

Udsendt på mail den 6. april 2018

**Bestyrelsesmøde tirsdag den 20. marts 2018 kl. 17.00  
på ejendomskontoret i Grönings Have**

**Fra bestyrelsen:** Jan Hyttel - Lejerbo (formand)  
Lars Jepsen –Enkeltejerne (næstformand)  
Flemming Grandal – Lejerbo  
Bjørn Petersen - Boligselskabet AKB, København - afbud  
Ronnie Edvardsen – Andelsboligerne  
Malene Skov – Stedfortræder enkeltejerne  
Mette Frobenius - Stedfortræder Lejerbo - afbud  
Max Katzenelson - Stedfortræder Boligselskabet AKB, København  
Ellen Margrethe Gylling, AKB-København, Afd.1069 – observatør  
Morten B. Knudsen – stakitudvalg

**Fra administratio-  
nen:** Morten Hellsten – Chefkonsulent, KAB (til og med punkt 2)  
Erik Skjold Voss – Driftsleder, KAB  
Dennis Fuglsang Andersen – Driftschef, KAB (referent)  
Henrik Andreasen - Økonomi, KAB (til og med punkt 3)

## Dagsorden

### *Dagsordenspunkter:*

1. Godkendelse af referat fra ordinært bestyrelsesmøde den 27. november 2017  
Referatet er udsendt på mail til bestyrelsen den 4. december 2017  
*Referatet blev godkendt med en række bemærkninger, der er vedlagt som bilag.*
2. Administrationsaftale for ejerforeningen v/ Morten Hellsten.  
*Nyt og opdateret tilbud om administrationsaftale er udarbejdet og tilsendt bestyrelsen forud for mødet.  
Ny pris er sammensat efter hvad der leveres af nuværende ydelser og hvad der forventes af fremtidige ydelser. Emnet afstedkom en del spørgsmål til afklaring, heriblandt regulering af prisen fra KAB's side samt spørgsmål til indholdet i de enkelte ydelser.*

*Gruppe bestående af Jan Hyttel, Lars Jepsen og Dennis Andersen aftaler nyt møde hvor indholdet i ydelseskataloget gennemgås. Efterfølgende og udestående spørgsmål afklares inden Generalforsamlingen d. 9. april 2018*

### 3. Orientering fra/til grundejerforeningen

*Max orientere om at Grundejerforeningen Havnestaden's formand nedlægger sit hverv og ny skal vælges på kommende generalforsamling. Bidraget til GF Havnestaden er tidligere nedsat med 10% men det må forventes at der kommer en stigning igen. Max fremviser katalog der viser tegninger og planer for forgrønnelse af området. Katalog lægges på foreningens hjemmeside hvor alle opfordres til at kigge nærmere på det. Generalforsamling i GF Havnestaden afholdes d. 17. april 2018  
Bestyrelsen genopstiller Max Katzenelson til bestyrelsen i GF Havnestaden*

*Andelsboligforeningen i J.C.Christensensgade som er nabo til EF Grönings Have har efter godkendelse af GF opstillet et større antal affaldscontainere på grundejerforeningens areal. Ejerforeningen er forundret over ikke at være blevet hørt forud for en sådan godkendelse og finder, at omfanget er uacceptabelt og ikke kønt at se på fra den modsatte side af gaden. Det blev besluttet at gøre indsigelse overfor Grundejerforeningen. Formandsskabet kontakter GF Havnestaden*

### 4. Regnskab 2017

*Henrik Andreasen fra KAB gennemgik hovedtallene i regnskabet. Der blev konstateret enkelte punkter som skulle tilrettes inden generalforsamlingen. Tilrettede punkter: Synspakke trækkes ud af EF regnskab og pålignes AKB, Københavns afdelinger. Antenneregnskabet er afsluttet ved udgangen af 2017 og kontingentet til Bryggenet er fremadrettet inkluderet i fællesudgifterne. Administrationsbidrag for antenneregnskab korrigeres. Spørgsmål til posten "skilte", er udgifter til udarbejdelse af skitseforslag vedr. gårdhave.  
Den øgede vandudgift forklares ved forskydning i afregning til HOFOR samt facaderengøring.*

