

Amager, den 29. maj 2024

Referat

Den 22. maj 2024

Afdeling: **Grønjordskollegiet**
Mødeart: **Ordinært bestyrelsesmøde**

Mødested:
**Køkkenet i Fællesbygningen
Grønjordskollegiet**

Mødetid: **Kl. 17:00 – 20:00**
Der serveres lidt mad under mødet

Deltagere:

	Martin Kocuba	Beboervalgt, bestyrelsesnæstformand
	Julie Roesgaard	beboervalgt, bestyrelsesmedlem
	Christopher Røhl Andersen	Københavns Kommune, bestyrelsesformand
Udeblev	Maria Langmark Knudsen	Københavns Kommune, bestyrelsesmedlem
	Rie Snekkerup	KU, bestyrelsesmedlem
	Rasmus Christian Dietz	NEXT, bestyrelsesmedlem
	Charlotte Simonsen	Kollegiechef FA09
	Kim Marsfeldt	Ejendomsleder
	Kasper Nørball	Administrerende direktør FA09
Afbud	Henrick Villemoes Poulsen	Projektchef FA09
	Nynne Robinson	Fællesskabsvært

Dagsorden:

1. Valg af dirigent (5 min.)
2. Godkendelse af dagsorden (5 min.)
3. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 29.11.2023 (*Bilag 1*) (5 min.)

Social bæredygtighed:

4. Nyt fra Administrationen: (30 min.)
 - a. Kort orientering fra administrationen
 - b. Dialog med fællesskabsvært Nynne Robinson

5. Orientering fra Beboerrådet (15 min)

- a. Fokus på frivillighed og samarbejde med Kollegianer foreningen (KF)
- b. Status på aktuelle projekter med klimahaven og fondsansøgning
- c. Status på Områdefornyelse Sønderbro

Pause (10 min.)

6. Bestyrelsens punkter (60 min)

- a. Gennemgang af tilstandsrapport og dertil økonomi (*Bilag eftersendes*)
- b. Dialog om kollegiets fremtidige helhedsplan

Økonomisk bæredygtighed:

7. Godkendelse af budget 2024/2025 (*Bilag 2, 3 og 4*) (15 min)
8. Nyt fra ejendomslederen (15 min.)
9. Næste møde (5 min.)
10. Eventuelt (5 min.)
11. Lukket punkt

1. Valg af dirigent

Christopher blev valgt til ordstyrer og Charlotte til referent.

2. Godkendelse af dagsorden

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning:

Dagsordenen blev godkendt med den rettelse, at der tilføjes et punkt 8 om "uafsluttet skattesag", hvorefter de efterfølgende punkter ændrer nummerering.

3. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 29.11.2023

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender referatet.

Beslutning:

Referat fra mødet den 29.22.2023 blev godkendt.

4. Nyt fra Administrationen

a. Kort orientering fra administrationen

Charlotte giver en kort status siden sidst.

Beslutning:

Charlotte kunne fortælle, at kollegiet nu har fået ny hjemmeside, som også inkluderer et booking-modul til fx reservation af gæsteboliger.

Derudover har administrationen aftalt med Beboerrådet at de fremadrettet deltager på de månedlige beboerrådsmøder.

b. Nyt fra fællesskabsværten

Som aftalt på sidste møde deltager Nynne på mødet for at give et indblik i arbejdet som fællesskabsvært. Dette for at skabe dialog om det fortsatte samarbejde med fællesskabsværten.

Beslutning:

Nynne gav en introduktion af sig selv og sit arbejde. Dette førte til en general dialog om det boligsociale område samt arbejdet med at skabe mere fællesskab på kollegiet.

Vigtigheden af at skabe en god synergi og samarbejde mellem de øvrige sociale og rådgivende tilbud blev understreget af bestyrelsen. Det blev aftalt, at Nynne fortsætter som nu på GJK og at Beboerrådet fremadrettet vil se ind i fondsøgning til dette område.

5. Orientering fra Beboerrådet

a. Fokus på frivillighed og samarbejde med Kollegianer Foreningen (KF)

Martin startede med at fortælle, at han var trådt tilbage som forperson på Beboerrådet. Han fortsætter som medlem til sin fraflytning om ca. 6 måneder. Julie har overtaget posten som forperson.

