toiletpuljen. Det fremgår af materialet, at der ifm. tilsagnet om midler skal tinglyses en tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen.

Når kommunen udbetaler støtte iht. byfornyelsesloven, skal der tinglyses en deklaration på ejendommen, for at sikre, at støtten tilbagebetales, hvis ejendommen sælges eller skifter status (til fx udlejningsejendom). Tinglysningsafgiften betales af Københavns Kommune.

Kommunens krav om tilbagebetaling af støtten træder dog først i kraft, hvis foreningen sælges eller skifter status indenfor en 20-årig periode, og kravet vil i sådanne tilfælde rejses overfor sælger (dvs. foreningen).

Hvis andelsboligforeningen ønsker at aflyse den tinglyste deklaration, inden den 20-årige periode er udløbet – fx hvis den andelshaver, der har modtaget støtten, sælger lejligheden – kan der indgås en frivillig aftale om dette.

Bestyrelsen besluttede, at tinglysningen skal ske på ejendommen, og at der ikke indgås en frivillig aftale om tilbagebetaling såfremt den enkelte andelshaver sælger sin lejlighed. Forbedringen vil følge lejligheden, og da det anses for usandsynligt at ejendommen skifter status vil tilbagebetaling ikke blive aktuelt, idet krav om tilbagebetaling frafalder efter 20 år.

C. Tilgængelighed af økonomiske oplysninger – HLG 19, 2. sal.

Beboeren i HLG 19, 2. sal, har den 30. oktober 2020 rettet henvendelse, idet man ikke finder det korrekt, at man på foreningens hjemmeside kan tilgå oplysninger om den enkelte beboers andelsværdi. Pågældende beboer har anført, at det må være ulovligt.

Bestyrelsen har undersøgt spørgsmålet via LEA, og er i den forbindelse blevet oplyst, at oplysninger om andelsværdien af de enkelte lejligheder godt må være offentlige tilgængelige på foreningens hjemmeside via årsregnskabet. LEA har oplyst, at der ikke er tale om en overtrædelse af gældende GDPR lovgivning, ligesom de samme oplysninger er frit tilgængeligt via tingbogen.dk.

Bestyrelsen meddeler herefter beboeren, at der ikke skiftes praksis med offentliggørelse af årsregnskabet, herunder værdien af de enkelte lejligheder ud fra andelskronen, på foreningens hjemmeside.

D. Byggeregnskab og indsigt i foreningens forbrug af midler – HLG 19, 2. sal.

Beboeren i HLG 19, 2. sal, har den 29. oktober 2020 anmodet om indsigt i byggeregnskaberne vedr. det afsluttet facade/vinduesprojekt, opgangsprojektet samt det igangværende underfacade/cykelkælderprojekt i gården.

Bestyrelsen har den 6. november 2020 besvaret henvendelsen som følger:

Kære [...],

På baggrund af din mail af 29. oktober 2020 vedr. bl.a. byggeregnskaber for to afsluttet projekter, og et igangværende projekt har vi forsøgt at svare nedenfor.

1) Byggeregnskab for vindue- og facadeprojekt

Den 21. maj 2019 blev det på den ekstraordinære generalforsamling givet bestyrelsen mandat til at gennemføre projektet med et byggebudget uden udgift til finansiering, administration mm. Inkl. 25 % moms på 10.600.000 kr.

Der er af Abildhauge udarbejdet byggeregnskab for projektet, og den samlede udgift beløb sig til 9.962.088 kr.

Der henvises til vedlagte bilag 1.

2) Byggeregnskab for renovering af opgange

Ved generalforsamlingen den 30. oktober 2020 blev der ifm. vedtagelsen af løbende renovering af opgange godkendt et af den daværende bestyrelse indhentet tilbud på maling af opgange på ca. 85.000 kr. pr. opgang (fremgik ikke af referatet om det var inkl. eller ekskl. moms). Da der ikke var taget højde for den lovpligtige miljøscreening måtte den nye bestyrelse indhente et nyt tilbud på opgaven.

