

Udsendt på mail den 14.september 2015

Bestyrelsesmøde mandag den 7. september 2015 kl. 17.00 på ejendomskontoret i Grönings Have

- Fra bestyrelsen:**
- Jan Hyttel - Lejerbo (formand)
 - Lars Jepsen – Ejere (næstformand)
 - Flemming Grandal – Lejerbo (**Afbud**)
 - Bjørn Petersen - Boligselskabet AKB, København
 - Ronnie Edvardsen – Andelsboligerne
 - Malene Skov – Stedfortræder ejere
 - Mette Frobenius - Stedfortræder Lejerbo (**Afbud**)
 - Torben Heinrich Petersen – Stedfortræder andelsboligerne
 - Max Katzenelson - Stedfortræder Boligselskabet AKB, København (**Afbud**)
 - Ellen Margrethe Gylling, AKB-København, Afd.1069 - observatør
- Fra administrationen:**
- Erik Skjold Voss – KAB
 - Søren Kjærsgaard Snarberg – KAB (referent)

REFERAT

Beslutningspunkter:

1. *Godkendelse af referat fra ordinært bestyrelsesmøde den 16.juni 2015.*
Referatet blev godkendt, uden bemærkninger.

2. *Håndtering af "underskud" på antenneregnskab 2014*
På baggrund af konsultationer med diverse økonomifolk og chefer i KAB, forelagde Søren et notat der indeholder flg. punkter;
 - På E/F Grönings Haves generalforsamling i april 2015, blev i forbindelse med behandlingen af budget 2016, varslet opkrævet ca.135.000 kr. for "antenneunderskud 2014". På foranledning af ejerforeningens bestyrelse, vil der i 2016 ikke blive opkrævet beboerne penge for et antenneunderskud. I stedet "skydes" betalingen til det tidspunkt hvor betalingen til etableringsomkostninger til "BryggeNet" ophører – dvs. i forlængelse heraf. Dette er forventeligt i første halvår af 2018.

- Afviklingen af "antenneunderskuddet" fordeles på 6 månedlige rater (med forventet begyndelse 1. januar 2018).
- Beløbet skal dog afvikles før 1. halvår 2018, hvis den positive likviditet i E/F Grönings Have på noget tidspunkt forinden bliver mindre end det negative "antenneunderskud 2014".
- "Antenneunderskuddet 2014" er med betalingsforskydningen til 2018 at regne for en del af etableringsomkostningerne til BryggeNet, hvorfor ejere, andelshavere og lejere der måtte flytte ind i bebyggelsen senere end 7. september 2015 (tidspunktet for dette bestyrelsesmøde), i lighed med eksisterende beboere, skal bidrage med betalingen indtil denne er tilendebragt (forventeligt i medio 2018).

Bestyrelsen godkendte det forelagte notat.

Administrationen vurderer, at denne ændring godt kan indeholdes i generalforsamlingsbeslutningen vedr. pkt.6 (godkendelse af budget 2016), dels fordi antennebudget 2016 er uafhængigt af ejerforeningens driftsbudget, dels fordi forudsætningerne for antennebudget-beslutningen ved efterfølgende undersøgelse har vist sig at have flere tolkningsmuligheder.

Søren gør opmærksom på, at der ved en beklagelig administrativ fejl "kun" er opkrævet 4.000 kr. hos de 7 beboere i Ejerforeningen, der har ønsket at benytte sig af muligheden for at indfri det fulde beløb til etablering af BryggeNet på én gang. Det skulle rettelig have været 4.800 kr. der skulle have været opkrævet (100 kr. pr. måned i 4 år/48 måneder). Søren iværksætter korrektioner hos de 7 beboere.

3. 5-årigt syn af badekabiner?

Bestyrelsen forelægges et notat om 5-års gennemgang af badekabiner. Af notatet fremgår det, at badekabinerne i ejerforeningens almene boliger er omfattet af Byggeskedefondens (BSF) skadesdækning fra den registrerede afleveringsdato, 24/6-2006 og 20 år frem, i samme omfang som den resterende bygning. Et supplerende 5-års eftersyn er derfor ikke nødvendigt.

Andelsboligerne og ejerlejlighedsboligerne har ikke betalt kan ikke betale til BSF og der er derfor ikke foretaget hverken 1-års eller 5-års eftersyn af BSF. Men i forholdet til ABT93 er der gennemført 1-års og 5-års gennemgang sammen med de almene boliger og byggesagen er hermed afsluttet for andels- og ejerboligernes vedkommende.

Bestyrelsen tager notatet til efterretning.

4. Status på Nordicoms afhændelse af P-kælderen.

Nordicom har i en mail til administrationen oplyst, at man ikke agter at følge op på sagen foreløbigt. Ejerforeningens bestyrelse afventer derfor at Nordicom retter fornyet henvendelse i sagen.

5. *Sendeanlæg på "Tårnbygningen".*

TDC har fremsendt et udkast til lejeaftale samt fuldmagt til underskrivelse. Materialet er kommet meget sent, hvorfor Bestyrelsen ikke haft lejlighed til at sætte sig ind i sagen.