Derudover kunne Martin fortælle, at BR og KF har ansat udviklings- og proceskonsulent, Nils Kristian Bjerg i et forløb med fokus på det sociale miljø på kollegiet. I den forbindelse er der aftalt "Social Dinners", første gang bliver den 30/5. Arrangementet er for alle beboere og de nye beboere vil blive tilbudt en rundvisning på kollegiet.

Samarbejdet med KF går fortsat bedre. En sammenlægning af de to organer er fortsat en mulighed, der undersøges med bistand fra Fa09s jurist og tidligere eksempler, men fokus ligger på at øge samarbejdet yderligere, hvilket indtil videre er opnået gennem fællesmøder, en fælles aktivitetsplan og et fælles aktivitetsbudget. Derudover er der planlagt, quiz-aftener, løbeklub, etc.

Julie fortalte, at der kom en del nye beboere til det seneste beboermøde, hvilket også betød nye medlemmer til Beboerrådet.

b. Status på aktuelle projekter med klimahaven og fondssøgning

Kollegiet har desværre i første omgang fået afslag på byggeansøgning til Klimahaven. Dette pga. ønsket om at nedlægge 38 parkeringspladser. Kollegiet lejer pt. 68 p-pladser ud til medarbejdere hos Nordea. Christopher tror på en politisk vej i denne forbindelse, hvorfor kollegiet har taget kontakt til teknik- og miljøborgmester Line Barfod. Christopher har taget kontakt til pressen.

Julie fortalte, at der er sendt en fondsansøgning afsted til A.P. Møller fonden, kollegiet søger DKK 7,5 mio. til transformation af fælleshuset.

Derudover påtænker Julie at sende en fondsansøgning afsted om sociale tiltag, som nævnt under punkt 4.b.

c. Status på Områdefornyelse Sønderbro

Martin og Charlotte har tidligere på året holdt indledende møde med projektchef Niels Frisch Kjølholt. Dette har medført, at GJK har fået tilbudt en plads i styregruppen og at der er sat en pulje penge af i projektet til tiltag udenom selve projektets areal. BR er i gang med at finde den kontaktperson fra BR, der skal deltage ved de forskellige styregruppemøder.

6. Bestyrelsens punkter

a. Gennemgang af tilstandsrapport og dertil økonomi

Kasper startede med at gennemgå den omfattende tilstandsrapport fra Norconsult.

Norconsult har udarbejdet en tilstandsvurdering, som består af en visuel gennemgang af de primære bygningsdele. De har på baggrund af deres registrering estimeret en

restlevetid og en omkostning for genopretning. Priserne vist i arket er håndværkerudgifter. Der skal tillægges ca. 20% rådgivning (alt efter hvilken aktivitet der er tale om).

Norconsult har registreret én blok, da driften har vurderet, at en blok vedligeholdelses mæssigt er repræsentativt og vi kunne dermed spare timer på deres registrering. De øvrige bygninger er gennemgået fuldt ud.

Der er ikke foretaget målinger eller udført undersøgelser, der kræver indgreb i bygnings dele eller installationerne. Derfor har Norconsult taget forbehold for skjulte fejl og mangler i konstruktioner eller skjulte fejl og mangler i installationer, herunder kloakledninger.

FA09 har med udgangspunkt i rapporten udarbejdet et udkast til en PPV-plan for budgetår 25-26, hvor øvrige aktiviteter i nuværende plan er overført. BYG vil nu sammen med driften kvalitetssikre planen.