Den samlede regning for malerarbejdet i opgangene beløb sig til 1.064.700 kr. kr. inkl. moms svarende til 81.900 kr. inkl. moms pr. opgang.

Der henvises til vedlagte bilag 2.

Den 17. september 2019 blev der på den ekstraordinære generalforsamling givet bestyrelsen mandat til følgende:

- Udskiftning af forældede el-installationer mv. og udskiftning af de resterende gamle kabelbakker på alle hovedtrapper. Budget på 142.187,50 kr. inkl. moms svarende til 10.937,50 kr. pr. opgang. Der henvises til vedlagte bilag 3.*
- Nye LED lamper på alle hovedtrapper, samt demontering af gamle lyskilder og tilhørende installationer mv. Budget på 245.375 kr. inkl. moms svarende til 18.875 kr. pr. opgang. Der henvises til vedlagte bilag 4.*

Derudover var der afsat et beløb på ca. 70.000 – 100.000 inkl. moms til nye gerichter i opgangene.

- Ny brandalarmer på hoved- og bagtrapper. Budget på 158.125 kr. inkl. moms. svarende til 12.164 kr. pr. opgang. Der henvises til vedlagte bilag 5.*

De tre supplerende punkter fra den ekstraordinære generalforsamling er alle betalt ud fra det modtagne tilbud som lå til grund for forslaget, dog blev der alene behov for at afholde en udgift på 62.481,25 kr. inkl. moms for udskiftning af gerichter, hvilket fremgår af bilag 2.

3) Underfacadeprojekt + cykelkælderprojekt

Der blev på generalforsamlingen den 29. oktober 2019 givet mandat til bestyrelsen til projektet, herunder at der kunne afholdes udgifter til projektet beløbende til 2.900.000 kr. uden udgift til finansiering og administration mv. men inkl. moms.

Der blev endvidere givet mandat til, at der kunne afholdes 250.000 kr. inkl. moms til cykelkælderprojektet.

Projektet er endnu ikke afsluttet, hvorfor der ikke kan fremlægges byggeresultat.

I forbindelse med leverandør udbuddet blev der tilføjet en række mindre opgaver som skulle udføres inden for den almindelige vedligeholdelse drift af ejendommen. Opgaverne var konstateret i forbindelse med udarbejdelse af den nye tilstandsrapport af ejendommen.

De pågældende opgaver som blev tilføjet udbuddet var:

Montering af ventilationsriste til kælder ved glasbyggesten

Gennemgang af kælderdækket for brandsikring

Gennemgang og tilretning af isolering på spidslofter

Gennemgang af døre

Udskiftning af 10 trappetrin i bitrapper

Maling af portgennemgang/affaldsrum

Montering af afløbsrende foran hoveddør med bagfald i Ågade 104

Levering og montering af ny dykpumpe i eksisterende pumpebrønd

Opsætning af lys armaturer

Den samlede entreprisekontrakt der er indgået – inkl. de ovenfor angivet opgaver – er fastsat til 2.581.575 kr. inkl. moms. uden rådgiver udgifter.

Det samlede projekt forventes fortsat, at kunne gennemføres inden for det mandat som bestyrelsen blev tildelt ved generalforsamlingen den 29. oktober 2019.

Øvrige spørgsmål

F.s.v.a. de øvrige spørgsmål kan der henvises til referatet fra generalforsamlingen den 29. oktober 2020, som bestyrelsen har modtaget d.d. kl. 16.35.

Bestyrelsen udsender referatet elektronisk d.d. til de beboere som er tilmeldt elektronisk kommunikation. Øvrige medlemmer vil modtage det med posten i de kommende dage.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

E. Diverse spørgsmål fra beboeren i HLG 19, 2. sal til LEA omkring generalforsamling

Beboeren i HLG 19., 2. sal har den 6. november 2020 fremsendt en mail til LEA vedr. en række spørgsmål vedr. afholdelse af generalforsamlingen samt lovligheden heraf.

