

Referat af bestyrelsesmøde den 23. oktober 2019

Til stede: Danni, Lars og Ivan

Fraværende: Mie

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 20. november 2019

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

Grundet arbejdsmæssige hindringer har Mie afgivet stemme inden bestyrelsesmødet via e-mail til de i dagsordnen nævnte punkter.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet blev godkendt.

3. Beboerhenvendelser/eksterne samarbejdspartnere

A. HLG – spørgsmål til varmeregnskab

Beboeren har stillet spørgsmål til, at der i de seneste varmeregnskab er anført 9,2 m² gulvvarme som er afregnet som hele ejendommens forbrug. Beboeren ønsker undersøgt, hvor det stammer fra, idet beboeren selv er blevet pålagt at installere energimåler ved etablering af gulvvarme med henblik på egen betaling.

Brunata har oplyst bestyrelsen, at der er tale om to lejligheder som der jf. registreringer har fået etableret gulvvarme i henholdsvis 1996 og 2009. Der var på det pågældende tidspunkt ikke stillet krav om selvstændig energimåler når der

blev etableret gulvvarme i lejlighederne, hvorfor de 9,2 m² gulvvarme afregnes efter fordelingstal.

Bestyrelsen har underrettet beboeren om svaret fra Brunata, og anser herefter sagen som afsluttet.

B. Fremleje – AHG

Beboeren har fremsendt en fremlejekontrakt til bestyrelsen med henblik på godkendelse.

Bestyrelsen har oplyst beboeren, at bestyrelsen har noteret sig, at beboeren tidligere har fremlejet lejligheden efter godkendelse fra den daværende bestyrelsen i perioden fra den 1. marts 2018 til 1. marts 2019 i forbindelse med arbejde i udlandet.

Der er nu ansøgt om fremleje fra den 15. november 2019 til den 30. juni 2020.

I forbindelse med den daværende godkendelse fremsendte beboeren dokumentation for "proof of work", hvoraf det bl.a. fremgår, at beboeren har været fastansat i en virksomhed i England siden august 2016. Bestyrelsen har derfor inden bestyrelsesmødet anmodet om, at beboeren fremsendte supplerende oplysninger om ansættelsesforholdet, herunder særligt om der er tale om en udstationering via dansk arbejdsgiver eller om der er tale om en fast arbejdsgiver i England.

Bestyrelsen har anmodet om oplysningen, idet foreningens vedtægter alene giver adgang til fremleje hvis beboeren fraflytter sin lejlighed midlertidigt med intension om at flytte tilbage inden for to år. Det kan eksempelvis være i forbindelse med udstationering, studieophold, militærtjeneste eller lignende. Der er dog særlige undtagelser, som du kan læse nærmere om i foreningens vejledning om fremleje, som er at finde på foreningens hjemmeside www.abaaen.dk.

Ønsket om supplerende oplysninger skyldes endvidere, at der jf. vedtægtens § 3, stk. 5, er krav om, at medlemmer af foreningen skal bebo sin lejlighed, medmindre man har fået tilladelse til fremleje jf. § 9.

Andelshaveren står registreret som ene-ejer af andelslejligheden.

Andelshaveren har fremsendt supplerende dokumentation som påviser, at pågældende er fastansat hos en ny virksomhed i England, og at stillingen ikke er tidsbegrænset.

Bestyrelsen har på ovenstående baggrund besluttet, at der ikke kan tillades fremleje af lejligheden, idet andelshaverens fravær siden august 2016 ikke har

midlertidig karakter da pågældende har været fastansat i tidsbegrænset stillinger. Dertil kommer, at pågældendes ansættelse i England ikke skyldes udstationering eller anden grund som kan give adgang til fremleje.

Bestyrelsen har meddelt andelshaveren, at der ikke kan meddeles tilladelse til fremleje, ligesom andelshaveren er meddelt påbud om, at bebo sin lejlighed uden ugrundet opholdet eller at sætte lejligheden til salg – senest 1. Februar 2020 grundet sagens konkrete omstændigheder. Såfremt bestyrelsens påbud ikke efterkommes vil mulighederne for eksklusion iværksættes.

4. Status på igangværende projekter

A. Vinduesprojekt

Der bliver løbende indberettet fejl/mangler til foreningens byggerådgiver som drøfter dem med entreprenøren.

Der er den 20. oktober 2019 fremsendt en orientering til alle beboere som er tilmeldt digital kommunikation, runddelt til øvrige beboere 22. oktober 2019, omhandlende Velfacs udbedring af fejl/mangler.

B. Opgangsprojekt

Bestyrelsen har foretaget endelig valg af lampe, og der er valgt en lampe med en mindre skarp belysning end den opsatte prøvelampe i AHG 2, men lampen lever fortsat op til lovkrav om opgangsbelysning.

