

Udsendt på mail den 24. februar 2015

Bestyrelsesmøde tirsdag den 17. februar 2015 kl. 17.00 på ejendomskontoret i Grönings Have

Fra bestyrelsen: Jan Hyttel - Lejerbo (formand)
Lars Jepsen – Ejere (næstformand)
Flemming Grandal – Lejerbo
Martin Sønderlev Christensen – Andelsboligerne
Max Katzenelson - Stedfortræder Boligselskabet AKB, København

Fra administrationen: Erik Skjold Voss – KAB
Søren Kjærsgaard Snarberg – KAB (referent)

Afbud fra: Mette Frobenius - Stedfortræder Lejerbo
Malene Skov – Stedfortræder ejere
Bjørn Petersen - Boligselskabet AKB, København

REFERAT

Beslutningspunkter:

1. *Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 18. november 2014.*
Referatet godkendt uden bemærkninger.
2. *Oplæg om "Tremmegitre" og P-dæk fra MOLE-arkitekter og drøftelse af forslag.*
 - MOLE-arkitekterne havde udarbejdet 4 forslag til hvordan trappetårnene kan indrettes, så der fremover kan pudses vinduer udvendigt på trappetårnene. De 4 meget spændende forslag varierede i pris fra ca.1,7 til 3,7 mio.kr. Uagtet, at de 4 forslag bød på andre fine fordele end "blot" at gøre vinduespudsning lettere, vurderede bestyrelsen at man ikke ville gå videre med forslagene. Det estimeres, at der vil kunne pudses vinduer for ca.50.000 kr. i alt pr. gang, hvorfor MOLE-arkitekternes forslag ikke umiddelbart vurderedes at være økonomisk rentable. Det besluttedes i øvrigt, at Erik snarest muligt (og forinden næste bestyrelsesmøde d.26/3-15) iværksætter et forsøg med at få ét af trappetårnenes vinduespartier højtryksspulet og indhenter et tilbud på højtryksspuling af samtlige udendørs vinduespartier. På næste bestyrelsesmøde vurderes kvaliteten af arbejdet så, ligesom der tages stilling til det tilbud som Erik indhenter. MOLE-arkitekternes forslag, omtales i årsberetningen til generalforsamlingen.
 - MOLE-arkitekterne havde også udarbejdet forslag til udbedring af det utætte P-dæk. Der var 2 forslag, formedelst hhv. 3,1 og 4,4 mio.kr. MOLE-arkitekterne havde foreslået, at der indledes med en forundersøgelse, til en pris af 100.000 kr.

Udover MOLE-arkitekterne havde også Rambøll udarbejdet et forslag til afhjælpning af utæt P-dæk. Her er prisen på ca. 500.000 kr. Det skal siges, at forslagene fra MOLE og Rambøll er meget forskellige, ikke kun prismæssigt men også i udførsel.

Bestyrelsen besluttede, at Søren tager kontakt til Rambøll, med henblik på at få lavet en forundersøgelse (til max. 100.000 kr.), der tager elementer fra MOLE-arkitekternes forslag og indarbejder i et nyt forslag. Af forslaget skal der tages stilling til (1) at regnvand fra tagene ledes til en ny rende og (2) at regnvandet alternativt ledes gennem rør ned gennem P-dækket til afløb nede i P-kælderen.

Der tegner sig efterhånden et billed af, at P-dækket oprindeligt ikke er konstrueret efter forskrifterne. Der er foretaget såvel 1-års, som 5-års eftersyn. Men Søren hører juristerne i KAB om der kan rejses krav mod nogen for "byggesjusk".

3. *Drøftelse af udskiftning af vand- og energimålere i 2016.*

Det er lovpligtigt, at E/F Grönings Have, senest i 2016 får udskiftet alle sine energimålere (varme og vand).

Marie Bregengaard fra Energi-sektionen i KAB, fremlagde forslag til målere fra 3 forskellige velrenomerede firmaer (Brunata, Minol og Ista).

For hvert af de 3 firmaer blev fremvist et tilbud hvor aflæsningen af målerne sker ved "drive-by" (dvs. at målerne kan fjernaflæses af målerfirmaet) og et tilbud hvor målerne kan aflæses online (såvel på ejendomskontoret som af beboerne selv). Man kommer ikke uden om, at basisregnskabet skal udarbejdes af KAB. Til gengæld kan fordelingsregnskabet udarbejdes af KAB eller et målerfirma.