Spørgsmål og svaret fra LEA er indsat nedenfor – LEA's svar angivet med grøn og beboerens spørgsmål angivet med rød:

Hej [...]

Du får lige en kort intro, da nogle af dine spørgsmål stiller krav for viden om jura indenfor foreningsretten.

Grunden omstændighederne med Covid-19 fik jeg desværre ikke mulighed for at møde foreningens medlemmer dette år så det må jeg have til gode.

Jeg overtog administrationen af jeres forening, efter Nicolai Pihl Christensen desværre valgte at prøve kræfter med erhvervsudlejning tidligere på året.

Jeg har siddet med ejendomsadministration i efterhånden 20 år – fortrinsvis i advokatfirma. Jeg har også Branchen "EA uddannelse".

Jeg vil vove den påstand, at jeg er godt rustet til at bistå jeres forening i alt hvad der vedrører foreningsret generelt, andelsboligloven, samt økonomidelen.

- 1) Jeg har hos bestyrelsen udbedt mig slutregnskaber på projekter kørt i 2019 og 2020 (vinduer, facade opgange mv) og status på økonomi på igangværende projekter.*

Denne del vil jeg lade bestyrelsen svar på, men det burde også fremgå at årsrapporten.

(Der henvises til punkt D i nærværende referat, hvor bestyrelsen fremsendt svar til beboeren den 6. november 2020)

- 2) Jeg har fået af vide at jeg kunne få regnskaber hvis jeg listede hvad jeg skal bruge. Det har jeg gjort for over en uge siden, men har ikke hørt videre. Jeg skal derfor bede Jer om at fremsende materialet.*

I en forening af jeres størrelse syntes jeg ikke det er urimeligt at der kan gå mere end en uge, førend bestyrelsen fremsender diverse materiale. I er trods alt over 100 medlemmer, som kan have mange forskellige spørgsmål. Det er forskelligt fra forening til forening hvad bestyrelsen bruger sin tid på, men i min egen optik syntes jeg faktisk godt bestyrelsen kan tillade sig at henvise andelshaverne til foreningens hjemmeside/dokumentarkiv, hvor det meste materiale er tilgængeligt.

- 3) Jeg vil ligeledes gøre opmærksom på at jeg har sat spørgsmålstegn ved lovligheden i at "aflyse" den fysiske GF, da jeg ikke kan se at der er hjemmel til dette i vores vedtægter. Jeg ser gerne at denne "indsigelse" fremgår af referat der fremsendes.*

Referatet er allerede udarbejdet og underskrevet så jeg kan ikke få din indsigelse med nu. Dog kan jeg berolige dig med, at vi selvfølgelig undersøgte denne situation, vi alle sammen står i, i samarbejde med vores brancheorganisation tilbage i marts måned, hvor vi desværre måtte aflyse de første generalforsamlinger, som følge af forsamlingsforbuddet. De fleste af disse er sidenhen blevet afholdt enten som e-mail eller brevafstemninger.

Grundet forsamlingsforbuddet var det ikke muligt at afholde jeres ordinære generalforsamling på normalvis, hvis fristen for afholdelse samtidig skulle overholdes (fremgår ligeledes af vedtægten). Så uanset hvordan i ville gribe problemstillingen an, så ville specifikke punkter i vedtægten ikke kunne overholdes (uden at bryde love som trods alt er hævet over forenings vedtægt).

Jeg mener bestyrelsen har gjort det eneste rigtige, nemlig at sørge for at generalforsamlingen blev afholdt (absolut nødvendigt for at få fastsat andelskronen, samt få godkendt årsrapporten i forhold til revisor/skat/bank mv). Der var flere forslag til behandling (kan du læse om i referatet) – der hvor afstemning har været tæt, har bestyrelsen helt loyal for foreningens medlemmer, valgt ikke at gå videre med dette, førend det kan behandles på ny på en fysisk generalforsamling. Dette er helt rigtigt tænkt for at sikre en 100% korrekt demokratisk beslutning.

