

A/B Aaen

Referat af bestyrelsesmøde den 24. marts 2021

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

Fraværende:

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 21. april 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.

PROMANA har udfundet entreprenør til opgaven, ligesom PROMANA løbende orienterer bestyrelsen om projektets fremdrift. Opgaven var forventet afsluttet i februar 2021, men grundet omlægning af rør og øvrige installationer tager projektet længere tid end forventet. Der bliver monteret stålbjælke i kælderen i uge 13 og herefter påbegyndes småreparationer i de enkelte lejligheder.

B. Ahlmannsgade 4, 5. sal – vandskade

Der var indgået aftale med entreprenør om opgaven, men grundet dårlige vejrforhold har arbejdet ikke kunne påbegyndes endnu. PROMANA har oplyst, at der grundet de dårlige vejrforhold har været store forsinkelser på mange byggerier, hvorfor PROMANA undersøger, om en anden entreprenør kan påbegynde arbejdet hurtigere.

Opgaven forventes fortsat afsluttet 1. maj 2021, og beboeren er orienteret om den videre proces.

C. Udskiftning af faldstammer og udluftning

Abildhauge har iværksat gennemgang af samtlige lejligheder med henblik på udarbejdelse af udbudsmateriale. De beboere som ikke var hjemme på den varslet dato vil blive genvarslet med henblik på besigtigelse.

D. Elektronisk adgangskontrol

Bestyrelsen afventer fortsat, at der sker ændringer i de nuværende Covid-19 restriktioner, hvorefter der vil ske iværksættelse af udbuddet, som kræver fysisk besigtigelse af både ud- og indvendige faciliteter.

E. Helhedsplan for gården

Bestyrelsen afholdte den 2. februar 2021 besigtigelsesmøde med VEGA Landskab med henblik på udarbejdelse af tilbud/forslag på projektet. Bestyrelsen har noteret sig, at VEGA Landskab endnu ikke har fremsendt forslag/tilbud, hvorfor opgaven sættes i udbud hos anden leverandør med henblik på at sikre fremdrift i projektet.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Opbrud i skralderum

Skralderummet blev natten mellem den 3. og den 4. februar 2021 brudt op med skader til følge. Bestyrelsen besluttede på den baggrund, at orientere foreningens beboere om situationen med skralderummet og udefrakommende personer. Efter bestyrelsesmødet den 17. februar 2021 har skralderummet to gange yderligere været brudt op på tilsvarende vis af den/de formodede gerningsmænd.

Bestyrelsen har på den baggrund indhentet tilbud fra G4S omhandlende opsætning af videoovervågning indvendig i skralderummet for at få identificeret gerningspersonerne. Udgiften til overvågningen er 240 kr. pr. md. samt udgifter til etablering af routerløsning hvilket må forventes at medføre en engangsudgift på ca. 5.000 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen besluttede, at der udsendes orientering til samtlige beboere i foreningen. Det vil fremgå af orienteringen, at bestyrelsen agter at opsætte midlertidig overvågning i skralderummet indtil gerningsmanden er identificeret, hvorefter overvågningen nedtages. Såfremt der måtte komme indsigelse fra blot en beboer inden for den af bestyrelsen fastsatte frist, opsættes overvågningen ikke, og må herefter afvente en generalforsamlingsbeslutning. Det bemærkes, at foreningen indtil videre har afholdt udgifter for ca. 50.000 kr. på de mange indbrud.

6. Nye emner til drøftelse

A. Gartner til forårsklargøring af gård

Bestyrelsen besluttede at bestille gartner til beskæring af træer/buske mv., ligesom bestyrelsen indkalder til en frivillig ”kom og plant dag” i gården den 24. april 2021. Der vil den pågældende dag være mulighed for at plante i krukker/spande og bede for at forskønne gården lidt i de områder af gården, der ikke bliver påvirket af det kommende faldstammeprojekt.

B. Nedgang cykelkælder

Grundet en del skader på indgangspartiet til cykelkælderen har bestyrelsen besluttet, at der opsættes stål på hjørnet indtil cykelkælderen. Der indhentes endvidere tilbud på at få monteret stål på alle hjørne i selve cykelkælderen.

C. Drøftelse af henlagt midler

Bestyrelsen har anmodet LEA om fremsendelse af økonomiske data vedrørende foreningens henlagte midler samt øvrige økonomiske forhold. Dette med henblik på en drøftelse af foreningens behov for henlæggelse af midler ift. foreningens vedligeholdelsesplan samt evt. forslag til en kommende generalforsamling omhandlende evt. frigørelse/fortsat henlæggelse af nogle af midlerne.

Foreningen havde ved senest aflagte årsregnskab henlagt 5.978.632 kr. af andelsværdien til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Ejendommen er ved seneste valuarvurdering vurderet med en værdiansættelse på 227.100.000 kr., hvorefter henlæggelsen til imødegåelse af værdiforringelse svarer til 2,63 % af ejendommens værdi.

Foreningen havde ved seneste aflagte årsregnskab henlagt 13.219.884 kr. af andelsværdien til vedligeholdelse af ejendommen. Ejendommen er ved seneste valuarvurdering vurderet med en værdiansættelse på 227.100.000 kr., hvorefter henlæggelse til vedligeholdelse svarer til 5,82 % af ejendommens værdi.

Der blev i april 2020 udarbejdet en vedligeholdelsesplan for de næste 10 år, hvoraf den nødvendige vedligeholdelse for perioden beløber sig til ca. 4,2 millioner kr., hvortil det bemærkes, at anførte vedligeholdelsesopgaver beløbende til 300.000 kr. allerede er gennemført. Foreningen har derudover vedtaget udskiftning af ventilationsanlæg til ca. 1 million kr. – hvilket udgør 1,5 millioner kr. af det anslået finansieringsbehov i vedligeholdelsesplanen - samt udskiftning af faldstammer i badeværelser mv. til ca. 5,9 millioner kr.

Det bemærkes, at der årligt afsættes ca. 500.000 kr. til løbende vedligeholdelse af ejendommen i budgettet.

Foreningen havde ved seneste aflagte årsregnskab derudover henlagte midler beløbende til 1.922.668 kr., som har været henlagt med henvisning til det tidligere gennemført projekt med udskiftning af køkkenfaldstammer. De pågældende midler har således ikke været frigjort efter projektets afslutning.

Foreningen havde ved seneste aflagte årsregnskab likvide midler beløbende til 9.839.331 kr., hvoraf 1.530.557 kr. kunne henføres til ”altanprojektet” som låste midler. Dermed udgøre de likvide midler ca. 8,3 millioner kr.

Bestyrelsen havde en kort drøftelse om emnet ift. tilrettelæggelse af arbejdet med at gennemgå og evt. udarbejde forslag omkring dette.

7. Eventuelt