Følgende områder skal afklares nærmere:

- 1. Kloakker: Der er indhentet et tilbud på at undersøge kloakkerne nærmere. Prisen inkl. spul/slamsugning, DTVK tv inspektion og skadesoversigt vil være ca. DKK 40.000,- ex. moms pr. blok.*
- 2. Driften har efterfølgende oplyst at HOFOR ændrer deres fjernvarmeforsyning, så det kræver en ændret installation. Budgettet for dette afklares.*
- 3. Badeværelserne i boligblokkene: Der er ikke medtaget en gennemgribende renovering i PPV-planen. Omfanget skal afstemmes med bestyrelsen og prissættes.*
- 4. Facaderne: Der pågår en syn og skønssag på facaderne. Når denne er afsluttet, vil det vise sig, om det vil medføre en udgift for kollegiet at få rettet dele af facaden op.*
- 5. Ventilation: Installationen er utidssvarende og installationen undersøges nærmere.*

KONKLUSION:

FA09 vurderer ikke, at der er tale om et større vedligeholdelsesefterslæb, hvor der er akutte aktiviteter på bygningerne primære bygningsdele, der skal fremrykkes i nuværende PPV-plan. Efter facaderenoveringen, fremstår ejendommen i fin stand,

sammen med de vedholdte udearealer. Men bygningens alder gør, at den indvendigt fremstår slidt og utidssvarende og anbefalingen er, at der planlægges en løbende opretning af de indvendige beboelsesarealer.

De sekundære bygninger fremstår som ældre utidssvarende, men det er ikke anbefalingen, at disse arealer oprettes, men bør tænkes ind i en ny bebyggelse på grunden.

Efterfølgende gennemgik Kasper den nye PPV-plan, som viser at der er behov for anden finansiering i 2029/2030 første gang. På dette tidspunkt mangler der omkring 9 mio.

Beslutning:

Det blev aftalt, at inden næste bestyrelsesmøde skal PPV-planen gennemgås igen med fokus på ovenstående 5 afklaringspunkter. Derudover blev der gjort opmærksom på at inspektørbolig fortsat indgår i vedligeholdelsesplanen, hvilket forventeligt må udgå efter salget.

Derudover skal der udarbejdes en oversigt over de nuværende lån og disses løbetid. Samtidig skal der udarbejdes oplæg til finansieringsplan, som bestyrelsen kan diskutere på næste møde med henblik på en egentlig behandling ved budgetmødet om et år. Slutteligt blev det aftalt at gennemgang af punkt 6.b. (dialog om kollegiets fremtidige helhedsplan) bliver flyttet til næste møde, hvor en facilitator skal deltage.

7. Godkendelse af budget 2024/2025

Budget 2024/2025 vedlægges.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget af Beboerrådet og på Beboermødet den 2. maj 2024.

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender budget 2024/25.

Beslutning:

Charlotte gennemgik budgettet 2024/2025, som efterfølgende blev enstemmigt vedtaget.

8. Uafsluttet sag om SKAT ifm. salg af inspektørboligen

Kollegiet er pt fritaget fra oplysningspligt i 2024, og har selvangivet erhvervsmæssige indtægter til 0 kr. i 2023.

Beslutning:

Bestyrelsen beder revisor om også at søge fritagelse for oplysningspligt i 2023.

9. Nyt fra ejendomslederen

Kim fortalte, at det går godt i driften.

En ejendomsfunktionær har desværre været sygemeldt pga. operation i den ene skulder.

Personen er nu tilbage på 4 timer om dagen og det går stadig fremad.

Driftspersonalet er nu oplært i godkendelse af fakturaer, ifm. bestilling af håndværkere ved flyttelejemål. Der er derfor lavet en kontorplads i administrationen, hvor de kan sidde og udføre deres it-arbejde.

Kim og Zozan kigger pt på at få opdateret kollegiets energimærkning, de regner med der er penge at spare. Mere om dette ved næste møde.

Der har i dag været syns- og skønsmand ude og kigge på facaderne, vi kender ikke resultatet endnu.

Før udendørsprojektet på parkeringspladsen igangsættes, skal rør fra centralsuges gennemgås for at sikre, at der ikke findes andre huller.

Sidst men ikke mindst nævnte Kim, at KF bør se på reovering af volleyballbanen.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager oplysningerne til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen tog ovennævnte til efterretning.

10. Næste møde

Næste møde blev aftalt til den 27. november fra kl. 16-19. Charlotte indkalder i Outlook.

11. Eventuelt

Intet til dette punkt.

12. Lukket punkt

En sag blev vendt.