- 4) *Jeg vil uden også gerne have at LEA tager stilling til hvordan optælling af stemmesedler er foregået, og hvorvidt det er lovligt at lave afstemninger hvor vi som beboere ikke har nogle muligheder for at få verificeret legaliteten af både stemmesedlen og de deadlines der blev opsat af bestyrelsen.*

Ja det er jo et meget aktuelt emne hos blandt andet Trump-lejren i disse dage.

Bestyrelsen optalte i første omgang alle rettidigt indkomne stemmer, og jeg har verificeret/kontrolleret dette efterfølgende. Jeg fik præcis samme resultat som bestyrelsen talte sig frem til, og jeg/LEA står derfor indenfor resultatet.

- 5) *Jeg mener ikke at man kan afholde en GF med kun stemmesedler når der intet er beskrevet i vedtægter om hvordan en sådan skal forløbe.*

Det er helt lovligt i en force majeure situation som vi pt. befinder os i, og som tidligere beskrevet.

- 6) *Jeg har desuden gjort opmærksom på at godkendelse af regnskabet ikke fremgår af stemmesedler. Vedtægter foreskriver at regnskabet skal "forelægges" på GF. Dette er heller ikke sket.*

Vedtægten skriver som du selv beskriver det, at årsrapporten blot skal fremlægges på en generalforsamling – Der fremgår faktisk specifik af vedtægten, at indkaldelsen kun skal oplyse at årsrapporten fremlægges – I kan overveje at skrive ind i vedtægten, at dagsorden skal hedde, at årsrapporten også skal godkendes, hvis du mener det giver anledning til forvirring.

I min optik giver det implicit sig selv, da godkendelse af andelskrone kræver at årsrapporten er godkendt.

Har du da en specifik anke til årsrapporten siden du nævner det, eller er det mere fordi det blot skal være fuldstændigt penslet ud?

- 7) *Jeg finder det dybt kritisabelt at bestyrelsen nægter at tage disse - efter egen opfattelse - rimelige indsigelser til indtægt, og i det mindste svarer på hvordan de er nået frem til at det er acceptabelt at aflyse GF og på hvad de vil gøre med manglende regnskabsgodkendelse.*

Har du et forslag til hvad bestyrelsen burde gøre i stedet i den givne situation?

- 8) *Der er nu indkaldt til EOGF for at vælge ny bestyrelse efter samme praksis. Er det lovligt?*

Absolut lovligt, og det eneste rigtige at gøre.

Bestyrelsen valgte netop at suspendere bestyrelsesvalg, idet der opstillede kandidater meget sent i processen.

Øvrige andelshavere skal jo kunne vide hvem der er stillet op til bestyrelsesvalg.

Derfor var eneste rigtige løsning at suspendere punktet og indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor alle kandidater er korrekt opstillet og på lige vilkår.

- 9) *Der er ydermere igangsat endnu et renoveringsprojekt i vores port efter "afholdelse" af GF. Jeg kunne godt tænke mig at høre om en bestyrelse som teknisk set er på valg kan starte nye projekter i et nyt GF år uden at være blevet valgt endnu. Det er muligt at der blev givet penge til det ved sidste GF, men det skal vel op igen på en ny GF såfremt penge ikke er blevet brugt inden næste GF...?*

Hvis et projekt er vedtaget, kan den til en hver tid siddende bestyrelse køre projektet igennem. Nuværende bestyrelse er fortsat bestyrelse frem til den ekstraordinære generalforsamling.

