

Referat bestyrelsesmøde den 27. september 2022

Dagsordenspunkter med **fed**, referat derefter.

Tilstede: Dion, Bent, Anette, Mogens og Tine

1. **Valg af referent.** Tine valgt.
2. **Opsamling fra afdelingsmøde den 15. september 2022.** Dirrigenten var dygtig, det var et godt møde. Vi vil indkøbe et ordentligt højtaleranlæg så alle kan høre hvad der bliver sagt uden at talere behøver at anstrenge stemmen.
3. **Budget 2022 – status, negativ rente og bogføring.** BL og boligministeriet har etableret en ny mulighed for at føre et tab, således under langsigtet gæld i Balancen. Det vil give mulighed for at udsætte betalingen. Håbet er at tiderne igen skifter og at det hele vil udligne sig når (hvis) der igen er en mere positiv udvikling på obligations-/rente markedet. Alternativt er betalingen indtil videre udskudt.
På grund af meget fornuftig brug af midler i driften, vil der ikke være et stort underskud for året (selv om det egentlig var forventet).
Der bevilges deltagelse i konference om bæredygtighed, for et bestyrelsesmedlem. Det forventes at deltagelsen vil kunne hjælpe os i det forestående arbejde med vedligeholdelsesplanen for ejendommen.
4. **Personale.** Der skal træffes aftale med en ny elev. Der er brug for hænderne på ejendommen. Hvis det ikke er muligt at finde en elev, der kan være behjælpelig med vinterbekæmpelse på ejendommen, vil det være nødvendigt at købe afløsning/assistance andetsteds. Der lægges stor vægt på at finde den rigtige elev!
5. **Bestyrelsens forslag om rummelig og mangfoldig boligafdeling.** Bestyrelsens forslag blev vedtaget på afdelingsmødet. Forslaget skal nu fremmes i organisationsbestyrelsen. Således er ønsket hurtigst muligt at kunne komme i gang med; at forfordele børnefamilier til store lejligheder og forfordele ældre beboere til stuelejligheder i ejendommen.
6. **Projekt Det frie valg.** Driften, bestyrelsesmedlem og rådgiver samt autoriseret elektriker vil fortsætte forberedelsen af projektet. Projektet skal nu præciseres ved tilbud, mulig gennemførelsesdato mm.
7. **Påbud i forbindelse med rotter i gården.** Der har i nogen tid været et irriterende problem med rotter i gården! Københavns kommune har været på besøg for at finde forklaringen på rotterne, eventuelle brud på kloak el. lign. Der er ikke fundet en forklaring på rotterne, hvorfor det antages at der er tale om overfladerotter – der er kommet op fra en kloak et andet sted og simpelthen er løbet ind i gården via porten. Imidlertid er det nu tydeligt at rotter har taget ophold i gården og vi har et egentligt problem. I Københavns kommune har man pligt til at følge alt hvad kommunen siger omkring rotter! Kommunen siger nu at det er nødvendigt (påbudt) at fjerne bevoksningen ved skraldeskuret og rydde ud andre steder i gården for at undgå at rotterne kan putte sig der. Arbejdet sættes i gang omgående. Beplantningen, der fungerer som afskærmning mod legeområdet skal reetableres hurtigst muligt herefter. Driften vil skrive opslag for at sikre nødvendig information til

alle beboere. Pas på børnene, undgå at efterlade nogen form for mad i gården osv. Bemærk at det er ophævelsesgrund, hvis man fodrer rotter i gården.

8. **Energi – gennemgang og status på energi – hvad skal vi arbejde videre med?**

Bestyrelsen synes, at det er meget vigtigt at driften har fokus på energiforbruget.

Bestyrelsen foreslår at driften, hvor det er muligt, reducerer energiforbruget uden at reducere komforten for den enkelte. Driften kan også stå til rådighed for beboere der har brug for vejledning omkring reduceret energiforbrug. Blandt andet korrekt indstilling af termostater.

