

A/B Husumgaarden
Bestyrelsesmøde

Sted: Hos Maiken - Glumsøvej 10 1.th
i tidsrummet: 18.00-20.00

Deltagende: Kjartan Björgvinsson, Kenneth Nord, [Susanne Ackermann](#), Michala Hvidbjerg (online) og Maiken Petersen

Referent: Maiken Petersen

Dagsorden

Opfølgning fra sidst:

- **Erhvervslokalerne** v./ Maiken
 - Frederikssundsvej 317b - Flugtvejsdøren er endnu ikke kommet, og radiatoren der skal nedtages er heller ikke nedtaget endnu.
 - Der har været klager over at der har været håndværkere, som har arbejdet. Dog er både lovgivning og de kommunale retningslinjer for hvornår håndværkere må starte været overholdt.
 - Ydermere har der været udtrykt bekymring over mulig larm fra lejemålet samt manglende information om udlejning. - I forhold til mulig støj i fremtiden, er der henvist til klausulen i lejekontrakten samt lovgivningen på området.
I forhold til manglende information, så har jeg henvist til, at der ikke har været holdt noget hemmeligt, alle der har spurgt og vist interesse for udlejningen har fået alt oplyst. - Alt fra hvem der har vist interesse, hvem der har været forhandlinger med samt ca. priser på det arbejde der er og bliver udført.
 - Lejer har spurgt ind til ventilationen, og de er orienteret om at det kun er "hætterne" der er nedtaget. (de ligger i vores lokale) De kan opsættes igen, men at det nuværende ventilationssystem ikke kan komme op at køre, og de skal så selv finde ud af at sætte en suger/blæser på.
 - Frederikssundsvej 321
 - M. havde overdragelse med lejer d. 01-12-23, hvor vi kort beklagede at vi desværre ikke var blevet helt færdige, men vi venter stadig på døre og vinduer samt opsætning af køkkenet.
 - M. har igen d. 11-12-23 igen rykket tømreren for døre mm. Tømreren vil kontakte fabrikken igen, for en snarlig levering.
- **Glatførebekæmpelse** v./Maiken
 - der er indgået kontrakt med Damsgaard Service ApS, det var dem der var billigst, når man medregnede tømidler.
- **Fibernet** v./Maiken
 - Intet nyt pt.
- **Kuglehaner** - hvor er vi i forhold til udskiftning og tidsforbrug?
 - 10/1 tidtagning i nr. 10 i forhold til anslået tidsforbrug.
 - På baggrund af det anslået tidsforbrug ønsker bestyrelsen, at der udarbejdes en tidsplan over udskiftningen. Dette gøres for

at sikre at alle kan se og følge med i projektet samt se hvornår de selv skal have skiftet deres haner.

- Der arbejdes på en løsning i forhold til de andelshavere mm. hvor det ikke er muligt for andelshaver selv at give håndværkerne adgang.
- Hvis det ikke har været muligt for håndværkerne at få adgang efter 2 anmeldte besøg, opkræves andelshaver for det ekstra udkald.
- Hvis og såfremt der er en andelshaver/lejer der nægter at give adgang til udskiftningen, pålægges andelshaver at underskrive en erklæring om, at andelshaver er indforstået med risikoen og påtager sig det fulde ansvar hvis der opstår skader mm. grundet sprængte kuglehaner.

Noget nyt:

- Glarmesteren har været og skifte et par ruder i drivhuset. - De var blæst ud, og hvis vi ventede til foråret, risikerer vi at der var flere ruder der var blæst ud.

EVT:

- **Forsikring v./Maiken**
 - M. er blevet gjort opmærksom på, at vi skal være ude i god tid i forhold til skift af forsikring, da vi ellers risikerer at skulle forblive hos købstæderne mm.
 - M. kontakter ABF i forhold til hjælp mm. omkring forsikring
- **Indkøb sækkevogn til trapper v./Maiken**
 - Når der kommer varer mm. til fx vaskeriet, så er det mange kilo der skal slæbes ned af trappen mm. Dette er ikke acceptabelt, da hverken vi eller viceværten skal slæbe tunge vare op/ned af trapper mm
 - Kjartan vil kigge på hvilken en model der vil fungerer bedst
- **Ista-clorius regninger v./Maiken**
 - Regninger for opsætning af nye termostater inkl. beslag, eller der hvor montøren har været forbi 2 gange uden at få adgang, skal selv dække for det ekstra udkald.
- **Bordtennis og -fodbold** - henvendelse fra andelshaver:
 - M. har fået en henvendelse fra andelshaver omkring opsætning af bordfodbold i kælderen sammen med bordtennis, samt at se på aftalen omkring anvendelse af rummet. På nuværende tidspunkt anvendes det 1-2 gange om ugen, når det har været muligt for andelshaveren at "holde åben". Men der har været ønske fra flere andelshavere, om at det var mere åbent.
 - På nuværende tidspunkt har bestyrelsen ikke modtaget klager over støj, larm eller lignende fra rummet.
 - Der gives accept fra bestyrelsen til at der sættes et bordfodbold dernede, samt at der holdes mere åbent. - Hvis der kommer klager over støj eller lignende, forbeholder bestyrelsen sig retten til igen at indskærpe antallet af dage rummet anvendes.
 - Ydermere forbeholder bestyrelsen sig til at ophæve aftalen, hvis og såfremt, at der kommer en interesseret lejer.

- **Julegaver:**
 - M. sender en julehilsen rundt til bestyrelsen, viceværten og enkelte andelshavere, der har hjulpet bestyrelsen under viceværtens fravær.
- **Beskatning og valuarvurdering**
 - vores valuarvurdering er pt. fastlåst valuarvurdering. Hvis vi på nuværende tidspunkt vælger at foretage en ny vurdering, mister vi fastlåsnings og så skal foreningen vurderes hvert andet år.
 - Højere vurderinger, men skatten stiger ikke tilsvarende:
 - For de fleste ejere vil den foreløbige 2023-vurdering være højere end tidligere vurderinger. Men ejendomsskatterne stiger ikke tilsvarende, grundet nogle nye skatteregler, som træder i kraft 1. januar 2024.
 - Nye regler for ejendomsskatter på erhvervsejendomme - herunder ejendomme med andelsboliger
 - Folketinget vedtog i 2021 en ny metode til vurdering af erhvervsejendomme - herunder ejendomme med andelsboliger. Dette betyder en højere grundværdi for mange ejendomme med andelsboliger. men grundskylden stiger ikke tilsvarende - det har folketinget sikret med en række tiltag, som træder i kraft i 2024 ([Vurderingsstyrelsen](#))
- Affaldssortering
 - KK var tidligere på året ude med en orientering om at prisen på affaldshåndtering stiger i 2024.
- loftrum
 - der mangler et låsebeslag på loftrum 12-0 - Kjartan sætter et på.

Punkter til det kommende bestyrelsesmøde d. 15-1-2024

- Det aftales, at bestyrelsesmødet i januar primært skal bruges til budgettering for 2024.
 - foreløbige punkter:
 - Renovering/maling af kældergange. Den maling der har været anvendt før har ikke været perfusions åben, så malingen bobler og skaller af.
 - Lamper i opgange mm. De nuværende lamper kan der ikke længere skaffes pærer til, da disse er udgået.
 - Forslaget er at opsætte sensorbelysning, lignede det vi har i kældre og på lofterne
 - Kuglehaner
 - Her er der indgået aftale omkring priser mm. Udskiftningen skal dog budgetteres i 2024 mm. da arbejdet først udføres og afregnes der.