



Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde tirsdag den 12. august 2014

Til stede: Dion Madsen (KAB/Øbro 95), Søren Holm, Henriette Pedersen, Christine Andersen og Steen Hartvig Jacobsen (ref.) fra bestyrelsen.

Afbud: Claus Valentiner

Ad 1. Referat fra 1. april

Godkendt.

Ad 2. 2013-regnskabet:

Efter at regnskabet for 2013 var blevet godkendt på afdelingsmødet i maj, har revisionen efterfølgende underkendt den aftale om nedsættelse af hjemfaldsydelsen, der lå til grund for regnskabet. Denne reaktion vækker undren i afdelingsbestyrelsen, da det fremgik af det regnskabsmateriale, som bestyrelsen fik forelagt i maj, at regnskabet faktisk var revideret, selv om det åbenlyst ikke har været tilfældet. Men afdelingsbestyrelsen er indstillet på ikke at gøre mere ved sagen og anbefale, at det ændrede regnskab godkendes på afdelingsmødet den 23. september, hvis KAB accepterer, at den unødvendige merbetaling til hjemfaldsydelsen i 2013 bliver modregnet i beboernes betaling til hjemfald i 2015. Det kan formentlig afklares i forbindelse med behandlingen af forslag til budget for 2015. Vigtigt at Dion sikrer, at KAB's økonomiafdeling gøres opmærksom på denne betingelse inden budgetmødet i august.

Ad 3. Ventiludskiftning

Der har sommeren igennem været arbejdet på at udskifte gamle, problematiske ventiler på vanddistributionssystemet. I alt 58 ventiler skal udskiftes, og de sidste 5 bliver formentlig færdiggjort dagen efter bestyrelsesmødet. Der har været afsat 200.000 kr. til opgaven i langtidsplanen og indhentet tilbud på selve udskiftningen på 260.000 kr., men da det flere steder har været vanskeligt at komme til, og det et par gange har været nødvendigt at tilkalde asbestekspert, vil den endelige udgift formentlig løbe op i ca. 25.000 kr. ekstra. Bestyrelsen accepterede dette. Efter bestyrelsesmødet er der afgivet tilbud på isolering af de nye ventiler på 18.000 kr., så den samlede udgift beløber sig til lige godt 300.000 kr.

Ad 4. Projekt 2015

KAB's administration har tilknyttet en nyansat medarbejder Lisbeth Dam Larsen som projektleder på hovedprojektet (A, delvis B, C og D), mens Jan Cronqvist er projektleder på solcelledelen (B). Dion har aftalt møde med de to KAB-medarbejdere mandag den 18. august for at sætte turbo på processen frem mod afdelingsmødet den 23. september. Steen deltager også i mødet. Det er vigtigt hurtigt at få afklaret spørgsmålet om eksterne rådgivere, der kan stå for detailprojektering, herunder mere præcis prissætning, visualisering af den tagintegrerede solcelleløsning, sikring af den formelle godkendelse i Boligselskabernes Landsbyggefond af vores tilskud m.v. Steen laver et forslag til dagsorden for mandagsmødet til Dion, der sender det ind til KAB.

Ad 5. Udlejning af erhvervslejemål

BioTech har opsagt det ca. 300 m² store lejemål, og Dion har hen over sommeren været i gang for at finde en kreativ løsning på denne udfordring. Modellen er blevet følgende: Jacks VVS beholder det lokale ved varmekælderens, som der på forhånd var indgået aftale om, men får nedsat den månedlige leje fra 5.000 kr.



til 2.700 kr. mod også at leje halvdelen af BioTech-lokalerne. Den anden halvdel overtager MPB Murer i stedet for det nuværende lokale på ca. 70 m². De to lejere betaler det samme i månedlig leje som BioTech, dvs. ca. 15.000 kr. og afholder selv alle nødvendige udgifter til de bygningsmæssige ændringer. MPB Murers nuværende lokaler fremstår i rigtig god stand og skønnes at være meget lettere at genudleje end det samlede BioTech-lejemål. En udlejningsannonce kan spredes via Facebook. Dion og Henriette sørger for det fornødne. Bestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med Dions proaktive og kreative indsats i løsningen af denne udfordring.

Ad 6. Badeværelsesprojekt i BJA 1

Arbejdet med pilotprojektet for individuel badeværelsesmodernisering med realkreditfinansiering har trukket ud pga. modstand i KAB's administration. Efter en fornyet prisindhentning hos nye håndværkere var den samlede pris kommet ned på ca. 230.000 kr. og dermed inden for den ramme på 250.000 kr. pr. enhed (køkken/badeværelse), som beboerne har vedtaget på et afdelingsmøde. KAB's begrundelse for ikke at gå videre med projektet er, at den forøgede ramme på 250.000 kr. endnu ikke er godkendt af kommunen. For at komme videre med projektet skal det forelægges AKB Københavns organisationsbestyrelse og derefter godkendes i kommunen. Så den involverede familie må væbne sig med tålmodighed.

Ad 7. Væggelus-problemet

Der er p.t. registreret væggelus i 5 lejligheder i JEG 10. Problemet har sit udspring i et kommunalt anvist lejemål, hvor det har vist sig meget vanskeligt at få problemet under kontrol, fordi beboeren er svær at arbejde sammen med, og fordi hun jævnligt får besøg af personer, der slæber væggelus med sig. For at dæmme op for problemet besluttede bestyrelsen, at der snarest skal sprøjtes forebyggende i omkringliggende boliger, så væggelusene ikke kan flygte til andre boliger, når der sættes ind igen i de 5 ramte boliger. Et fælde af væggelus i Urbansgade 2 har formentlig intet med JEG-problemerne at gøre, men skyldes snarere import fra ferieophold. Også her bør der sættes forebyggende ind i omkringliggende boliger for at indsnævre udbredelsen.

