



Referat fra møde tirsdag den 11. februar 2020 om bl.a. minihelhedsplan for afdeling 34

Deltagere Drifts koordinator Andreas Woldbye, AAB
 Boligsocial medarbejder Gitte Aarrejærvi, AAB
 Inspektør Lennart Bo Ravn, AAB (deltog trods ferie)
 Formanden, Linda Firlings
 Bestyrelsesmedlem Charlotte Andersen
 Bestyrelsesmedlem Mona Christensen
 Bestyrelsesmedlem Annelise-Kogut
 Bestyrelsesmedlem Birthe Iwasiow (referent)

Drifts koordinator Andreas Woldbye præsenterede boligsocial medarbejder Gitte Aarrejærvi fra AAB.

Gitte Aarrejærvi takkede, fordi hun måtte deltage og orienterede om den boligsociale medarbejders arbejdsområde. En boligsocial indsats er en udviklingsstrategi for et udsat alment boligområde. Formålet er at løfte området gennem sociale indsatser for beboerne samt modvirke tendenser til øget segregering og koncentrationen af socialt udsatte og sårbare beboere i området. Dog var Gitte Aarrejærvi's deltagelse i mødet udelukkende af lyttende karakter.

Ad punkt 1. Valg af ordstyrer

Anne-Lise Kogut blev valgt.

Ad punkt 2. Drøftelse af emner til en minihelhedsplan for afdeling 34

Birthe Iwasiow nævnte indledningsvist, at baggrunden for mødet bl.a. var, at beboerne - op til flere gange - har efterlyst bl.a. isoleringsprojekt af rækkehuse og etageboliger på afdelingsmøderne. Isoleringsprojektet kan dog ikke stå alene, men bør tænkes ind i andre for afdelingen nødvendige renoveringsarbejder. Dette med henblik på at opnå mandat fra afdelingsmødet til at arbejde videre med en minihelhedsplan for afdelingen.

Som svar på bestyrelsens spørgsmål på mødet den 28. november om støtte via Landsbyggefonden svarede drifts koordinator Andreas Woldbye, at Landsbyggefonden førhen ikke ville udbetale støtte, såfremt der ikke er tale om byggeskader i afdelingen, men blot "forsømmelse" af vedligehold. Der er dog kommet ændringer i et regulativ fra 2015, hvor Landsbyggefonden gerne vil støtte opretningsarbejde. Dog er der lang ventetid for at komme i betragtning (minimum 5 år). Der er ligeledes en karensperiode på 5 år i forhold til at kunne søge om trækingsretsmidler igen, hvilket vil sige, at når støttemidlerne er blevet udbetalt, skal der gå 5 år, før der igen kan søges om støtte via trækingsretten.

Trækingsretten er en støtteordning i form af midler, som landets boligorganisationer sparer op i Landsbyggefonden, og som de kan ansøge om at trække ud igen. Boligorganisationen kan vælge at bruge trækingsretten til arbejder, som den enkelte afdeling ikke umiddelbart kan finansiere på egen hånd.

De enkelte afdelinger skal løbende spare op til almindelig vedligeholdelses- og udviklingsarbejder, men nogle gange rækker pengene ikke helt, og så kan man undersøge, om pengene fra trækingsretten kan supplere. Midlerne kan anvendes til forbedringer af det eksisterende byggeri eller til nyanskaffelser - og man bør have et overordnet fokus mod fremtidssikring af boligafdelingen.

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at søge AAB's dispositionsfond, da fonden på nuværende tidspunkt har lavvande.

Følgende arbejder støttes af trækingsretten:

- Efterisolering af facader på rækkehuse og blokke
- Termografering af facader (ydermure) i fyringssæsonen
- Destruktive undersøgelser på facader i blokke og rækkehuse
- Udskiftning af tag på rækkehuse, såfremt BR20 krav opnås
- Affaldsløsning
- Haver og altaner i blokke (kræver forundersøgelse med landskabsarkitekt, evt. workshop med byggeudvalg)
- Undersøgelser af terrændæk i rækkehuse samt mulighed for efterisolering (kræver forundersøgelse med rådgiver, som skal foretage en destruktivprøve i stuegulvet for at se forholdene under trægulvet, så de kan udarbejde budget og løsningsforslag)
- Undersøgelse og udbedring af nedslidte badeværelser (såfremt der etableres vådrumsmembran og udskiftes vand- og afløbsinstallationer).

