

A/B Aaen

Dagsorden for bestyrelsesmøde den 20. november 2024

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

Fraværende:

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.45

Referent: Amalie

Næste bestyrelsesmøde: 18. december 2024

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

A. Konstituering af bestyrelse

Der blev den 30. oktober 2024 afholdt ordinær generalforsamling, hvorefter bestyrelsen nu består af følgende beboere

Bestyrelsen udgøres herefter af:

Charles Dan Vidril Nielsen – på valg i 2025

Amalie Marie Johansen – på valg i 2025

Sarah Djurhuus – på valg i 2025

Alexandra Porrazzo – På valg i 2026

Thomas Ellebæk Nielsen – På valg i 2026

Cecilie Bihl Hedemann (suppleant) – på valg i 2025

Rikke Østergaard (suppleant) – på valg i 2025

Thomas Ellebæk Nielsen meldte sig og blev valgt som formand

B. De faste opgaver i bestyrelsen blev fordelt som følger:

Dagsorden til bestyrelsesmøder: Sarah (primær), alle (sekundære)

Referat af bestyrelsesmøder, som lægges på hjemmesiden: Cecilie (primær), Alexandra (referat)

Kommunikation med beboere og øvrige vedr. bl.a. vandskade, akutte skader/sager samt Promana vedr. beboersager: Charles (primær), Amalie (sekundær)

Kommunikation med beboere, mindre opgaver samt beboerklager: Sarah (primær), Amalie (sekundær)

Adm. af fælleslokale via hjemmeside mv. (+udvikling) samt beboermails vedr. fælleslokalet: Thomas (primær), Alexandra (sekundær)

Håndtering af digitale nøgler: Charles (primær), Thomas (sekundær)

Godkendelse af regninger: Thomas + Charles (primær), Amalie (sekundær)

Håndtering af hjemmesiden: Alexandra (primær), Cecilie (sekundær)

Godkendelse af lejlighedssalg: Thomas, Amalie, Charles

Julegave indkøb til viceværterne (Ib og Hans): Rikke

Håndtering af mails i bestyrelsens gmail, aaeninfo@gmail.com:

Mails, der er ulæst i inboxen, fremstår med fed.

Mails, der er læst men ikke besvaret eller reageret på, skal markeres som ulæste.

Mails, der er besvaret eller reageret på, fremstår som læste men skal fortsat ligge i inbox,

Mails der er færdigbehandlet og sager, der er lukkede skal flyttes til respektive mapper

Hvis mailen vedrører en bestemt lejlighed flyttes mail til lejlighedens mappe i gmail.

4. Faste opgaver for måneden - Bestyrelsens årshjul

Alle punkterne er klaret!

Referat af OGF sendes ud til beboere: Charles

Meddel banken om ændring i bestyrelsen: Charles

5. Status på igangværende eller netop igangsatte projekter

Nedenstående referat er fra bestyrelsesmødet d. 20. nov. 2024 kl 19.00 samt formøde med Promana kl 18-19 med opfølgning på igangværende sager.

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.

Administrator, LEA, får besked, når Kbh kommune har godkendt lovliggørelsen af fælleslokalet.

Herefter får bestyrelsen besked fra LEA.

Promana og LEA er på sagen og bestyrelsen skal ikke gøre yderligere!

B. Drænbrønde og fugt i ydermure i kælder/gadeplan:

Promana har efter bestyrelsesns anmodning tilsigtet drænbrøndene mod Krügersgade (og på hjørnet på Ågade).

Brøndene er blevet suget, og Ib melder, at der ikke længere er problemer.

Sagen er dermed for nu afsluttet.

C. Brandsikring af lofter i kælderen.

Promana har gennemgået lofterne i hele kælderen og har udbedret, hvor der manglede brandsikring i lofterne. Kælderen under fælleslokalet er ligeledes udbedret og opdateret.

Sagen er afsluttet.

D. 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.

E. Nederste trin på bagtrapperne:

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

Ib har konstateret at det samme ligeledes gælder for nogle af de andre bagtrapper.

Morten fra Promana snakker med Ib om, hvilke opgange, det drejer sig om, og Promana igangsætter herefter udbedring af nederste trin på relevante bagtrapper.

Promana kontakter bestyrelsen med status og kører ellers sagen.

F. Renovering af legeplads

Bestyrelsen afventer tilbagemelding på udbedring af udfordringer med statisk elektricitet, og tilbageholder et passende beløb indtil udbedring er foretaget.

G. 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.

6. **Beboerhenvendelser/beboer-sager med eksterne samarbejdspartnere**

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 Haderslev.

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 LEA underretter herefter bestyrelsen. LEA kører sagen.

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. LEA kører sagen.

C. HLG 19 (Badeværelse - fugt hos underbo)

Promana har besigtiget underboens loft: Loftet hos underbo (under overbos badeværelse) ser tvivlsomt ud ift. konstruktionen, som i sin tid blev konstrueret af overboen i forbindelse med etablering af badeværelset hos overboen.

Promana har bedt om adgang til inspektion af badeværelse hos overboen men mangler svar. Syns og skønsmand, som overbo tidligere selv har haft inde over, har umiddelbart vurderet at afløb var og er i orden. Men Promana pointerer, at det kun er dette ene forhold, der er blevet bedt om syn og skøn på. Umiddelbart er det tvivlsomt, at det er lavet korrekt, men Promana skal tilse badeværelset og undersøge sagen nærmere. LEA er inde over.

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. Dette hul skal udbedres.

Promana er sat til at tilse hullet samt stå for at få det lukket igen med passende håndværker. Bestyrelsen afventer melding fra Promana.

E. KRG 5 (badeværelse – vand i kld. rum nr. 46)

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

Renoveringen blev færdiggjort samt godkendt af Promana i sommeren 2024.

Nyeste melding er, at der fortsat/igen kommer vand fra gulvafløb/badeværelset, som løber ned i kælderrum 46. Bestyrelsen afventer status fra Promana.

F. HLG 17 (Vandskade som behandles som privat forsikrings sag)

Sagen kører, men underboen ønsker status samt forvisning om, at alt er som det skal være hos hende.

Bestyrelsen henvender sig derfor til overbo mhhp, at forsikringsselskabet skal sikre, at der ikke er fugt i konstruktionen, og at det brandteknisk lukkes korrekt hos underboen. Når dette er udført, skal forsikringen (eller overboen videresende) skriftligt information omkring disse forhold til bestyrelsen, som kan videreformidle information til underbo. Sagen kører ellers og vil højst sandsynligt lukkes inden længe.

G. HLG 21 (Tidligere skade i bærende bjælke)

Ved etablering af nye gulve i lejlighed, har beboer konstateret tidligere rådskade 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 stueejligheden. Skaden er anmeldt via Ib til forsikringen.

Bestyrelsen afventer svar fra forsikringen.

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 cisternerne.

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.

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

Murer er bestilt og bestyrelsen orienteres når opgaven er udført inden udgangen af november.

Ib er på sagen, og den kører.

7. 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. Men dette har jf. klager ikke hjulpet. Bestyrelsen går videre med sagen

8. Nye emner til drøftelse på kommende bestyrelsesmøder

- Drøftelser omkring dræn-projekt - først mod gaden og derefter mod gården, del af ti-års-vedligeholdelsesplanen
 - Opdatere samtlige beboeres e-mailadresser
 - Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling med vedtægtsændring omkring fremleje på dagordnen.
- Overvejelser:
- Kan der lægges op til beboerdrevne arbejdsgrupper?

9. Eventuelt