Bestyrelsen vil også holde fokus på energiforbruget ifbm vedligeholdelsesplanen for ejendommen. Afkølingsgraden for ejendommen var i 2021 34 grader. Ejendommen ligger derfor pænt indenfor forventet forbrug, men står ikke til at få bonus af HOFOR. Bestyrelsen håber på sigt at ejendommen kan optimeres og ejendommen opnå bonus (selvom det ikke bliver let). Ejendommens fælles elforbrug ligger i øjeblikket på 21.692 kr pr år. Det må siges at være passende for en ejendom i den størrelse.

- Energimærkning findes på hjemmesiden. Energimærkningen påpeger områder hvor der kan sættes ind. <https://akb-kbh.dk/files/department/Kanslerg%C3%A5rden%20energim%C3%A6rkning%20anno%202022.pdf>
 - Varmeforbrug - https://akb-kbh.dk/files/department/varme_2.pdf
 - Elforbrug - <https://akb-kbh.dk/files/department/kanelaugust.pdf>
 - Vandforbrug - https://akb-kbh.dk/files/department/vand_1.pdf
 - Radiatorer på fællesarealer - status
Radiatorer i opgangene er nu reduceret i forbrug til et niveau hvor man kun sikre at der ikke udvikles fugtskader skimmelsvamp på væggen ind mod lejligheder/i kældre.
9. **Beslutning om juletræ i gården mm.** Bestyrelsen besluttede at bevare et stort juletræ i gården, dog må udgiften ikke øges, således at hvis prisen på juletræer er steget, må træet blive tilsvarende mindre. Julelysenes brændetid reduceres således at lyset på træet er tændt fra ca kl 6 til 8 om morgenen og igen fra kl 16 til 21 om aftenen.
10. **Udkast til nye vaskepriser mm, stigning på el, gas og sæbe.** Som nævnt på afdelingmødet vil det være nødvendigt at hæve prisen på vask og tørring på det fælles vaskeri. Priserne hæves senest den 15. oktober 2022 for at sikre at udgiften ved driften af vaskeriet modsvarer indtægten. Brug af vaskeriet skal fungere ved egenbetaling. (Alle beboere er med til at betale for maskiner, lokale mm). Priser efter regulering: Maskine 11 kr, stor maskine 15 kr, tørretumbler 80 ører pr minut.
11. **Gløgg og æbleskiver i gården.** Drift og bestyrelse er aldeles enige om at arrangementet er vigtigt for fællesskabet i ejendommen. Det skal gentages også gerne med harmonikaspieler eller et andet musikalsk indslag.
12. **Hjemmeside – stort fokus på at lave kælder og loftsplan.** Registreringen og den grafiske fremstilling af rum på henholdsvis loft og i kælder er afsluttet. Loftsplan og kælderplan er færdige! Godt klaret drift. Både kælderplan og loftsplan er meget værdifulde når vi skal i gang med større arbejder.

13. Ejendommens vedligeholdelsesplan er på som fast punkt. Punktet måtte desværre udsættes på grund af mange driftspunkter.

14. Batteriløsning, hente inspiration fra Øbro95 ved Steen Hartvig. Steen fortæller om Øbro95s gode løsning med solceller og batteri til oplag af strøm, der kan anvendes når det er dyrt at købe strøm. Det er en forudsætning af der er etableret et eget net i ejendommen med en indgang fra en ekstern forsyning og særlige målere i hver lejlighed, for registrering af den enkeltes forbrug. Det er oplagt at undersøge muligheden for at opsætte de særlige målere i forbindelse med projektet Det frie valg, hvor man alligevel skal ind i alle lejligheder og foretage ændringer på "den enkeltes tavle". Det er dog et lidt usikkert marked i øjeblikket – som alt andet. Bestyrelsen mener at man bør gå frem med passende forsigtighed. Det besluttes derfor at bede rådgiver se på ejendommens muligheder og fremlægge disse for bestyrelsen. Udgiften vil blive dækket af budget – rådgiver.

15. Næste møde – Torsdag den 27. oktober kl 16.30

16. Eventuelt

Mødet hævet kl 19.15