

Udsendt på mail den 27.marts 2017

Bestyrelsesmøde tirsdag den 21. marts 2017 kl. 17.00 på ejendomskontoret i Grönings Have

- Fra bestyrelsen:**
- Jan Hyttel - Lejerbo (formand)
 - Lars Jepsen – Ejere (næstformand)
 - Flemming Grandal – Lejerbo
 - Bjørn Petersen - Boligselskabet AKB, København (**afbud**)
 - Ronnie Edvardsen – Andelsboligerne
 - Malene Skov – Stedfortræder ejere
 - Mette Frobenius - Stedfortræder Lejerbo
 - Torben Heinrich Petersen – Stedfortræder andelsboligerne
 - Max Katzenelson - Stedfortræder Boligselskabet AKB, København (**afbud**)
 - Ellen Margrethe Gylling, AKB-København, Afd.1069 – observatør (**afbud**)
 - Mads Georgsen (Repr. i G/F Havnestaden) (**afbud**)
- Fra administrationen:**
- Erik Skjold Voss – KAB
 - Morten Hellsten – KAB
 - Kenneth Søndergaard – KAB
 - Søren Kjærsgaard Snarberg – KAB (referent)

REFERAT

Dagsordenspunkter:

1. *Godkendelse af referat fra ordinært bestyrelsesmøde den 24.november 2016. Referatet er udsendt på mail til bestyrelsen den 5.december 2016.*
Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

2. *Fremlæggelse af regnskab 2016 til beslutning på Generalforsamling 2017.*
Økonomimedarbejder i KAB, Kenneth Søndergaard fremlagde regnskab 2016. Årets resultat udviser et overskud på ca.205.000 kr. Overskuddet er primært fremkommet pga. mindreudgifter på skatter, afgifter og forsikringer, uforbrugte midler på ”diverse uforudsete udgifter” og endelig et mindreforbrug på de planlagte arbejder (knt.116). Overskuddet overføres til ejerforeningens egenkapital.

Der var en række spørgsmål og kommentarer til regnskabet.

1/5

Kenneth Søndergaard vil snarest muligt udarbejde svar til bestyrelsen på de faldne spørgsmål og kommentarer og i øvrigt tilrette de relevante punkter til fremlæggelsen på GF 2017.

3. *Opsamling på Markvandring.*

½ time forud for bestyrelsesmødet blev der gået en tur rundt i bebyggelsen. De fleste ting der blev bragt op på sidste års "markvandring" er blevet udbedret. I det nye år skal Erik have mere fokus på at beboerne ikke selv sætter navneskilte på ringesystemerne. Desuden skal der tænkes over løsninger der kan forhindre at skader bygger reder på lamellerne ved opgangs-partierne. Der blev set på alternativer til den stiløsning for enden af Erik Eriksens Gade, der i første omgang er blevet præsenteret for Grundejerforeningen og forkastet. Der blev set på evt. løsninger til erstatning for bøgehækkene for hjørne-stuelejlighederne på P-dækket. Endelig var der et par "helligdage", hvor der tilsyneladende ikke er blevet fjernet alger. Erik tager kontakt til firmaet for at få færdiggjort arbejdet.

4. *Fremlæggelse af budget 2017 til beslutning på Generalforsamling 2017.*

Økonomimedarbejder i KAB, Kenneth Søndergaard fremlagde udkast til budget 2018. Bestyrelsen foreslår imidlertid iværksat flg. supplerende arbejder;

- a) Der afsættes fra og med 2018, 14.000 kr. årligt på langtidsplanen (knt.116) til servicering af grundtvandspumper.
- b) Der afsættes fra og med 2018, 180.000 kr. hvert 15.år (dvs. 2018, 2033, etc.) til rensning af faldstammer.
- c) Det årlige beløb på 40.000 kr., der i langtidsplanen er afsat til lovpligtigt eftersyn af elevatorerne forhøjes fra og med 2018 til 55.000 kr. årligt.
- d) Det årlige beløb på 180.000 kr. afsat til løbende reparationer og vedligeholdelse af elevatorerne, forhøjes fra og med 2018 til 220.000 kr. årligt.
- e) Der afsættes i 2018, 30.000 kr. til udskiftning af linoleum i de resterende 10 elevatorer.
- f) I forbindelse med renoveringen af det utætte P-dæk og herunder en erstatningsløsning for de nuværende blomsterkasser med bøgehække, afsættes der 150.000 kr. i 2018, som gårdlauget får som rammebeløb til at udfærdige forslag til fx faldunderlag/kunstgræs og andre løsninger på P-dækket. Gårdlaugets forslag skal forelægges bestyrelsen for endelig godkendelse.
- g) Der afsættes fra og med 2018 et årligt beløb på 13.000 kr. til reparation og vedligeholdelse af terrazzogulvene i indgangspartierne.

