

A/B Aaen

Referat af bestyrelsesmøde den 18. december 2024

Til stede: Thomas, Charles, Sarah, Rikke og Cecilie

Fraværende: Alexandra og Amalie

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Cecilie

Næste bestyrelsesmøde: 22. januar 2025

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet fra seneste bestyrelsesmøde blev godkendt.

3. Beboerhenvendelser/eksterne samarbejdspartnere

Der er intet at drøfte.

4. Status på igangværende projekter

A. KRG 5 (ulovlig fremleje)

Bestyrelsen blev den 15. oktober 2024 oplyst af LEA, at adressen havde afmeldt sit el-abonnement og flyttet adresse i CPR til anden by.

Beboeren er via LEA blevet kontaktet, og LEA har fået dokumentation der bekræfter at beboeren flytter permanent tilbage. LEA undersøger igen forholdene i januar, for at sikre sig at alt er faldet i orden, og underretter bestyrelsen.

Beboeren har bekræftet over for bestyrelsen, at pågældende er flyttet tilbage til lejligheden

Sagen afsluttes derfor.

B. HLG 23 (tvangssalg)

Foreningen har modtaget to skrivelser fra Københavns Byret. Andelsboligforeningen pålægges at sælge andelsboligen 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. Alternativt kan beboeren betale udestående fra egne midler og undgå salg af andelsboligen.

LEA kører fortsat sagen.

C. HLG 19 – fugt i gulv (etage under - plamage i loftet)

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

Badeværelset er besigtiget af PROMA og det vurderes, at badeværelset skal nedrives helt og genetableres på ny, da det ikke er lovligt. Lejligheden må ikke sælges før ulovlige installationer er nedrevet.

Bestyrelsen har drøftet sagen og besluttet at såfremt sælger ikke genetablerer badeværelset skal køber forpligte sig til at igangsætte genetablering inden udgangen af januar 2025. Projektet skal være afsluttet inden d. 1.april 2025.

D. Fælleslokale – ej registreret korrekt hos Københavns Kommune

De to branddøre er monteret, og Promana færdigmelder projektet hos Københavns Kommune.

E. Altanprojekt (beboerdrevet)

Bestyrelsen er i løbende dialog med Altana og Altangruppen omkring evt. spørgsmål til projektet, og projektet forløber pt. som forventet. Projektet følger tidsplanen. Projektet forventes at starte i uge 5 eller uge 6.

F. Renovering af legeplads

Udfordringen med statisk elektricitet kunne ikke genskabes under KOMPANS test og kan skyldes fugt i luften. Derfor indgår udfordringen ikke i garantien for projektet. Bestyrelsen har derfor betalt det tilbageholdte beløb, og projektet er dermed afsluttet.

G. HLG 17 (vandskade)

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

Beboer og underbo finder løsning i samarbejde med VVS-firma, hvorefter beboerens forsikringsselskab sender endelig rapport.

H. AHG 4 (vandskade)

En mindre vandskade har bevirket vandudstrømning til stuelejligheden. Skaden er anmeldt og bestyrelsen afventer svar fra forsikringen.

Beboeren bekoster undersøgelse af, hvor vandskaden kommer fra. Dette er ledt frem til at foreningens forsikring dækker skaden. PROAMA skal godkende det færdige resultat.

I. 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 forsikringen har nu afgjort at skaden ikke kunne dækkes. Dette motiverer de med følgende konklusion:

Konklusion 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 og da foreningen ikke kan dække den slags sager med foreningens midler, påhviler det beboeren at udbedre skaden og udgiften bekostes af beboeren selv eller beboerens egen forsikring. Promana kommer på sagen for at sikre at skaden udbedres korrekt.

J. Murer til kld. Rum 22 + ventilationsrist ved skralderummet

Murerarbejdet er færdiggjort.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Støjklager (KRG 3)

Underboen har flere gange sendt klager til bestyrelsen over støj fra overboen. Der har tidligere været afholdt møde mellem parterne, ligesom underboen også tidligere har sendt skriftlig klage til overboen. Bestyrelsen går videre med sagen.

Der er givet en frist for partshøring ved udgangen af året. Bestyrelsen skal herefter forholde sig til det videre forløb.

6. Nye emner til drøftelse

A. Evaluering af måneden.

Morten fra PROMANA inddrages i alle relevante sager, hvilket fungerer godt. LEA inddrages ligeledes efter behov. Som ny bestyrelse skal nye opgaver læres, men herefter vil der være opmærksomhed på om nogle opgaver, der kan udføres på mere effektiv vis.

B. Drøftelser omkring drænprojekt - først mod gaden og derefter mod gården, del af ti-årsvedligeholdelsesplanen.

PROMANA anbefaler undersøgelse af drænbrønde, da der er fundet et enkelt tilfælde, hvor der er en udfordring, som skal udbedres. Bestyrelsen indhenter tilbud til drænprojektet i starten af år 2025.

C. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling med vedtægtsændring omkring fremleje på dagordnen.

Indkaldelsen skal forberedes i januar, da den ekstraordinære generalforsamling påtænkes at afholdes d. 26.2.25. Derfor skal indkaldelsen senest sendes d. 5.2.25.

D. Overvejelse: Kan der lægges op til beboerdrevne arbejdsgrupper?

Der er tidligere erfaring med, at sådan grupper ikke fungerer. Derfor vil bestyrelsen ikke lægge op til dette for nu.

E. Interesseliste.

Bestyrelsen har drøftet om det ville være en fordel med interesseliste. Det blev besluttet, at fordele ikke overstiger ulemper og derfor ikke stemmes igennem.

7. Eventuelt

- Velkomstbrev, når nye beboere flytter ind i foreningen
 - det drøftes om brevet skal lægges i postkassen eller oprettes som punkt på hjemmesiden
 - i det nye år drøftes indholdet af en velkomst samt formen
- Et medlem af bestyrelsen har ved et tilfælde opdaget, at en andelshaver i foreningen udlejer sin lejlighed via AirBNB.
 - Konsekvensen heraf besluttet at være en advarsel
- Bestyrelsen har drøftet, hvordan bestyrelseshonoraret skal bruges. Det besluttet at tage ud og spise for det fulde beløb inden den næste generalforsamling
- Bagtrappe i HLG skal repareres. Der følges op på, hvor langt projektet er, da udbedringen ikke er sket endnu.
- Der er en udfordring med storskrald, der stilles på fællesareal.

- Det drøftes at der igen skal meldes retningslinjer ud til alle