Ikke dækket af trækingsretten:

- Opgangsdøre i blokke
- Indgangspartier - rækkehusdøre
- Indeklimaundersøgelser
- Destruktive undersøgelser vedr. afløb og brugsvandsinstallationer
- Isolering og fugning af teknikdøre
- Undersøgelse af radon i rækkehuse og blokke
- Udskiftning af tag i blokke, da der udelukkende er tale om vedligeholdelsesarbejder. Dog kan arbejdet blive støttet, hvis man tilføjer mere isolering og ændrer på tagkonstruktionen. Udskiftning af tagpap alene, er ikke støttet arbejde.

Drifts koordinator Andreas Woldbye oplyste, at for at kunne igangsætte ovenstående arbejder, skal der foretages en række forundersøgelser, for at finde frem til den rigtige løsning.

Den videre proces omkring arbejdet med en minihelhedsplan vil være følgende:

- Indgåelse af forretningsføreraftale, jv. ovenstående punkter
- Miniudbud - rådgiverydelser vedr. forundersøgelser, projektering og fagtilsyn af løsningsforslag
- Rådgiver foretager forundersøgelser og udarbejder løsningsforslag og budget, som sendes til godkendelse hos forretningsfører og bestyrelse
- Forretningsfører udarbejder anlægsbudget på baggrund af rådgivers anbefaling og budget
- Anlæggbudget skal til afstemning på afdelingsmødet
- Rådgiver går i gang med at projekttere udbudsmaterialet og har løbende møder med byggeudvalg og forretningsfører
- Når udbudsmaterialet er godkendt af byggeudvalg og forretningsfører, kan det sættes i udbud hos en entreprenør
- Licitation med entreprenører
- Udførelse af arbejder.

Anne-Lise Kogut anbefalede drifts koordinator Andreas Woldbye at foretage undersøgelser omkring Thermozell som led i støtte fra Københavns Kommune til den grønne omstilling.

Thermozell er den mest grønne omstilling for CO2 reduktion på terrændæk og tage.

Thermozell er oplagt til grundopbygninger til boliger, og har 4-5 gange hurtigere varme-kulde reaktionsevne. Thermozell er ligeledes anbefalet af forsikrings selskaber i forbindelse med vand og skimmelsvamp skader.

Ved renovering af tage er der mange fordele ved at anvende Thermozeil i processen, og ikke mindst at penge at spare. Bedre varmeøkonomi og lydisolering. Arbejdsgange lettes og penge spares.

Thermozeil er desuden så modstandsdygtig, at tagpap kan brændes direkte herpå. Derved kan flammepap spares væk, og aftræksstyrken bliver 3-4 gange så høj som ved almindelig beton. Anbefalet af forsikringselskaber.

Med hensyn til tilgængelighedsboliger i 2027 (undersøgelse om etablering af tagboliger) oplyste driftskoordinator Andreas Woldbye, at der skal tages kontakt til Københavns Kommune for at høre, om de vil være med til at finansiere et projekt med kommunal grundkapital. Kommunen støtter med max. 10 pct. af anskaffelsessummen (eventuelt i forbindelse med renovering af tag på blokke i år 2027) samt udskiftning og flytning af radiatorer.

Med hensyn til afdelingsmødet i maj oplyste driftskoordinator Andreas Woldbye, at han deltager med en redegørelse for anlægsbudgettet på renovering af kloak- og forsyningsledninger i terræn, og hvorfor der som følge heraf forventes en huslejestigning på 1,4 pct. Hvis afdelingsmødet accepterer stigningen, forventes projektet i licitation efter sommerferien. Nævnte i øvrigt, at regnskabschef Peter Dietmar også deltager på afdelingsmødet.

Driftskoordinator Andreas Woldbye fremsender oversigt over udgifter til forundersøgelser samt undersøger, hvem der har ansvaret for at flytte elskabe ud af 5 rækkehusene.

Bestyrelsen besluttede at foretage en undersøgelse om nødvendigheden af at renovere badeværelser/køkkener i rækkehusene - dvs. Indhente en opgørelse over, hvor mange, der har fået lavet badeværelser og køkkener over råderetten.

