

Tilstede: Susanne, Vagn (mødeleder), Per, Mads, Niels (referent) og Thomas (ejendomskontoret)

Afbud: Angela

1 Beboerhenvendelser

- *Henvendelse fra beboer om problemer med kloakoverløb.* Bestyrelsen og ejendomskontoret er enige om, at gøre en ekstra indsats for at reducere risikoen for kloakoverløb i lejlighederne. En del af problemet er skyldes fejl i den oprindelige konstruktion af vores afløbssystem. Hertil kommer at faldstammer mv. ofte ved at nedslidte. De har fået belægninger og indsnævring der er vanskelig at fjerne, uden at rørene revner. Vi besluttede:
 - Vi er nødt til at få en uvildig undersøgelse af faldstammer og kloaker for at få kortlagt problemer og muligheder for løsninger.
 - I lyset af at det er planlagt at udskifte stigrørene på badeværelserne (kun det varme vand), bør det overvejes samtidigt at udskifte faldstammerne på badeværelserne. Der skal indhentes overslag over, hvad det vil koste, at udskifte faldstammer samtidigt med at stigrørene udskiftes. Ejendomskontoret følger op sammen med Lejerbo.

2 Information / drøftelse med ejendomskontoret af fælles sager

- Bestyrelsen og ejendomskontoret gennemgik vedligeholdelsesplanen for indeværende budgetår og besluttede:
 - Budget til indkøb af nye sofaer med tilhørende sofaborde i festlokalet. Der skal nedsættes en lille indkøbsgruppe med deltagelse fra bestyrelsen, udlejningen, ejendomskontoret samt evt. beboere med forstand på valg og indkøb af møbler.
 - Der er reserveret penge i vedligeholdelsesplanen til at istandsætte carporte. Reparationen skal omfatte opretning af den eksisterende belægning, som er sunket, samt reparation af betonvægge inkl. armeringsjern. Ejendomskontoret indhenter tilbud, og sætter opgaven i gang.
 - Der har tidligere år været afsat penge på budgettet til istandsætning af defekte kloakdæksler, samt sløjfning af de to pumpebrønde der ikke er i brug. Opgaven blev imidlertid udskudt. Ejendomskontoret undersøger, om der er penge på budgettet til opgaven i år. Alternativt sættes opgaven på budgettet for 2019-2020.
 - Beskæring af træer i gården bestilles, så det kan gennemføres inden vækstsæson starter.
- Hofor har udskudt den planlagte omlægning af fjernvarmesystemet.
- Ingen aktuelle vandskader :-)

3 Større projekter - status

- *Energirenovering.* Vi har fået byggegodkendelse fra Københavns Kommune, som er behandlet på det sidste møde i byggeudvalget. Lejerbo har gjort indsigelse mod nogle af kbh's påbud vedrørende pakhuset – krav til indvendige indfatninger og buede vinduer. Vi vil også gøre indsigelse mod trævinduer, hvis kravet medfører reduceret lysindfaldet i forhold til de vinduer og døre vi har valgt. Forvaltningen har løbende dialog med Københavns Kommune om sagen.
- *Altaner* – rådgiver er ved at udarbejde det udbudsmateriale, der vil gøre det muligt for

beboerne at få en endelig pris, inden de skal tage stilling til, om de vil have en altan.

- *Udeprojekt* – kører videre som besluttet.

4 Status på igangværende sager

- Københavns Kommune er rykket for problemet med cykler på fortov foran opgangene ved Bodenholfs Plads, samt foran pakhuset. Vi har ikke hørt noget – men kommunen har opsat bomme foran pakhuset og på fortovet ud mod Bodenholfs Plads. Vi er glade for at kommunen har taget fat på opgaven – men tiltaget har desværre kun hjulpet lidt:
 - Der køres inden om bommen foran pakhuset. Det problem kan løses ved at montere en lille bøjle på bommen.
 - Der cykles fortsat næsen som hidtil på fortovet foran opgangene ud mod Bodenholfs Plads. En løsning forudsætter nok at kommunen etablerer rigtige fortov med kantsten. Bogmester Frank Jensen har på et møde givet tilsagn om, at kommunen vil gøre en ekstra indsats for at løse trafikrelaterede problemer ved de nye broer. Det bør vi minde ham om.
- Hjemmeside. Per arbejder videre med nyt design, som bl.a. skal give mulighed for at beboerne kan tilmelde sig en nyhedsservice. Det vil give ejendomskontoret mulighed for at sende nyhedsmails til beboerne, når det er nødvendigt at lukke for vand, el ol. Den eksisterende hjemmeside holdes opdateret med aktuelle dokumenter. Evt. behov for EDB assistance i tilknytning til ny hjemmeside vurderes, når Per er længere med designet.
- Bestyrelsen besluttede på det forrige bestyrelsesmøde, at undersøge muligheden for at udsende et spørgeskema til beboerne for at kortlægge problemerne med støj. Bestyrelsen gennemgik et forslag til spørgeskema, og godkendte det med nogle rettelser. Bl.a. skal det fremgå af spørgeskemaet, at støjkortlægningen ikke i sig selv er nogen garanti for, at bestyrelsen kan finde løsninger på problemet. Men bedre viden om problemet, kan måske danne grundlag for en mere målrettede indsats.

