

Møde den 30 marts 2011

Udsendt den 6. april 2011

Bestyrelsesmøde onsdag den 30. marts kl.17.00 på ejendomskontoret i Grönings Have

Fra bestyrelsen:	Bente Forslund - Stedfortræder ejere Flemming Grandal – Lejerbo Jan Hyttel - Lejerbo (formand) Kurt Jørgensen - Andelsboligerne Malene Skov – Ejere (næstformand) Mariann Jensen - Stedfortræder Lejerbo Max Katzenelson - Stedfortræder Boligselskabet AKB, København Poul Sørensen - Stedfortræder andelsboligerne Bjørn Petersen - Boligselskabet AKB, København
Fra administrationen:	Erik Skjold Voss - KAB Karin Alexandersen – KAB Thomas U. Larsen

Afbud fra:

DAGSORDEN

1. Thomas U. Larsen, økonomimedarbejder, gennemgår udkast til regnskab 2010 og budget 2012. Bestyrelsen godkender før udsendelsen, eventuelt med ændringer.
2. Godkendelse af referat af bestyrelsesmødet den 2. februar 2011.

Beslutningspunkter:

3. Energimærkning, tilbud fra Rådgivende Ingeniørfirma Henrik Larsen på ca. 55.000 kr.
4. Brev fra Jytte Henningsen vedr. Bilos fra P-kælderen, skal der foretages en røgtest ?
5. Skillevæg i ingeniørgangen / Erik (bestyrelsesforslag til generalforsamling ?)
6. Nyt nøglesystem ? / (bestyrelsesforslag til generalforsamling ?)
7. Anvendelsen af bestyrelseslokalet / (bestyrelsesforslag til generalforsamling ?)
8. bestyrelsens stillingtagen til indkomne forslag til generalforsamlingen.
9. Forslag JCCG 7, sttv om beplantning ved tårn og maling af opgang i stueetage / Kurt

Orienteringspunkter:

10. Orientering fra grundejerforeningen / Kurt
11. Til og fra driftslederen/administrator
 - a. Status på drift / Erik
 - b. status Nordicom og tinglysning vedtægtsændring vedr. budget
12. Eventuelt

Der er planlagt følgende datoer, alle kl. 17.00:
onsdag d. 13. april, formøde og generalforsamling

1.

Thomas U. Larsen gennemgik regnskabet for 2010 i hovedtræk, årets overskud på 93.907 kr. skyldes hovedsagelig tilbagebetaling fra grundejerforening.

Note 11 kr. 79.898 restance vand- og varmeregnskab skyldes ikke betalte tilgodehavender fra andelshavere og Lejerbo, hvor der ikke i administrationsaftalen indgår en individuel rykker-procedure. Et samlet krav sendes til de respektive boligafdelinger, så de selv kan indhente restancen via huslejeopkrævningen.

Note 19 fællesantenne dækker programafgifter for lille TV-pakke, mens beboerne bliver opkrævet individuelt for tilvalg af stor pakke.

Bestyrelsen godkendte regnskabet.

Thomas U Larsen gennemgik budgettet for 2012. Man tilstræber at lægge flere udgifter på konto 116, som dækkes af hensatte midler for at undgå store udsving i regnskabet. Det gælder f.eks. for elevatorerne.

Opkrævningen fra de almene afdelinger, som henlægges i eget langtidsbudget, skal derfor øges, så de bidrager forholdsmæssigt til hensættelserne i ejerforeningen.

Der fremgår af regnskab 2010 vandafgift til sprinkler, som også er budgetlagt i 2012, dette er formentlig en udgift, der alene vedrører P-kælderen.

Bestyrelsen godkendte budgettet, hvor dog evt. skal indpasses udgifter til energimærkning og arbejder, der vedtages på generalforsamlingen.

2.

Referat fra bestyrelsesmøde d. 2. februar 2011 blev godkendt

3.

Der er indhentet tilbud på lovbealet energimærkning efter de nye regler, der træder i kraft 1. juni 2011. Det blev vedtaget at iværksætte arbejdet, der med diverse følgeudgifter anslås at koste 55.000 kr., som fordeles via ejerforeningens fordelingstal, dog uden P-kælderen, som ikke skal energimærkes. Energimærkningen er gyldig i 5 år.

4.