Kort fortalt tilbydes ejerforeningen 30.000 kr. årligt med en årlig regulering på max. 2½%. Lejeperioden er fastsat til 20 år. Der er ingen tekst vedrørende ansvarsfordeling ved eksempelvis udskiftning af taget hvorpå senere skal placeres.

Endelig så er mastehøjden øget fra 2 meter i det oprindelige oplæg til nu 5 meters højde.

Bestyrelsen besluttede at give Jan, Lars og Søren mandat til tage en drøftelse med TDC om flg.:

- Forklaring og gode illustrationer på ændringen af mastehøjden fra 2 til 5 meter.
- En mere fordelagtig pris end de foreslåede 30.000 kr. årligt.
- Den foreslåede årlige regulering på max. 2½% bør diskuteres.
- Aftalen varighed på foreslået 20 år tages op.
- Der skal være klare angivelser i lejeaftalen af hvem der har det økonomiske og praktiske ansvar for senderen ved eksempelvis tagudskiftning, og lignende.

Derudover undersøger Søren hvilke skattemæssige konsekvenser det måtte have for Ejerforeningen af få en indtægt på opsætning af sendeanlæg og sammenligner med konsekvenserne for lignende indtægter i boligafdelinger der kun har almene boliger.

Hvis forhandlinger med TDC får et positivt udkomme, vil bestyrelsen vurdere om projektet har ændret sig så meget (fx at mastehøjden øges fra 2 til 5 meter), at det skal forelægges beboerne på en ekstraordinært indkaldt generalforsamling.

Søren sender snarest materialet fra TDC ud til hele bestyrelsen.

Orienteringspunkter:

6. *Orientering fra grundejerforeningen*

Lars kunne berette, at G/F Havnestaden har evalueret på sommerens arrangementer og på baggrund heraf vil udarbejde et nyt sæt ordensregler.

G/F Havnestaden har som en konsekvens heraf, sagt foreløbigt nej til at afholde halvmarathon i 2016.

By & Havn har nu tilladt badning langs hele havnen. G/F Havnestaden har foreløbigt sagt nej til dette på sine arealer, under henvisning til øgede udgifter til redningskranse, etc.

Jan og Torben nævner i den forbindelse at det måske kan være hensigtsmæssigt at rette henvendelse til Codan og/eller Tryg, der muligvis opsætter sådant udstyr gratis.

Istandsættelsen af Axel Heides plads forventes igangsat i foråret 2016.

7. Til og fra driftslederen/administrator

a. Orientering / Erik

- Erik har taget kontakt til G/F Havnestaden angående opsætning af nye bøgehække ved "Tårnet". Erik følger sagen til dørs, så der kan blive plantet her i efteråret 2015.
- Erik får her i efteråret 2015 iværksat at plantekasser der trænger, får ny jord og nye planter.
- Nogle beboere i Andelsboligforeningen har været plaget af mystiske bankelyde. Erik har været i kontakt med beboerne, men har ikke kunne opklare mysteriet. Nu søger Erik – evt. med hjælp fra husets VVS'er at få afklaret om der skulle være løse vandrør eller andet som lydene kunne stamme fra.

b. Orientering / Søren

- Erik og Søren har i sidste uge haft møde med Rambøll i forbindelse med udbedring af det utætte P-dæk. Rambøll har herefter udarbejdet en tidsplan for arbejdet. I efteråret 2015 begynder arbejdet med at efterse det eksisterende beton-dæk og demontere belægningssten . I april-juni 2016 vil det resterende praktiske arbejde så blive udført.
I forbindelse med arbejdet på P-dækket, beslutter bestyrelsen, at de eksisterende "havemøbler" der er i dag er fastgjort igennem betondækket, fjernes, således at fremtidig vandindtrængning forebygges.
Søren undersøger om CVR-nr. er identiske på det SKANSKA der i sin tid byggede P-dækket og det SKANSKA der i dag i Danmark.
- Søren kan berette, at Andelsboligforeningen og administrationen har haft sin første sag om inddrivelse af restance på energi hos en sælgende andelshaver. Sagen er forløbet helt efter planen, så det gode samarbejde vil fortsætte efter den nu aftalte procedure.

8. Eventuelt

- Ellen fortæller, at der samler sig vand på indgangspartierne over gadedørene. Erik følger op på sagen og udbedrer eventuelle skader samt foretager forebyggende foranstaltninger.
- Malene blev ensstemt valgt til arrangør af bestyrelsens årlige julefrokort. Der bestilles bord til d.8. november 2015, kl.19.15.
- Aftalen om brug af arealerne omkring "Tårnet" skal underskrives af Jan + Lars + Ronnie + Torben. Søren fremsender til Ronnie, derefter til Erik og til sidst til Formandsskabet.
- Der pålægges P-afgifter for at holde på de hvide striber der omkranser P-båsene. Erik anbefaler at dette skrives ud på facebook-gruppen.
- Ellen efterlyste at der blev plantet erstatningstræer for de nu fældne træer i J .C. Christensens-gade.

Mødet sluttede kl.18.04