

A/B Aaen

Dagsorden for bestyrelsesmøde den 19. februar 2025

Til stede: Alexandra, Thomas, Amalie

Fraværende: Charles, Sarah, Cecilie og Rikke

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttede: kl. 22.00

Referent: Thomas

Næste bestyrelsesmøde: 19. marts 2025

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet fra seneste bestyrelsesmøde blev godkendt.

3. Drøftelser og faste punkter

Der er intet at drøfte.

4. Status på igangværende eller netop igangsatte projekter

- A. Fælleslokale og godkendelse hos Kbh Kommune (tidligere ikke meldt korrekt til Kbh):

Fælleslokale og godkendelse hos kommunen, inkl. to nye branddøre:
Promana mangler at gennemgå samt godkende og sende denne til Kbhs kommune.
LEA får besked, når Kbh kommune har godkendt lovliggørelsen af fælleslokalet.

Bestyrelsen afventer besked fra LEA.

B. Syn af eltavler og elinstallationer i fællesarealer:

Bestyrelsen har sat Promana på sagen med at gennemgå og syne eltavler og elinstallationer i fællesarealer.

PROMANA melder status til bestyrelsen efter besigtigelsen, hvorefter bestyrelsen tager videre stilling.

C. Nederste trin på bagtrapperne

Der er kommet melding fra beboer, at bagtrappen på Hiort Lorenzens Gade 19 på de nederste trin er så nedslidt, at den reelt udgør fare for at glide/falde.

PROMANA har vurderet, at de værste trin er hhv. K9 og kælderrum 149.

Bestyrelsen har modtaget tilbud fra Byggeri og Co via PROMANA for at få skiftet seks trappetrin i alt.

Bestyrelsen afventer yderligere tilbud fra anden udbyder til sammenligning. Dette tilbud skal ligeledes indeholde udbedring af trinene fra kælder til 1. sal inklusiv repos i terræn, stue og 1. sal i alle opgange.

Bestyrelsen afventer svar fra PROMANA.

D. Altanprojekt (beboerdrevet)

Bestyrelsen er i løbende dialog med Altana og Altangruppen omkring evt. spørgsmål til projektet. Projektet er forsinket med en uge.

5. Beboerhenvendelser/beboer-sager med eksterne samarbejdspartnere

A. HLG 23 (ulovlig fremleje)

LEA har kontaktet bestyrelsen, da det er noteret, at der fremgår ny person ved opkrævning af el opkrævning.

Bestyrelsen afventer yderligere status fra LEA.

B. HLG 23 (tvangssalg)

Foreningen har modtaget to skrivelser fra Københavns Byret. Andelsboligforeningen pålægges at sælge andelsboligen HLG 23 senest 18. februar 2025.

Beboeren er blevet opfordret af LEA til selv at stå for salget senest 1. januar 2024 for at undgå unødige administrative udgifter til LEA. Hvis beboer ikke ønsker et salg, kan beboeren alternativt betale udestående af egne midler og dermed undgå salg af andelsboligen.

Eksklusion er afværget, og beboer har betalt udestående.

Sagen er afsluttet.

C. HLG 19 (Badeværelse - fugt hos underbo)

Skaden håndteres af forsikringsselskabet, og der er planlagt udbedring. Når projektet er afsluttet, orienteres bestyrelsen af forsikringsselskabet.

PROMANA har meddelt, at badeværelset er nedrevet korrekt.

Lejligheden er solgt pr. 1. feb 2025 til ny ejer, som skal stå for etablering af nyt badeværelse.

LEA og PROMANA er inde over ift. ovenstående. De kører sagen og underretter bestyrelsen undervejs.

D. HLG 19 (Vandskade – udsivning af vand)

Vandskaden håndteres af foreningens forsikringsselskab.

Bestyrelsen har tidligere bedt Promana om at foretage de anbefalede tiltag for at konstatere, hvor skaden var, herunder bl.a. etablering af et mindre hul i væggen for bedre besigtigelse.

Bestyrelsen afventer status fra PROMANA samt melding fra forsikringen.

E. KRG 5 (badeværelse – vand i kælderrum)

Tidligere undersøgelser af badeværelset er sket på opfordring af bestyrelsen. Disse har påvist, at der ikke var vådrumssikring i badeværelset, ligesom badeværelset ikke var etableret korrekt. Beboeren blev meddelt et påbud om lovliggørelse.

Renoveringen blev færdiggjort samt godkendt af Promana i sommeren 2024.

Bestyrelsen afventer status fra PROMANA.

F. HLG 17 (Vandskade)

Forsikringen er i dialog med beboer, og bestyrelsen afventer tidsplan for udskiftning.

Bestyrelsen har den 05.02 Foreningen har modtaget rapport fra Alm. Brand forsikring, foreningens forsikring, med beskrivelse af sagens forløb samt udgifter.

Sagen er afsluttet.