Bestyrelsen har modtaget brev fra beboeren i EEG 4, sttv vedrørende lugt af bilos i køkkenet fra P-kælderen. Brevet videresendes til P-lauget. Erik Voss oplyser, at der har været svigt på udsugningsanlægget, og at der så vidt vides nu er tegnet en serviceaftale. Det skal afklares, om problemet stadig er tilstede og i hvilket omfang.

5.

Der har vist sig stor interesse for at leje aflåste kælderrum til opbevaringsformål. Bestyrelsen vil derfor på generalforsamlingen, stille forslag om at etablere trådskillevægge i ingeniørgangen med rum, der kan deles af 5 lejere. JH og KA formulerer forslaget.

6.

På foranledning af en del indbrud er et nyt nøglesystem med låsebrikker til yderdørene blevet drøftet. Der er i bestyrelsen delte meninger om værdien af systemet da der stadig vil være svage punkter ved bl.a. flugtvej gennem P-kælder. Bestyrelsen vil dog fremlægge det billigste tilbud på 130.000 kr. som forslag til beslutning på generalforsamlingen.

7.

Muligheden af anvendelsen af bestyrelseslokalet til andre formål vil blive omtalt i bestyrelsens beretning. Da der refterer en påkrævet godkendelse af brandmyndighederne forud for en formaliseret udlejning og brugen må tilpasses, så det ikke giver gener for de nærmeste beboere, tages spørgsmålet dog ikke op på generalforsamlingen.

8 + 9.

Forslag fra Niels Gnaur om hindring af indkørsel på græsarealet foran Tårnbygningen: Bestyrelsen har af forskellige årsager ikke etableret det på generalforsamlingen vedtagne.

På foranledning af **Forslag om beplantning foran Tårnhuset** fra Jesper og Mikala Andersen ønsker bestyrelsen at efterkomme de fremsatte forslag ved at etablere både en tæt beplantning og opsætning af 3 pullerter på arealet.

Forslag om maling af stueetagen i opgangene fra Jesper og Mikala Andersen. Erik Voss indhenter tilbud på maling og alternativt hovedrengøring, så må man se på, hvornår dette arbejde kan indpasses i budget.

Forslag om fælles internetløsning fra Lars Glarbo : Erik Voss indhenter oplysninger

Forslag om tinglyst eksklusiv brugsret til terrassearealet foran boligerne fra Ditte Mørup Andersen: Har været drøftet i forbindelse med, at andelsforeningen i 2009 har indgået aftale om leje af arealet foran 2 boliger.

Forslag om at undersøge arealet foran boligernes juridiske status generelt fra andelsboligforeningen: JH og BP mener dette er gjort i forbindelse med lejeaftalen med andelsboligforeningen.

10.

Kurt orienterede om Grundejerforeningen. Bestyrelsesreferat lægges på hjemmesiden og orienteringen er gengivet i bestyrelsen beretning til generalforsamlingen.

11.

Erik Voss fortalte, at der har været 2 indbrud gennem stuedøre i ejerlejligheder.

Fra administrationen kan oplyses, at tinglysning af vedtægterne er fremsendt til tinglysningskontoret i 2009 men tilsyneladende ikke er behandlet. JUR udtaler dog, at tinglysningen ikke har indflydelse på generalforsamlingsbeslutningens gyldighed med hensyn til vedtægtsændringen om at budgettet vedtages året før, det træder i kraft.

Med hensyn til Nordicom var der ikke d.d. tilbagemelding fra JUR om status i sagen.

12.

Fra Otis er modtaget påbud om, at elevatorerne ikke opfylder kravet om en maximumafstand mellem elevator og skaktvæg på 15 cm i tilfælde af at døren ved nødstop åbnes i skakten udenfor de planlagte stop ved trappeafsatserne.

Der er samtidig givet et tilbud på 21.800 kr. eks moms pr. elevator for afhjælpning af problemet.

Da det forekommer lidt underligt, at OTIS og arbejdstilsynet ikke ved tidligere eftersyn har bemærket problemet, så der kunne være reklameret over forholdet til entreprenøren, skal det undersøges nærmere, hvem der har ansvaret for, at dette påbud først kommer nu, hvor eftersynet er overgået til privatisering.

Som punkt på dagsordenen skal også en drøftelse af terrassebelægning.

Der er planlagt bestyrelsesmøde følgende datoer:

onsdag d. 13. april kl. 17 i Roklubben SAS, Islands Brygge 66 B: formøde til generalforsamlingen

mandag d. 23. maj kl. 17.