

Referat

Møde den 15. januar 2009
Udsendt den 22. januar 2009
Referent: Rebecca Forsman

Bestyrelsesmøde den 15. januar 2009, kl.16.30 på ejendomskontoret i Grönings Have

Fra bestyrelsen: Flemming Grandal – Lejerbo
Bente Forslund – Stedfortræder ejere
Bjørn Petersen – Boligselskabet, AKB København
Jan Hyttel - Lejerbo (formand)
Kurt Jørgensen - Andelsboligerne
Malene Skov – Ejere
Mariann Jensen - Stedfortræder Lejerbo
Max Katzenelson - Stedfortræder Boligselskabet AKB, København

Fra administrationen: Erik Skjold Voss - KAB
Rebecca Forsman – KAB

Gæst: Kent Larsen fra AI-gruppen

Fraværende: Jesper Andersen - Stedfortræder andelsboligerne,

Bestyrelsen var forud for mødet blevet orienteret om, at Kent Larsen fra Ai-gruppen ville deltage på mødet med en kort status over pilotrenoveringen og information om den forestående badekabinerenovering. Det blev på mødet aftalt at behandle dette punkt inden man gik over til punkterne på den udsendte dagsorden.

Badeværelsesrenoveringen

Kent Larsen fra Ai-gruppen orienterede om status på pilotprojektet, herunder at det forventes endelig afsluttet i uge 5, og at der nu foreligger en projektbeskrivelse for det videre renoveringsforløb som pt. afventer skønsmændenes vurdering. De overordnede forhold i det fremlagte løsnings-/renoveringsforslag fremgår af den informationsskrivelse, som er blevet fremsendt af Nordicom til samtlige beboere i Grönings Have i uge 50 (se også www.groningshave.dk). Herudover orienterede Kent Larsen om, at man forventer at udsende endnu en informationsskrivelse, som bl.a. vil indeholde oplysninger om, hvordan man forsikringsmæssigt skal forholde sig ved den forestående renovering samt information om afholdelse af et informationsmøde forud for renoveringsstarten.

Bestyrelsesmedlemmerne havde i forlængelse af gennemgangen en hel del spørgsmål, som bl.a. berørte muligheden for individuelt flisevalg, den forventede renoveringsperiode pr. badekabine, toilet- og badeforhold under renoveringen, herunder opstilling af fælles toilet- og bade faciliteter,

Referat

som alternativ til de individuelle toilet/badekabiner, mulighederne for at få indflydelse på renoveringstidspunktet m.m. Endvidere henstillede bestyrelsen til, at alle beboere i Grönings Have blev indbudt til et informationsmøde inden den endelige renoveringsstart.

Det blev i forlængelse heraf aftalt, at Kent forespørger hos Nordicom om muligheden for at opstille fælles toilet- og bade faciliteter i gården/p-kælderen, som alternativt til de individuelle toiletter/badekabiner.

Derudover tilbød formanden for Ejerforeningen, Jan Hyttel, at undersøge om der i de almene organisationers aftale med Nordicom omkring badeværelsesrenoveringen foreligger en garantistillelse m.v., og at orientere de øvrige bestyrelsesmedlemmer i Ejerforeningen herom.

Endelig blev mulighederne for eventuelt at anvende Ai-gruppen som fælles rådgiver i forbindelse med badeværelsesrenoveringen afvist af Kent Larsen med henvisning til inhabilitetsproblematikken, idet Ai-gruppen på vegne af Nordicom skal stå for kontrollen og afleveringen af de renoverede badekabiner.

Fejl og mangler

Erik og andre bestyrelsesmedlemmer gjorde Kent Larsen opmærksom på, at der er fejl ved lysdæmperne i samtlige badekabiner i Grönings Have og det blev aftalt, at Erik S. Voss/administrator skriver mail til Kent Larsen om problematikken, så det kommer med på oversigten over fejl og mangler og bliver afhjulpet.

1. Godkendelse af dagsordenen

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat af bestyrelsesmødet den 4. december 2008

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

3. Til og fra driftslederen/administrator

a. Vinduespudsning

Erik S. Voss havde hjemtaget yderligere tilbud på vinduespudsning, som imidlertid krævede nærmere granskning, hvorfor det blev aftalt, at punktet tages op til beslutning på næste bestyrelsesmøde. Kurt Jørgensen ville desuden forsøge at hjemtage endnu et tilbud fra det firma, som varetager vinduespudsningen i Jutlandiahus.

b. Cykelparkering

Erik S. Voss orienterede om, at han i forbindelse med cykeloprydningen havde fjernet ca. 50 cykler.

c. Cykelparkering ved Tårnet

Erik S. Voss havde hjemtaget to tilbud, som dog viste sig ikke at være 100 % identiske med de eksisterende skråcykelparkeringsstativer. Det blev derfor besluttet, at Erik S. Voss skal hjemtage tilbud på cykelstativer fra Veksø, som er det firma, der leverede de øvrige cykelstativer. I den udstrækning Veksøs tilbud prismæssigt matcher de øvrige to tilbud kan arbejdet i gang sættes uden yderligere forelæggelse for bestyrelsen.

- d. Serviceaftale vedrørende gulvvarmeanlæg
Erik S. Voss havde hjemtaget to tilbud på servicering af gulvvarmeanlægget. Bestyrelsen valgte at entrere med Blikkenslagerfirmaet Østblik VVS ApS.