G. HLG 21 (Tidligere skade i bærende bjælke)

Ved etablering af nye gulve i lejlighed, har beboer konstateret tidligere råds-kade i bærende bjælke. Der er ingen fugt konstateret. Ligeledes er der ikke isolering under badeværelsesgulvet og kælderloftet.

Beboer har haft håndværkere (tømrer) inde over, som har udbedret ud fra dennes vurdering.

Det blev besluttet på bestyrelsesmødet, at beboer sender billeder til bestyrelsen og Promana af bjælke og mellemrum ml badeværelsesgulv og kælderloft både før, under og efter håndværkeren har udbedret.

Promana vurderer situationen ud fra billederne og sender status til bestyrelsen. Herfra tager bestyrelsen stilling og beslutning.

H. HLG 19 (Ønske om etablering af badeværelse)

Har på baggrund af henvendelse til bestyrelsen haft kontakt med Promana omkring ønsker til ændringer i nuværende badeværelsesforhold samt fjernelse af et stykke væg. Promana meddelte beboer, at dette ikke kunne godkendes, og at der i så fald skulle udfærdiges decideret ansøgning med beregninger mv. til etablering af badeværelse, som ville leve op til lovgivningen.

Sagen/ønsket fra beboer formodes lukket, da beboer efter svar fra Promana højst sandsynligt blot skifter brusekabine ud samt opsætter nyt toilet.

Bestyrelsen afventer endelig status fra Promana.

I. AHG 4 (vandskade)

En mindre vandskade har bevirket vandudstrømning til stuelejligheden.

Foreningens forsikring har afvist at dække sagen, dog med forbehold for skader hos underboen. Skaden er udbedret ifølge beboer, som PROMANA skal godkende.

28.01

Morten fra PROMANA har godkendt udbedring af vandskade. Han har godkendt følgende:

- "Der kunne ikke konstateret fugt.
- Dørtrin til badeværelser er forhøjet og udført som en fliseløsning som sikre bedre mod at vand ikke løber udenfor badeværelset.
- Der er fuget omkring dørkarm/indfatning indvendigt i badeværelset."

Sagen afsluttes.

J. Ågade 100 (vandskade)

Vandskade i køkkenet (1. vandskade opstået i sommer 2024, og beboerens private forsikring tog sagen), som har udviklet sig til nu også at omfatte vandskade i badeværelset. Beboer har derfor nu taget hele køkkenet og badeværelse ned. Promana kører sagen og har besigtiget lejligheden igen. Etage-bjælke har taget skade af vandet, og Promana har meddelt beboer, at han mener, at det er beboers egen forsikring, der skal tage den.

Foreningens forsikring har nu afgjort, at skaden ikke kunne dækkes af denne. Dette motiverer de med følgende konklusion:

Konklusion fra foreningens forsikring modtaget 11/11-2024

Skaden kommer fra cisterne.

Denne er samlet i to og når der trækkes ud og cisternen fyldes op, trænger der vand ud gennem samlingen. Der kommer et dryp i sekundet.

Cisternen er at betragte som en beholder, hvilket undtages under udvidet rørdækning, som dækker skader som følge af skjult rør. Se Alm Brands betingelser 4401 afsnit 470 pkt. 2.1. Der er heller ikke tale om udstrømning, men dryp.

Dryp undtages under udstrømningsdækningen på betingelser 4401 afsnit 230 pkt. 2.3

Sagen afvises og skal udbedres af beboer eller foreningen inden skaden i køkkenet, som er dækket under skadenr. 4410807 kan reetableres.

Bestyrelsen drøftede sagen på mødet, og da foreningen ikke kan dække den slags sager med foreningens midler, påhviler det beboeren selv at udbedre skaden og udgiften bekostes af beboeren eller beboerens forsikring.

Promana er på sagen for at sikre at skaden udbedres korrekt. LEA har overført forsikringssum til beboer.

K. HLG 21 (Airbnb)

Bestyrelsen blev gjort bekendt med, at der blev drevet Airbnb på adressen i strid med vedtægterne. Bestyrelsen sendte mail til beboeren med strakspåbud om at slette profilen og både aktuelle og fremtidige lejer.

Beboer efterlevede straks bestyrelsens krav, hvorfor bestyrelsen anser sagen som afsluttet.

6. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. KRG (Støjklager)

Underboen har flere gange sendt klager til bestyrelsen over støj fra overboen. Der har tidligere været afholdt møde mellem parterne, ligesom der også tidligere er sendt skriftligt klage videre til overboen. Partshøringen er afsluttet, men der er fortsat støjklager.

LEA overtager sagen.

7. Nye emner til drøftelse på kommende bestyrelsesmøder

- A. Drøftelser omkring drænprojekt - først mod gaden og derefter mod gården, del af ti-års-vedligeholdelsesplanen. PROMANA anbefaler undersøgelse af drænbrønde, da der er fundet et enkelt tilfælde, hvor der er en udfordring, som skal udbedres. Bestyrelsen indhenter tilbud til dræn-projektet i starten af år 2025.
 - B. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling med vedtægtsændring omkring fremleje på dagsordenen.
-

8. Eventuelt