

Referat af bestyrelsesmødet i A/B Frederik (December 2023)

Deltog: Jakob Amini Østergaard (Formand), Nanna Engberg, Rikke Nymark Jensen, Ole Bertelsen, Troels Ellegaard Hansen, Jacob Ramsgaard (Suppleant) og Mikael Christensen (Administrator)

1) Godkendelse af referat fra seneste møde – ok

2) Godkendelse af regninger og andet til underskrift

Bestyrelsen gennemgik regninger og godkendte alle. Alle regninger som er forbundet med spuleulykken ud for GHV11 forventes betalt af Aarsleff, som forårsagede ulykken. Administrator har god dialog med Aarsleff herom. Mere info efter næste bestyrelsesmøde.

3) Områder

A. Økonomi og budgetopfølgning

Mikael præsenterede nøglepunkterne fra halvårsregnskabet.

Bestyrelsen har på opfordring fra administrator Mikael besluttet at indfri et af foreningens indekslån fra byfornyelsen til en forventet sum på 1,3 mio., fordi kursen er lavere end den har været længe og vi har likvide midler til at indfri det. Det er bestyrelsen og administrators vurdering at dette vil kunne betale sig for foreningen på den lange bane, jf. punktet om økonomi i referatet fra generalforsamlingen 2023.

Bestyrelsen er, som kommunikeret, ved at få udarbejdet en ny valuarvurdering. Bestyrelsen har inden da fået estimater fra Stad Valuar, Colliers og Savills, og har valgt Stad på baggrund af førstehåndsindtryk og ihærdighed ifm. Flere runder af spørgsmål, pris, estimat og en generel betragtning af fordele og ulemper ved de forskellige leverandører. Når vurderingen lander, beslutter bestyrelsen om den nye vurdering skal træde i kraft og indstiller i regnskabet, hvad fordelingsnøglen skal være ml. stigning i andelskrone og friværddi.

Bestyrelsen har modtaget den foreløbige vurdering af nye grundværdi fra Skat. Vurderingen er fremhævet i budgettet, som gennemgås til generalforsamlingen i 2024. Bestyrelsen følger løbende vurderingerne og vurderer om der er behov for indsigelser eller lignende.

B. Gårdlauget

- Opsætning af nyindkøbte gynger forventes, når vejret er til det i 2024.

C. Bygningstilstand og vedligeholdelse

Altan status

- Der er intet nyt fra kommunen om ibrugtagningstilladelse, hertil er der meget lange ventetider hos kommunen.

Vand i kælderen på SHV10

- Der var vand i nogle kælderrum under de meget regnfulde dage i november. Dette har vi oplevet én gang før i 2011. Bestyrelsen har aftalt at administrator for en sikkerheds skyld kontakter plan1 for at få pris og overslag for at undersøge evt. fugtproblemer i vores kældre, herunder tjek af kontraventiler.

Vand i kælderen på GHV11

- Der har været en spuleulykke på GHV11, som blev forårsaget af Aarsleff. Dette medførte både vand i kælderen samt at styringen til vores varmebeholder blev ødelagt og var ude af funktion i tre dage. Bestyrelsen har aftalt at administrator for en sikkerheds skyld kontakter plan1 for at få pris og overslag for at undersøge evt. fugtproblemer i vores kældre, herunder tjek af kontraventiler. Vi har lejet affugtere til kælderen og fået anskaffet og installeret en ny styreboks. Aarsleff forventes at dække alle skader. Mere info følger efter næste bestyrelsesmøde.

Dørtelefon på Godthåbsvej 11c

- Dørtelefonen er nu fixet på GHV af Bekey, som har fået egen strømforsyning, så dørtelefonerne ikke påvirkes af Bekeys nøgleboksløsning. Bestyrelsen beder Bekey installere samme løsning på SHV, så SHV får elektronisk nøgleboksløsning igen (denne har været afmonteret nogle måneder grundet de samme problemer som på GHV).

Opgange

- Der arbejdes på at indhente et tilbud til maling af opgange.

D. Andelshavere

- Der er solgt en lejlighed på GHV 11A pr. 1/1 2024.

E. Internet, hjemmesiden og TV

Internet

- Der har været nedbrud af internettet på SHV10, da switchen var gået i stykker. Der er købt og installeret en ny. Udgifter hertil skal dækkes af de andelshavere, som har internet. For at dække denne og fremtidige udgifter til udstyr og evt. behov for større båndbredde har bestyrelsen besluttet at den månedlige pris for internet hæves fra 30 kr. pr. måned til 50 kr. pr. måned, da den nuværende pris ikke giver mulighed for denne type udgifter.

Samtidig er bestyrelsen med hjælp fra andelshaver ved at undersøge mulighederne for at få større båndbredde og hvor stor meromkostning dette eventuelt ville medføre. Der vil blive kommunikeret mere herom før nogen beslutninger træffes.

Intranet

- Vi er ved at undersøge muligheder for at etablere et intranet, hvor vi kan kommunikere direkte til alle andelsmedlemmer omkring hændelser der påvirker centrale funktioners drift såsom manglende varmt vand, internet ude af drift, vand i kælder m.fl.,

4) Næste møde, mandag d. 20. februar

- Generalforsamling 2024: Sæt gerne et kryds allerede nu onsdag d. 20 marts. Mere info om tidspunkt, lokation, dagsorden m.fl. følger når vi kommer tættere på.

5) Eventuelt

- Der er faldet dom i højesteret, som gør at andelsforeninger fremover anbefales at sikre, at andelshavere skal tegne en enterpriseforsikring (ansvar ved byggesag) på alle større ombygningssager, da ansvar ved en evt. byggesag går fra entreprenør til bygherre ved skader på andre andelshaveres ejendom. Det bliver et punkt til GF at kigge på vores vedtægter i den forbindelse.

- Bestyrelsen har på opfordring fra administrator Mikael besluttet at indhente tilbud fra en forsikringsmægler, som kan give vores forsikringer et eftersyn og samtidig kan sikre en god proces, hvis der bliver et øget behov for enterpriseforsikringer (se førnævnte punkt).