Aktiviteterne på langtidsplanen øges således med 442.000 kr. i 2018.

Erik er ved at forhandle en ny rengøringskontrakt på plads. Der er med den nye aftale lagt op til en årlig besparelse på ca.50.000 kr.

Fra og med 2018 vil den årlige udgift til E-syns I-paden (der bruges til ind- og udflytningssyn i AKB-København afdelingerne 1069 + 1070) blive udtaget af ejerforeningens økonomi og lagt ind under de 2 afdelingers økonomi.

Kenneth tilretter budget 2018, så de ønskede supplerende arbejder og øvrige korrektioner i 2018 medtages.

Det samlede budget sendes derefter til skriftlig vedtagelse i bestyrelsen.

5. *Orientering fra/til grundejerforeningen*

- Det første forslag til stiforløb som Ejerforeningen fremsendte til G/F Havnestaden, blev forkastet. Der synes imidlertid at herske en smule forvirring omkring matrikelgrænserne. På den baggrund udarbejder Ronnie et revideret forslag, som Søren fremsender officielt til G/F Havnestaden. Forudsat, at G/F Havnestaden behandler den fornyede henvendelse positivt, udarbejder Erik et overslag på økonomien ved anlæggelse af et lille stiforløb og ejerforeningens bestyrelse tager på et af de førstkommende møder, stilling til gennemførelse af projektet allerede i indværende år – 2017.
- Mads Georgsen får ikke længere tid til at være Ejerforeningens bestyrelsesmedlem i G/F Havnestaden. Der skal således udpeges en ny repræsentant, senest ved valget til G/F Havnestadens bestyrelse, i maj 2017. Max Katzenelson fra seniorbofællesskabet spørges til om han vil påtage sig hvervet.
- Lars kan berette, at der i G/F er en diskussion om etableringen af den planlagte "plint". Desuden verserer en diskussion omkring balancen mellem hvor stor en del af indtægterne der skal komme fra medlemskontingent og fra arrangementer. Der er pr. 1.april 2017 fundet en ny entreprenør - Hede Danmark - til vedligeholdelse af grundejerforeningens områder.

6. *Godkendelse af dagsorden til ordinær generalforsamling den 24. april 2017.*

Malene påtager sig at opstille som personlig stedfortræder (ikke som medlem som det fejlagtigt er angivet i udkastet til G/F Indkaldelse). Med denne kommentar blev udkastet godkendt. Erik omdeler d.23/3-17.

7. *Erstatning for nuværende bøgerhække ved stuelejlighederne ud til P-dækket*

Bestyrelsen lovede på GF 2016, at indkalde beboerne til et infomøde, hvor forslag til erstatning for bøgerhækkene ville blive præsenteret og diskuteret. Dette har man imidlertid ikke kunne nå. Derfor nedsættes nu et hurtigt arbejdende udvalg, til udarbejdelse af forslag, bestående af - i første omgang - Malene og Erik. Malene er tovholder og kontakter desuden Jeanette Sidsner og Jonas Larsen for at høre om de også vil deltage i udvalget. Der stiles mod afholdelse af et infomøde efter GF 2017 men før sommerferien, hvorfor udvalget skal have forslag parat da.

Af samme årsag tager Søren kontakt til Rambøll, med henblik på en besked om udsættelse af arbejdet med at udbedre det utætte P-dæk. Når de nuværende bøgerhække fjernes, skal der være en plan for hvad beboerne så kan forvente der kommer op i stedet.

8. *Indmeldelse i "Foreningen Københavns Beboer Netværk". Se link: <http://fkbn.dk/>*

Bestyrelsen beslutter, ikke at melde ejerforeningen ind. Imidlertid vil Erik sætte linket på ejerforeningens hjemmeside, så beboerne får mulighed for individuelt at blive medlem.

9. *Ansøgning om dispensation for tilladelse til 2 hunde (v/Ronnie).*
Husordenen følges. Der gives ikke dispensation til 2 hunde.