(Bestyrelsen kan henvise til punkt D hvor beboeren fik svar den 6. november 2020)

- 10) *Jeg er meget bekymret over den adfærd der pt er i bestyrelsen i forhold til brug af foreningens penge, samt deres kommunikation ifht samme.*

Jeg kender kun foreningen igennem de sidste par måneder. Jeg har et rigtigt godt indtryk af at bestyrelsen varetager deres hverv ansvarligt og korrekt. Hvis du og andre er utrygge ved bestyrelsens arbejde, så er det vigtigt at i stemmer på de kandidater i finder ansvarlige til bestyrelsesposten.

4. Status på igangværende projekter

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

Arbejdet forløber som planlagt, og projektet forventes fortsat at blive færdig til den udmeldte dato.

- B. Sætningskade Ahlmannsgade 4, 3. TV.

Bestyrelsen afventer PROMANA ift. de nye statiske beregninger. Bestyrelsen har senest rykket PROMANA den 16. november 2020.

C. Ahlmannsgade 4, 5. sal – vandskade

Beboeren i Ahlmannsgade 4, 5. sal har i juni 2019 fået udført reparationer i hendes lejlighed, idet der via forenings byggerådgiver - PROMANA - blev udfundet skader som anvist nedenfor:

- Vandskade i brystning under kvist, der blev målt fugtværdier over tilladte
Vinduesplade er blevet løsnet, dampspærre er flænset
- Træværk og murværk i skunk er opfugtet.

Arbejdet og udgiften hertil blev afholdt af foreningen.

Beboeren har nu i juni 2020 konstateret, at der i en vinduesramme i hendes karnap er utætheder, idet der drypper vand ind.

Foreningens byggerådgiver har i den forbindelse konstateret fejl på konstruktionen og der er indhentet et prisoverslag på opgaven på mere end 100.000 kr. for udbedring.

Henset til beløbets størrelse skal skaden anmeldes til foreningens forsikringsselskab med henblik på besigtigelse og udbedring via forsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet har den 16. november 2020 besigtiget skaden og bestyrelsen afventer herefter forsikringsselskabets tilbagemelding.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Ågade 100, 2. th. – skimmelsvamp i lejlighed

Bestyrelsen afventer LEA's påbud til beboerne, og der er senest rykket for status den 16. november 2020.

PROMANA har indhentet to tilbud på opgaven, og har anbefalet et tilbud lydende på 19.000 kr. ekskl. moms, som beboerne kan benytte.

B. Materiale til ekstraordinær generalforsamling

Bestyrelsen har ikke modtaget henvendelse fra andre beboere end Charlotte Ehrhardt som ønsker at stille op til bestyrelsen. Beboer Lise Pedersen har trukket sit kandidatur og stiller herefter ikke op.

Alt materiale er udsendt den 12. november 2020, og den ekstraordinære generalforsamling afholdes uden fremmøde den 26. november 2020. LEA v. Simon Toft deltager som referent og stemmeoptæller.

6. Nye emner til drøftelse

A. Udlicitering af snerydning/glatførebekæmpelse

Bestyrelsen har drøftet med foreningens vicevært om opgaver kunne udliciteres med henblik på en kontrolleret overdragelse ift. nuværende opgaver. Der var enighed om, at det vil være fornuftigt at udlicitere opgaven med snerydning og glatførebekæmpelse.

Bestyrelsen har indhentet tre tilbud fra større virksomheder med speciale i bl.a. snerydning.

Bestyrelsen har ved valg af leverandør lagt vægt på, at der kan betales pr. snerydning så der ikke etableres en stor udgiftspost i år, hvor der ikke falder sne. Dette har ligeledes været fremgangsmåden i den nuværende snerydningsaftale med foreningens vicevært.

Bestyrelsen besluttede på den baggrund, at Hede Danmark A/S vælges som leverandør af snerydning og glatførebekæmpelse i foreningen. Hede Danmark A/S er en stor leverandør af en række udendørs tjenester, ligesom der alene skal betales et beredskabsvederlag pr. md. lydende på ca. 1.100 kr., samt ca. 1.600 kr. pr. snerydning/glatførebekæmpelse pr. gang.

7. Eventuelt