Der er p.t. registreret væggelus i 5 lejligheder i JEG 10. Problemet har sit udspring i et kommunalt anvist lejemål, hvor det har vist sig meget vanskeligt at få problemet under kontrol, fordi beboeren er svær at arbejde sammen med, og fordi hun jævnligt får besøg af personer, der slæber væggelus med sig. For at dæmme op for problemet besluttede bestyrelsen, at der snarest skal sprøjtes forebyggende i omkringliggende boliger, så væggelusene ikke kan flygte til andre boliger, når der sættes ind igen i de 5 ramte boliger. Et tilfælde af væggelus i Urbansgade 2 har formentlig intet med JEG-problemerne at gøre, men skyldes snarere import fra ferieophold. Også her bør der sættes forebyggende ind i omkringliggende boliger for at indsnævre udbredelsen.

En anden type problem med de kommunalt anviste viste sig forleden, da to rumænske kvinder kontaktede ejendomskontoret, da de ikke kunne komme ind i "deres lejlighed". Det viste sig, at de havde betalt 20.000 kr. i "depositum" til kæresteren til en beboer i JEG 10 og dermed været udsat for regulært bedrageri. Dion har opfordret de to kvinder til at kontakte politiet. I samme forbindelse blev en sag med en familie fra Jagtvejskarreerne, der tilbyder bytte mod en "mærkbar dusør" rejst. Denne sag, der ligner en tilståelsessag, overgiver Dion til KAB. Her er der både skriftligt "tilbud" samt navn og mobil-telefonnumre på de personer, der tilbyder ulovlighederne.

Ad 8. Græsplæne, hvad gør vi til vinter med Christianicykler?



Der var enighed i bestyrelsen om, at vi i år forsøger at lade Christiania-cyklerne blive stående mellem pergolaen og gårdfacaden og så krydser fingre for, at snerydningsproblemerne bliver lige så begrænsede som i vinters. Christiania-cyklerne bør under ingen omstændigheder placeres på den ny såede græsplæne det første år. Dion sørger for at give de relevante beboere besked via opslag og via sedler i cyklerne.

Ad 9. Evt.

Intet at behandle.

Ad 10. Gennemgang af langtidsplan og ejendom

Inden den fysiske gennemgang af ejendommen blev den reviderede langtidsplan gennemgået. Dagsordenen til afdelingsmødet blev ændret, så Projekt 2015 bliver behandlet inden Budget 2015, da Projekt 2015 vil få stor betydning for udformning af langtidsplanen.

Der gennemføres en årlig rensning af brøndene, også for at sikre den bedst mulige forebyggelse mod skader efter skybrud. Der har i en lejlighed i BJA 1 været store problemer med kondens i vinduerne pga. utætte forsatsrammer. Problemet kommer bag på bestyrelsen, der havde forventet dette løst under energirude-projektet. Dion vil forsøge at løse problemet i den pågældende lejlighed med en ny type regulerbar vrider og en ny snedker. Herudover vil Dion i forbindelse med aflæsning af varmemålere til januar kortlægge, hvor der ellers er lignende problemer.

Der er ved at opstå særlige problemer med gulve på loftsværelserne, når de slibes hyppigt ned i forbindelse med fraflytninger, der jo sker oftere på loftsværelserne end i de øvrige lejligheder. I Urbansgade er problemet mest akut i et af værelserne, og bestyrelsen ønsker derfor, at der laves forsøg med klinker eller tilsvarende holdbar gulvbelægning oven på det eksisterende trægulv, for at få afklaret, om der findes et brugbart alternativ til at lægge nye gulvplanker. I den forbindelse kan den nuværende beboer i værelset overtage et af de andre værelser, der bliver først ledigt, så vi hurtigt kan gennemføre dette forsøg.

Der er planlagt ny asfaltbelægning i 2016, men inden vi gennemfører det, bør mulige alternativer overvejes.

Der afsættes ekstra midler til den løbende udskiftning af faldstammer fra toiletter og badeværelser, der ikke er omfattet af Projekt 2015.

Udskiftning af linoleum på hovedtrapper strækkes over 3-4 år i perioden 2016-2019 i stedet for at gennemføres som ét stort projekt. Tilsvarende gælder for vedligeholdelse af køkkentrapperne, der er tidssat til 2022, men som kan udstrækkes over de følgende år.

Der arbejdes på at installere et nyt samtaleanlæg og låsesystem, svarende til Kanslergårdens, og der er afsat midler hertil i 2016.

Der bør – evt. i forbindelse med Projekt 2015 – arbejdes med en løsning, der kan begrænse kuldeindfald via køkken- og hoveddøre. Problemet skærpes af, at nogle rygere er tilbøjelige til at åbne vinduer i trappeopgange uden at lukke dem igen.

Der kom forslag om, at Dion laver nogle instruktive vejledningsvideoer, der kan formidles via www.oebro95.dk eller ejendommens Facebook-side, så beboerne kan få tips til den mest hensigtsmæssige vedligeholdelse og renholdelse, f.eks. af badeværelses-riste.