Det blev aftalt, at Marie udarbejder en ny, mere overskuelig og sammenlignelig oversigt over de 3 forskellige tilbud. Da KAB's priser lå betragteligt over hvad målerfirmaerne kan lave fordelingsregnskabet for, blev det aftalt, at KAB's tilbud ikke medtages i den nye oversigt. Desuden skal det angives om der er garanti på det enkelte produkt og hvis der er, angives det hvor lang garantiperioden er. Desuden ønskedes det, at se noget produktinfo og/eller referencer for de forskellige produkter.

Oversigten fremsendes til bestyrelsen i god tid forud for næste bestyrelsesmøde, så der er tid til at sætte sig ind i sagerne.

4. *Tilladelse til råderet fra GF Havnestaden – håndtering af husordensregler for beboerne i "Tårnets" stueetage*

Lars kunne berette, at G/F Havnestaden har givet E/F Grönings Have tilladelse til etablering af 2 forhaver/terrasser på en del af arealet udfor "Tårnet". Brevet fra G/F Havnestaden er modtaget d.15/1-15. Søren udsender brevet med dette referat til bestyrelsen for E/F Grönings Have.

På baggrund heraf, udarbejder Lars og Martin sammen et nyt udkast til allonge mellem Andelsboligforeningen og E/F Grönings Have. Udkastet vil blive forelagt bestyrelsen, for beslutning, på næste bestyrelsesmøde (skal efterfølgende behandles på generalforsamlingen).

5. *Drøftelse af svar til Sabine Pøthe vedr. afskærmning af stuelejligheder ved Tårnet.*

Søren udarbejder et svar til beboeren. Af svaret skal det fremgå, at flytningen af dørtelefonen fra inden for indgangsdøren, til udenfor indgangsdøren har været til så stor gene for beboeren, at opsætning af 1 fag hegn ved indgangsdøren kan tillades. Der stilles dog krav til hegnets udformning; (1) skal være som de øvrige hegn i bebyggelsen (Erik kan give nøjere anvisninger), (2) Max. højde må være som højden på indgangsdøren, (3) må ikke være længere end den eksisterende bøgehæk. E/F Grönings Have bekoster hegnet, der bedes opsat snarest muligt.

6. *Retshjælpsdækning.*

Søren kan berette, at han allerede på næste bestyrelsesmøde i marts 2015 kan præsentere et udkast til retshjælpsforsikring for bestyrelsen.

Orienteringspunkter:

7. *Orientering fra grundejerforeningen.*

Der er i Københavns Kommunes 2015-budget afsat 2,3 mio.kr. til forskønnelse af Axel Heides Plads. Men da projektet forventes at beløbe sig til 4 mio.kr. søges der fundet en løsning på at fremskaffe restbeløbet på 1,7 mio.kr.

Søren har modtaget et brev i sagen, dagen efter dette bestyrelsesmødes afholdelse. Brevet er vedlagt dette referat.

8. Til og fra driftslederen/administrator

a. Erik orienterer om, at flg. arbejder er gennemført siden sidste møde;

- Opsætning af cykelstativ
- Forskønnelse af Tårnets indgangsparti (mail fra Niels Gnauer herom er udsendt til bestyrelsen)
- Ny lysindretning i Tårnet
- Udskiftning til LED alle steder
- Opsætning af spejl ved udkørsel fra P-kælder

- Til marts 2015-bestyrelsesmødet præsenterer Erik et katalog over de muligheder der er for at benytte en eller anden form for coating i forbindelse med afrensning af alger på facader. Det vurderes at være lidt dyrt (250.000 kr.), for en omgang algeafrensning, hvis problemet så efterfølgende opstår igen, pgra. Manglende efterbehandling.

b. Orientering / Søren

- Nordicom har afregnet el til E/F Grönings Have og procedure for fremtidig opkrævning hvert kvartal er udarbejdet.

9. *Eventuelt*

Ikke noget til dette punkt.

Der er planlagt følgende mødedatoer for bestyrelsen i E/F Grönings Have i 2015, (alle kl. 17.00):

Torsdag d.26. marts 2015

Tirsdag d.21. april 2015 (formøde til GF-2015)

Tirsdag d.21. april 2015, kl.19.00 (Generalforsamling 2015)

Dette bestyrelsesmøde sluttede kl.19.00