Bestyrelsen besluttede ligeledes at genoptage drøftelsen af en minihelhedsplan, så snart der foreligger svar på beboerundersøgelsen.

Ad punkt 3. Drøftelse af driftsmæssige emner og samarbejdet generelt med inspektør Lennart Bo Ravn

A. Godkendelse og underskrift af serviceaftale mellem afdelingen og AAB

Birthe lwasiow ønskede tilføjet i serviceaftalen, at "Det ikke er tilladt for bestyrelsens medlemmer at holde møde med eksterne leverandører uden inspektørens deltagelse" samt, at "Det er inspektøren, der godkender ansøgninger om individuel råderet". Herudover havde Birthe lwasiow supplerende spørgsmål/forslag til serviceaftalen.

Birthe lwasiow foreslog - hvis muligt - at bestyrelsen gennemgår bilag 1 på et kommende møde mhp evt. justeringer før endelig godkendelse og underskrift.

Inspektør Lennart Bo Ravn oplyste, at det ikke var nødvendigt at indføje møder med eksterne leverandører i serviceaftalen, da reglerne allerede tydeligt fremgår af AAB's Afdelingshåndbog, som er tilgængelig for alle bestyrelsesmedlemmer i afdeling 34.

Linda Firlings, Charlotte Andersen og Mona Christensen kunne ikke se, at der skulle være noget til hinder for, at et bestyrelsesmedlem holdt møde med en ekstern part, da bestyrelsen på intet tidspunkt kan sætte arbejder i gang uden om inspektøren. Dette afsnit henviser til mødet med Q Park, hvor Linda Firlings holdt et opfølgende møde med Q Park uden inspektøren og øvrige bestyrelsesmedlemmers deltagelse.

Anne-Lise Kogut bad, som også refereret og besluttet af bestyrelsen på mødet den 28. januar 2020, inspektør Lennart Bo Ravn og Linda Firlings om at komme med en skriftlig redegørelse, herunder tidslinje, hændelser og resultat i drøftelserne med hhv. Q Park, kommunen og afdeling 36. Inspektør Lennart Bo Ravn lovede at komme med en redegørelse, hvorimod Linda Firlings ikke havde intentioner om at redegøre for forløbet, trods tilsagn den 28. januar 2020.

Anne-Lise Kogut frabad sig fremover subjektive beretninger, idet tvivlsomme udsagn reducerer et objektivt grundlag for argumentation/behandling af sager.

Bestyrelsen var enig i Birthe Iwasjows forslag til serviceaftalen - dog ikke tilføjes omkring eksterne leverandører.

B. Afstribning på P-plads ud for de ulige numre i rækkehusene

Bestyrelsen besluttede, at der foretages afstribning på pladsen.

C. Flækkede fortovsfliser

Inspektør Lennart Bo Ravn tilbød at høre ejendomsfunktionær Lasse, om han har mulighed for at lægge nye fliser.

Bestyrelsen bød forslaget velkommen.

D. Status på udskiftning af maskiner i vaskeriet samt rengøring

Inspektør Lennart Bo Ravn kunne oplyse, at han haft kontakt til rengøringsfirmaet Saniservice og bedt dem om at stramme op på rengøringen i vaskeriet. Lennart Bo Ravn følger på rengøringen og melder tilbage til bestyrelsen.

Anne-Lise Kogut foreslog, at der sættes en tavle op, så beboerne kan se datoer for rengøring.

Med hensyn til spørgsmålet om udlicitering af vaskeriet gentog inspektør Lennart Bo Ravn, at team jura i AAB har meddelt, at ingen afdelinger må udlicitere deres vaskeri.

Inspektør Lennart Bo Ravn oplyste, at der på afdelingens DV plan er afsat godt 600.000 kr. til udskiftning af maskiner i 2020.

Bestyrelsen besluttede, at der skal opsættes en tavle/lister, hvor rengøringsfirmaet fremadrettet skal notere datoer for rengøring af vaskeriet, ligesom de, der forefindes i etageboligerne. **Bestyrelsen tog de øvrige meddelelser til efterretning.**

E. Status på ny printer, der kan håndtere A3 format

Inspektør Lennart Bo Ravn oplyste, at ny printer fra Konikaminolta snart ankommer. Den nye printer koster ca. 10.000,- kr. +/- moms. Den gamle, som også er købt gennem Konikaminolta, vil blive solgt videre - eventuelt til en anden afdeling.

