

A/B Aaen

Referat af bestyrelsesmøde den 21. april 2021

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

Fraværende: Hjalte, Amalie

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 19. maj 2021

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt. Grundet de nuværende restriktioner om forsamlinger blev bestyrelsesmødet afholdt via MS-Teams.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet fra seneste bestyrelsesmøde blev godkendt.

3. Beboerhenvendelser/eksterne samarbejdspartnere

- Intet at bemærke.

4. Status på igangværende projekter

A. Sætningsgade Ahlmannsgade 4, 3. TV.

Opgaven er færdigmeldt og bliver synet i uge 17.

B. Ahlmannsgade 4, 5. sal – vandskade

Der opsat stillads til opgaven, og opgaven følges tæt af PROMANA. Arbejdet forventes fortsat afsluttet inden 1. maj 2021. Der er afdækket behov for udbedringer af visse tømreropgaver hvilket PROMANA indhenter tilbud på.

C. Udskiftning af faldstammer og udluftning

Udarbejdelse af udbudsmateriale pågår fortsat, og der skal afholdes møde med byggerådgiver og bestyrelse i ultimo april/primomaj. Projektet forløber som planlagt, og der forventes udsendt materiale til samtlige beboere om projektet, når mødet med byggerådgiver er afholdt.

D. Elektronisk adgangskontrol

Projektet har afventet en ændring i Covid-19 situationen, idet tilbudsgivning kræver fysisk fremmøde. Bestyrelsen har grundet de seneste ændringer af forsamlingsforbuddet anmodet tre virksomheder om at afgive tilbud på opgaven, og der forventes afholdt besigtigelse af opgaven den 14. maj 2020.

E. Helhedsplan for gården

VEGA Landskab og Niels Lützen Landskabsarkitekter har afgivet tilbud på udarbejdelse af helhedsplan for gården.

Bestyrelsen besluttede, at Niels Lützen Landskabsarkitekter skal stå for det videre skitseforløb.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Opbrud i skralderum

Bestyrelsen har udsendt høring om opsætning af videoovervågning i skralderummet til foreningens beboere. Der er svarfrist den 23. april 2021, hvorefter bestyrelsen vil tage stilling til evt. ansøgning om opsætning af videoovervågning til Københavns Politi.

B. Gartner til forårsklargøring af gård

Der er bestilt gartner til beskæring mv. i gården til den 27. april 2021. Der er endvidere indkaldt til havedag den 24. april 2021, for de beboere som ønsker at deltage. Der er endvidere smidt græsfrø på området foran vaskekælderen.

C. Nedgang til cykelkælder

Majbyg har afgivet tilbud på opsætning af stål på hjørne i cykelkælderen, idet der allerede er lavet en del skader ved ind- og udkørsel af cykler/barnevogne fra cykelkælderen. Det er umiddelbart vurderet, at opsætning af ca. 14 stålhjørner på de mest udsatte hjørner i cykelkælderen kan afhjælpe problemet.

De mest udsatte hjørner er markeret og opgaven er iværksat. Den samlede udgift forventes at udgøre ca. 20.000 inkl. moms.

D. Henlagte midler

Bestyrelsen har indhentet udtalelse fra ABF og LEA Ejendomspartner til brug for de videre drøftelser vedrørende henlagte midler.

ABF har den 12. april 2021 meddelt, at det beror på en konkret vurdering ift. den enkelte andelsforening hvor meget der bør henlægges til evt. udsving i andelskronen, ligesom ABF ikke kan udtale sig nærmere om dette.

LEA Ejendomspartner har den 12. april 2021 meddelt, at LEA ikke har nogen generel anbefaling, idet det bør ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte forening, hvorunder ejendommens vedligeholdelsesstand og ejendommens valg af valurmodel (aggressiv eller konservativ) skal indgå.

LEA Ejendomspartner vurderer umiddelbart at foreningens nuværende valuarmodel er fornuftig, uden dog at vil tage konkret stilling.

Foreningen er ved seneste energimærkning i 2017 angivet som ”Status C”, hvilket vurderes meget positivt af LEA Ejendomspartner, idet de nye regler for andelsforeninger har ”straffet” foreninger med energimærkning ”D” og nedefter i forhold til valuarvurderinger.

LEA Ejendomspartner finder umiddelbart, at den nuværende henlæggelse på ca. 6 millioner kr. til udsving i andelskronen er fornuftig, men at det beror på en konkret vurdering, hvis man f.eks. vil sætte den op.

F.s.v.a. de henlagte midler til vedligeholdelse er det LEA’s anbefaling, at foreningen alene bør hensætte et beløb der matcher de forventet udgifter som vedligeholdelsesplanen anviser.

Bestyrelsen tager det modtaget input med i de videre drøftelser af spørgsmålet om henlæggelser.

6. Nye emner til drøftelse

7. Eventuelt