### 5. Budget 2019

*Henrik Andreasen fra KAB gennemgik hovedtallene i budgettet. Målerpasningsudgift nedsættes med 15% da alle målere er udskiftet til elektroniske der fremover fjernaflæses. Budgetposten grundejerforening sættes op til 275.000 da udgiften til GF Havnestaden forventes at stige.*

### 6. Status på p-dækket.

*Det utætte p-dæk er anmeldt som byggeskade til Byggeskadefonden. Byggeskadefonden er en selvejende institution der har til formål at forestå og afholde udgifter til 1- og 5 års eftersyn af nybyggede almene boliger, samt at yde økonomisk støtte op til 95% af bygnings ejerens udgifter til udbedring af skader, som har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet, og er anmeldt senest 20 år efter opførelsen. Der er ikke givet tilsagn eller afslag på nuværende tidspunkt, men Byggeskadefonden har for egen regning hyret en ekstern rådgiver til at forestå yderligere undersøgelser, særligt i overgangen imellem p-dæk og bygning. Giver Byggeskadefonden tilsagn til udbedring af skaden, vil næste opgave være at kortlægge fordelingen af udgiften imellem parterne i ejerforeningen. Gives der afslag vil den oprindelige plan for udbedring, stadig være aktuel.*

### 7. Stakitter (havekasser)

*Der har d. 6. februar 2018 været afholdt et informationsmøde for beboere, hvor der blev gennemgået*

den forestående reparation af p-dækket, samt hvilke konsekvenser det vil have i gården. 13-14 beboere var mødt op, og det generelle ønske var at der løbende blev informeret om forløbet i projektet. Morten meddeler beboerne at projektet afventer byggeskadefondens afgørelse.

8. Cykelparkering.

Morten Knudsen udarbejder opslag til ophængning i cykelkældre, hvori der efterlyses gode ideer og forslag til løsning af problemet med manglende plads og hensyn til andre brugere. Forslag kan sendes på mail til Morten på: [mokn98ab@hotmail.com](mailto:mokn98ab@hotmail.com)

9. Markiser.

På sidste bestyrelsesmøde besluttedes det at undersøge de konstruktionsmæssige forhold på bygningen, samt hvilke påvirkning det ville medføre at opsætte markiser. Rådgivende ingeniørfirma Rambøll blev kontaktet og deres tilbagemelding lyder: Det vil give anledning til risiko for fugt bag puds, grundet risikoen for revner omkring gennemføringerne, grundet bevægelser i beslag og pudsoverflade. Ligeledes vil der være potentiale for kuldebroer og der vil med stor sandsynlighed være farveforskel i pudsoverfladen ved nedtagning.

På denne baggrund besluttede bestyrelsen at den ikke kan godkende ønsket fra en beboer om opsætning af markiser.

10. Til og fra driftslederen/administrator

Det har været planlagt at indarbejde udskiftning af de 9 træ-facadedøre i budgettet, til nye glasdøre som bl.a. i EEG 2-6. Arbejdet fremrykkes og betales af overskuddet fra 2017.

Elevatoren i nr. 6 kører stadig ikke tilfredsstillende. Problemet skal løses nu. Erik kontakter firmaet. Det blev understreget at henvendelser vedr. driftsproblemer med elevatorerne skal ske til Erik og ikke direkte til leverandøren.

Reklamation over de algebegroede facader udføres når frosten letter.

Frekvensen på vinduespolering af indgangsdøre sættes op til hver 2. måned i stedet for nuværende hver 3. måned.

11. Gennemgang af generalforsamlings dagsorden

Dagsordenen til generalforsamling d. 9. april 2018 blev gennemgået. Der er indkommet 1 forslag som er en gentagelse fra sidste år, vedr. forgrønnelse af området. Det besluttedes at Max kontakter forslagsstiller og orientere om det pågående arbejde i GF Havnestaden, med henblik på om forslaget ønskes fastholdt. Forslaget fastholdes og Max orienterer på generalforsamling om det planlagte arbejde.

Regnskabsmedarbejder Henrik Andresen deltager og fremlægger regnskab for 2017 og budget for 2019. Dennis er referent, beretning fremføres af de enkelte personer, formanden Jan Hyttel er på valg og genopstiller. Bestyrelsen indstiller Jan til genvalg.

12. Mødedatoer for 2018

Dato for kommende møde fastlægges efter generalforsamlingen

13. Eventuelt