10. *Ansøgning om ombygning af vinduer (v/Mads Georgsen)*
Der gives tilladelse til ombygning af 2 vinduesfag (forslag 2), da dette vurderes at være en bygningsarkitektonisk neutral løsning.

11. *Nordicom, Uenighed om afregning.*
Nordicom v/Jørn Goor har i mail til Søren af 23/1-2017 stillet krav om, at ejerforeningen afholder 50% af udgifterne til reparation og vedligeholdelse af lyskilderne i P-kælderen. Hvis ejerforeningen ikke efterkommer dette krav, vil Nordicom have sagen prøvet ved en voldgift, jf. vedtægternes §26. Søren har talt med JUR i KAB om sagen. Herfra lyder det, at det meget klart i samme vedtægters §22 fremgår, at udgifterne hertil, påhviler Nordicom. På denne baggrund, vil bestyrelsen ikke imødekomme Nordicoms krav, men afvente udfaldet af en voldgiftssag.

12. *Løsning af problemer med Elevatorer*
Erik og Søren har i hhv. Lejerbo og KAB undersøgt vedligeholdelsesudgifter til elevatorer generelt. Svaret har været, at i alle bebyggelser med elevatorer vil man opleve problemer, som medfører udgiftskrævende reparationer. Erik har desuden set på, om det kan svare sig at få udvidet serviceaftale på elevatorerne i ejerforeningen. Dette viser sig ikke at være rentabelt. Som en konsekvens heraf ses det med forslag til budget 2018, årligt at afsætte lidt ekstra midler til vedligehold, i sammenhæng med at elevatorerne bliver ældre. Samtidig vil Erik og Søren holde nøje øje med, at udgifterne til elevatorerne ikke løber løbsk.

Ikke desto mindre, er der en nøje sammenhæng mellem elevatorernes brug og deres vedligeholdelsesbehov. Derfor påtager Mette sig, at lave et koncept (fx en seddel på elevatorerne), der kan motivere beboerne til at tage trapperne ned i stedet for elevatorerne og dermed reducere brugen af disse og spare på vedligeholdelsesudgifterne.

13. *Opsætning af lyssensorer i stuelejligheder*
Erik har omdelt en skrivelse herom, men efterfølgende ikke fået nogen henvendelser.

14. *Til og fra driftslederen/administrator*

a. Orientering / Erik

- Udskiftning af energimålere er gået planmæssigt. Dog har ISTA i forbindelse med udskiftningen, ødelagt nogle styrebokse og telestater. Erstatning (ca. 50.000 kr.) er ved at blive udredt.
- Der er opsat lysensor på trappeopgangen på Tårnbygningens 9.sal.
- Der er opsat nyt LED-lys i 3 elevatorer. Bestyrelsen ønsker LED-lys opsat i de resterende 9 ele-

vatorer med det samme, da energibesparelsen er meget stor. Således findes ca. 30.000 kr. i 2017 budgettet til denne opgave.

- Lyspærerne i lamperne på udearealerne, udskiftes løbende til LED, efterhånden som de udbrænder.
- Der er fortsat beboere som er plaget af bankelyde i Tårnbygningen. Det besluttes, at Erik kontakter "bankelydsfirmaet" og får opstillet en plan for hvordan firmaet vil gribe problemet an, hvor lang tid det kan forventes at tage og hvad det koster. Når disse fakta foreligger, vil bestyrelsen tage stilling til at få problemet løst snarest, hvilket vil sige her i 2017. Umiddelbart regner bestyrelsen med at afsætte en økonomisk ramme på op til 50.000 kr. til løsning af dette efterhånden langstrakte problem.

b. Orientering / Søren

- Søren orienterer om de såkaldte 360 graders analyser som er blevet gennemført i de 2 AKB-afdelinger i ejerforeningen. Formålet er, at se på besparelsesmuligheder i driften. Jan kan suppleres med at et lignende arbejde finder sted i Lejerbo.

15. Eventuelt

Lars spørger til, om etablering af udendørs afskærmning af vinduerne skal tages op i bestyrelsen. Hertil svares der ja. Lars vil sende en ansøgning.

Bestyrelsesmøder 2016/2017

- Mandag, d.24. april 2017, kl.17 (formøde til GF-2016)

GF-2017

- Mandag, d.24. april 2017, kl.19
- Mandag, d.24. april 2017, (efter Generalforsamlingen), Konstituerende møde.

Mødet sluttede kl.19.25