Tidsplanen for malerarbejdet i opgangsprojektet er nu endelig fastlagt, og ser ud som følger:

Etape A (uge 46 - 49):

Krügersgade 5

Ågade 104

Ågade 102

Etape B (uge 50 – uge 2):

Ågade 100

Ahlmannsgade 6

Ahlmannsgade 4

Etape C (uge 3 – uge 6):

Ahlmannsgade 2

Hiort Lorenzens Gade 17

Hiort Lorenzens Gade 19

Etape D (uge 7 – uge 10):

Hiort Lorenzens Gade 21

Hiort Lorenzens Gade 23

Krügersgade 1

Krügersgade 3

Aflevering (uge 11)

Foreningens faste elektriker Severin Hansen starter en uge før maleren på alle etaper, og vil når malerarbejdet er endelig afsluttet i opgangene foretage slutmontering af nye lamper.

I forbindelse med renoveringen vil alle gamle lamper, tænd/sluk tryk og ringeklokker blive afmonteret. Foreningen har i september besluttet at hæve budgetrammen for projektet, således at der kan foretages spartling af midter gerichter ved dørene, når de gamle installationer fjernes.

Entreprenøren har efterfølgende forslået, at den klart pæneste løsning vil være at udskifte de to midter gerichter som passer med de nuværende, hvilket vil gøre spartling og "dæk reparationer" overflødige. Der er i den forbindelse fremsendt tilbud lydende på udskiftning af 2 stk. gerichter ved snedker mellem entredørene til lejlighederne på hvert repos til en pris på 891 kr. ex. moms men inkl. materialer pr. repos (1.113,75 kr. inkl. moms).

Der blev i det vedtaget forslag afsat 100.000 kr. inkl. moms til reparation af karme efter afmontering af gamle installationer, og udskiftning af de nævnte gerichter vil være 13 opgange x 5 reposer (5. sal har ikke karme som skal laves grundet nye installationer), hvilket medfører en samlet udgift på 72.393,75 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen har efter dialog med entreprenøren forhandlet prisen ned til 769 kr. ex. moms men inkl. materialer pr. repos, hvorfor udgiften herefter udgør 62.481,25 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen har accepteret det nye tilbud, og meddelt dette til entreprenøren.

Bestyrelsen besluttede at udsende tidsplan og beskrivelse af projektet til alle beboerne hurtigst muligt, således at alle er varslet inden opstart.

C. Altan projekt:

Projektet bliver sendt til leverandør med henblik på udarbejdelse af statiske beregninger i oktober. Derefter skal kommunen godkende beregningerne, hvorefter projektet kan opstarte.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Cykelrydning

Cykeloprydningen er nu afsluttet, og der er samlet 20 cykler, som ikke har fået fjernet markeringstapen.

Der er ved den store fællesareal oprydning tidligere på året, samt den netop afsluttet cykeloprydning fjernet i alt 56 cykler fra ejendommen.

Der har i perioden været ophængt varsling i alle opgange, samt på bagtrapper og øvrige udgange fra gården.

Derudover er der udsendt en elektronisk reminder til alle beboere som er tilmeldt elektronisk kommunikation i foreningen.

De indsamlede cykler bliver afhentet af Københavns Politi primo november.

Bestyrelsen ophænger "tak for hjælpen" opslag i alle opgange når cykeloprydningen er endelig afsluttet.

6. Nye emner til drøftelse

A. Vand i kælderen

Bestyrelsen har tidligere drøftet af den nævnet kloak i kælderrummet tilhørende beboeren skulle laves hvis den kunne, og alternativt lukkes.

Bestyrelsen besluttede, at viceværten kan sætte arbejdet i gang med at få lukket den pågældende kloak, samt etablere automatisk fugtstyret ventilation i den pågældende kælder.

Såfremt dette ikke løser problemet med den store mængde fugt vil der blive etableret varmekilde i rummet ligesom der er i de øvrige kælderrum i foreningen.

B. AHL - Ulovlig AirBnB udlejning

Der er konstateret ulovligt fremleje via AirBnB på adressen. Ejeren er partshørt og vil blive tildelt en advarsel såfremt oplysningerne er korrekte.

7. Eventuelt

Der er udsendt materiale til den ordinære generalforsamling den 29. oktober 2019, og der er ikke modtaget nogen forslag eller bemærkninger inden deadline for dette.

Mie genopstiller ikke, hvorfor bestyrelsen takker Mie for det flotte arbejde i det år som er gået.

Ivan og Danni genopstiller begge for et år, og Lars har et år endnu inden han er på valg.