Orienteringspunkter

4. Regnskab for 2008

Jan Hyttel og Rebecca Forsman gennemgik det fremsendte udkast til regnskabet for 2008, og det blev i den forbindelse aftalt, at der til marts mødet skal redegøres yderligere for en række af de poster, som afviger meget fra budgettet.

5. Udgifter på konto 115 versus konto 116

I forlængelse af tidligere drøftelser i bestyrelsen omkring anvendelsen af konto 115 og konto 116 blev det på formandens opfordring besluttet, at der ved budgetlægningen for 2009 og fremover skal arbejdes med en langt mere omfattende brug af konto 116 og en tilsvarende mindre brug af konto 115. Det betyder i realiteten, at man ved budgetlægningen forsøger at tage højde for langt flere af de arbejder, som man på baggrund af ejendommens langtidssplan og driftsmæssige erfaringer må forvente at skulle bruge midler på i det pågældende år, ligesom det skaber en mere jævn fordeling af udgifterne til vedligeholdelsesarbejder i Ejerforeningen set over en årrække.

6. Terrasser udlagt af andelshaver ved tårnbygningen

Rebecca Forsman orienterede om, at hun havde undersøgt sagen, og at det umiddelbart ser ud til, at have-/terrassearealet ud for boligerne reelt tilhører ejerforeningen og ikke afdelingerne/ejere. For de almene AKB-afdelinger, som hver er en selvstændig ejerlejlighed gælder det således, at det i sin tid var forudsat, at disse skulle ligge på én samlet matrikel, som tilhørte Ejerforeningen. Det betyder med andre ord, at beboerne i de almene afdelinger (og muligvis også de øvrige ejere i ejerforeningen) ikke betaler yderligere bidrag til Ejerforeningen for det lille stykke have/terrasse, der ligger ud for de respektive stuelejligheder. For så vidt dette også er gældende for de øvrige ejere i Ejerforeningen, så var der i bestyrelsen enighed om, at det vil være mest fair at indgå en aftale med Andelsboligforeningen omkring muligheden for etablering af terrasser foran de to syd og vestvendte stueboliger i Tårnbygningen, som ikke indebærer en lejebetaling til ejerforeningen for det berørte areal. Dog skal aftalen omfatte udformning, vedligeholdelse, materialevalg m.v. af de anlagte terrasser.

Ovenstående forholder sig ikke til den eventuelle forøgelse af herlighedsværdi, som anlæggelsen af terrasser foran de to boliger måtte afstedkomme, men udelukkende til, hvorvidt de øvrige ejere betaler et øget bidrag til ejerforeningen af det areal, som er anvendt til individuelt have/terrasseareal direkte uden for stuelejlighederne.

I forlængelse heraf blev det aftalt, at administrator endnu en gang undersøger, hvorvidt de ovennævnte forhold er korrekte, samt hvorvidt de øvrige ejere heller ikke betaler ekstra til Ejerforeningen for have-/terrassearealet.

Endelig blev aftalt, at Jan Hyttel og administrator – under forudsætning af at ovenstående forhold er korrekte og også omfatter øvrige ejere - fortsætter dialogen med Andelsboligforeningen,

Referat

og at bestyrelsen får fremlagt et udkast til en aftale førend denne kan fremlægges på generelforsamlingen til godkendelse i april 2009.

7. Eventuelt

Manglende afkøling af varmeanlægget

Erik S. Voss orienterede om, at der formentlig kommer en "straffe-afgift" fra Københavns Energi på grund af manglende afkøling af fjernvarmen. Efter mindre justeringer af anlægget er problemet nu rettet, således at der fremover vil være en korrekt afkøling af fjernvarmen.

Forespørgsel på opsætning af mobilmast

På baggrund af en forespørgsel omkring opsætning af en mobilmast på en af Ejerforeningens bygninger var der en drøftelse i bestyrelsen omkring, hvem der i givet fald skulle træffe beslutning herom. Det blev besluttet at forelægge sagen for Ejerforeningens generalforsamling i april 2009, som så bedes træffe beslutning om, hvorvidt der kan – eller ikke kan – indgås en aftale om opsætning af en mobilmast. Bestyrelsen udarbejder med udgangspunkt i ovenstående et forslag til behandling på generalforsamlingen i april 2009.

Forlængelse af næste møde

Da næste møde både omfatter gennemgang af regnskab 2008 og budget 2009 samt andre punkter blev det aftalt, at der ikke fastsættes et sluttidspunkt for mødet. Ligeledes blev det aftalt, at Malene Skov søger for indkøb af mad og vand til mødet.

Kontortider på ejendomskontoret

Erik adspurgte om hans ugentlige kontortider om eftermiddagen kunne afskaffes, idet der stort set aldrig dukker beboere op på disse tidspunkter. Det blev godkendt af bestyrelsen såfremt det ikke afføder utilfredshed blandt beboerne. Skulle der alligevel vise sig at være behov for kontortider om eftermiddagen vil forholdet bliver taget op igen.

Ny mobiltelefon til Erik

Da Eriks S. Voss nuværende mobiltelefon ikke fungerer optimalt godkendte bestyrelsen, at Erik S. Voss anskaffer en ny mobiltelefon, som dog maksimalt må koste 2.000 kr.

Årlig hovedrengøring i opgangene

Der var en kort drøftelse af mulighederne for at få indlagt en årlig hovedrengøring i opgangene, hvor bl.a. de udsatte dele af væggene også skal vaskes. Det blev aftalt, at Jan Hyttel undersøger mulighederne herfor.

Næste møde afholdes tirsdag den 17. marts, kl. 16.30 på ejendomskontoret



Formand Jan Hyttel



Næstformand Malene Skov