Linda Firlings spurgte, om der var indhentet mere end et tilbud på ny printer. Samtidig undrede det Linda Firlings og Charlotte Andersen, hvorfor bestyrelsen ikke var blevet hørt mht den nye printers egenskaber.

Anne-Lise Kogut nævnte, at hun tidligere har oplyst bestyrelsen, at den "gamle" printer ikke kan printe A3 ark ud, hvilket er et stort problem, da bestyrelsen ofte modtager dokumenter i A3-format. Anne-Lise Kogut har også tidligere meddelt, at ny printer var på vej.

Inspektør Lennart Bo Ravn oplyste, at der ikke var indhentet yderligere tilbud fra anden leverandør, da det efter hans opfattelse, var en god pris, afdelingen havde fået gennem en SKI aftale med Konikaminolta, som ville blive svær at konkurrere med. Bestyrelsen kunne derimod sagtens få en printer, der både kan hæfte, lave foldere etc., men så ville prisen også blive en anden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

F. Bump på Bredelandsvej

Inspektør Lennart Bo Ravn kunne oplyse, at han har været i kontakt med Københavns Kommune om de manglende bump. Afdelingen har betalt kommunen godt 137.000,- kr. for bump alene. Arbejdet er dog aldrig blevet udført. Københavns Kommune vil ikke anerkende udbedringen af bumpene, hvorfor sagen lige nu ligger hos Team jura i AAB.

Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

G. Parkeringsordning - Q Park - hvem har opgaven?

Inspektør Lennart Bo Ravn er p.t. i kontakt med Københavns Kommune om parkeringsordning på de af afdelingen private fællesveje Bredelandsvej/Keldsøvej.

Bestyrelsen besluttede, at det er inspektør Lennart Bo Ravn, der går videre med parkeringsordningen og gerne med deltagelse af medlemmer fra bestyrelsen, hvis der skal holdes møde med den eksterne part.

H. "Rygning forbudt" skilte på indgangsdøre til kældrene i etagebyggeriet

Mona Christensen havde noteret sig, at der stadigvæk manglede "rygning forbudt" skilte på dørene ind til kældrene og bad inspektør Lennart Bo Ravn om at notere sig dette.

I. Opslag i etagebyggeriet om fjernelse af effekter

Charlotte Andersen efterspurgte en tidligere bestyrelsesbeslutning (marts 2019) om opslag i etagebyggeriet, som skal indeholde en besked til beboerne om, at barnevogne, klapvogne og cykler vil blive fjernet fra opgangene samt at knallerter, der er hensat i cykelkældre, ligeledes vil blive fjernet.

Inspektør Lennart Bo Ravn lovede, at der vil blive sat opslag op snarest.

J. Samarbejde på tværs

Linda Firlings synes ikke, at kommunikationen fungerer mellem AAB Drift og bestyrelsen. Nævnte bl.a., at bestyrelsen ikke var blevet informeret om, at der pt kører sager om "boblende" køkkenskabe fra IKEA. Derudover er der stadig ikke kommet et parkeringsskilt op ud for EB 22. Desuden ønskede Linda Firlings oplyst, hvem det er, der skal holde øje med tomme kælderrum, da de, der står tomme, bør lejes ud til beboerne. Ønskede derfor en opgørelse over ledige kælderrum.

Inspektør Lennart Bo Ravn kunne ikke svare på, hvorfor bestyrelsen ikke er blevet informeret om de "boblende" køkkenskabe. Det er sager, der kører hos leverandøren af køkkenskabene (afdelingens egen tømrer).

Inspektør Lennart Bo Ravn noterede sig dog ønskerne.

Ad punkt 4. Næste møde

Næste møde i bestyrelsen er som tidligere besluttet tirsdag den 25. februar kl. 19.00.

Ad punkt 5. Eventuelt

Der var intet under eventuelt.

Referatet er godkendt af bestyrelsen via mail den 24. februar 2020. Både mail og referat er arkiveret elektronisk i AAB's ESDH-system den 24. februar 2020.

Linda Firlings, Charlotte Andersen, Mona Christensen, Anne-Lise Kogut, Birthe Iwasiow.