5 Planlægning af generalforsamling

- Mødet holdes d. 21. november.
- Vi vil høre om Kirsten har mulighed for at være dirigent. Niels kontakter Kirsten.
- Der er holdt budgetmøde med Lejerbo. Økonomien tegner ok. Det ordinære budget indebærer ingen behov for lejestigninger. I regnskabet for 2016-2017 var der et overskud på ca. 2 mio. kr. De er brugt til at "afdrage på gæld", og overføre midler til de kommende tre budget år. Grunden til overskuddet er primært, at vi har fået penge tilbage fra Landsbyggefonden.
- Punkter som bestyrelsen ønsker behandlet på afdelingsmødet:
 - Forslag til budget og regnskab (følger)
 - Bestyrelsens beretning – Niels skriver et udkast
 - Basketball bane – istandsætning eller nedlæggelse – Niels følger op.
 - Ny redigeret vedligeholdelsesreglement – ligge til kommentering hos Lejerbo
 - Forslag om nye regler for benyttelse og leje af fælleslokaler. Susanne/Elin sender et oplæg til bestyrelsens kommentering. Hensigten med forslaget er at reducere problemet med at vores festlokaler, bruges til fester som holdes af folk der ikke bor i afdelingen. Pt. udlejes lokalerne ca. 50 gange om året. Udlejningen skønner at ca. ¼ af udlejningerne er til fester, hvor beboere har lejet lokalerne til venner og bekendte, som mangler et billigt festlokale.
 - Revision af parkeringsregler – parkeringsudvalget udarbejder forslag.
 - Videoovervågning af udearealer – Vagn skriver et forslag.
- Indkaldelse afdelingsmødet skal omdeles til alle lejermål senest en måned inden mødet –

Niels er tovholder

- Beboerforslag til afdelingsmødet skal leveres til bestyrelsen senest 1. november 2017, så der er god tid til at udarbejde dagsordenen med de modtagne forslag
- Endelig dagsorden inkl. de fremkomne forslag skal omdeles til alle beboere senest en uge inden afdelingsmødet – dvs. senest d. 14. november.

6 Sårbarhedsanalyse fra Lejerbo

- Lejerbo har udarbejdet en sårbarhedsanalyse for alle afdelinger inkl. vores.
- Analysen af vores afdeling er sendt til bestyrelsen, som er bedt om evt. kommentarer.
- Analysen er et værktøj, der skal bidrage til en mere effektiv og sikker håndtering af de problemer som afdelingen har med tryghed, og hændelser der kan udgøre en sikkerhedsrisiko for beboerne (brand, oversvømmelser ol.).
- Bestyrelsen vurderer at analyse og retningslinjer, er et godt redskab.
- Bestyrelsen synes at analysen bør indeholde en vurdering af, hvordan afdelingen bedst håndtere risikoen for oversvømmelser, som følge af stormflod. Baggrund: Orkanen Bodil havde nær ført til at afdelingen blev oversvømmet. Vandstanden i havnen skulle blot være steget nogle få centimeter, før vores gård var blevet fyldt med vand. Hvis gården bliver fyldt med vand, vil det medføre betydelige ødelæggelser af beboerne ejendom inkl. de biler og cykler der er parkeret i gården, samt alle ejendele der opbevares i kælderrum. Dernæst vil en oversvømmelse af gården ødelægge de elektriske installationer, hvilket vil afbryde forsyningen med strøm, vand og varme til hele ejendommen.

Ad 7 Næste møde

- Tirsdag d. 7. november