

Referat af AB-mødet den 6. april 2016.

Deltagere:

Formand Erik Jakobsen (EJ), Kasserer J.Olsen (JO), Driftschef Søren Kjærsgaard Snarberg (SKS) samt Driftsleder Kim Peder Andersen (KPA).

Fraværende med afbud:

Sekretær Anna Olsson (AO) samt suppleant Ziad Al-Hasan (ZAH).

Fraværende uden afbud:

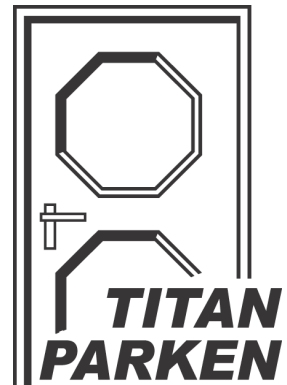
Medlem Abdel Khader Haddan (AH), Medlem Mustafa El Khaiyat (MEK) samt Suppleant Farid Charade (FC).

Forkortelse:

Ejendoms kontor (EK)
Afdelingsbestyrelsen (AB)

Referent:

JO



Dagsordenen for AB-møde onsdag d. 6/4-2016

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet i Marts.*
2. Godkendelse af dagsorden.*
3. Valg af referent.*
4. Budget opfølgning v/Kim*
5. Gennemgang af forslag til fællesmødet
6. Eventuelt.

Referat

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelses mødet i Marts.*

Godkendt.

Ad 2) Godkendelse af dagsorden.

Enstemmigt godkendt.

Ad 3) Valg af referent.

Det faldt JOs lod.

Ad 4) Budget opfølgning v/Kim*

Gennemgår budget samt regnskab

Månedlig budget gennemgang

Konto 116.0032. Kims estimat på 550.000 kr. bygger på de sidste pr. års regnskaber, hvor der er luset ud i fejlkonteringer. Kontoen dækker over reparationer i lejlighederne. Kontoen udviser pt. anvendelsesgrad 81,35 % af de budgetterede 130.000 kr. Kim vil liste op, hvad det dækker. Beboerne plejer at principgodkende budgetterne og ej detailgodkende. De 550.000 vil Søren gerne have udspecificeret på en liste. Reparation af køkkener, elstik mv. er også indeholdt i denne konto.

SKS: Køkkener er også blandet ind på en masse andre konti.

EJ vil gerne have udleveret de sidste 3 års regnskab, hvorefter han gerne vil opsplitte regnskabet, så der kan skabes et godt overblik samt grundlag for et budgetestimat i relation til konto 0032. Vi opdeler den i 4 hovedgrupper, der kan give beboerne en forståelse for, hvorfor budgettet er så stort som muligt. Vi skal være klar til at regnskabsmødet.

SKS: KPA og SKS taler lige sammen om post 0032 og giver en tilbagemelding på denne.

EJ: Vi er nødsaget til at bremse alt forbrug. Alt skal bare spille til regnskabsmødet.

EJ vil gerne have 109 renovation gennemgået grundigt. Nye omk. burde tidligere have været givet huslejestigninger.

SKS: Regnskabet udviser et underskud igen. Der kan lånes i egne midler med afdrag over 10 år, skrues op for huslejen eller skrue ned for omk. Huslejen ligger allerede i den høje ende med ca. 1000 kr./m²/år.

EJ: Etablering af kælderlokaler kan give indtægter. Det bør samtidig forbydes at dække kælderrummene af.

JO: Det koster en stor investering og pengene skal findes et sted og det vil tage lang tid at få genindvundet denne investering.

KPA: Det vil koste mellem 50.000 til 100.000 kr. at etablere en gang med 4 rum med chip indgang. Derudover så kræver det lejemaal nummer mv.

JO: El priser?

SKS: Henrik tager el pris spørgsmålet op.

Dagrenovation.

Der produceres ca. 8,5 kg affald/uge/person.

Volumen gebyret ydes for 13,9 tons. Beholder antallet skal justeres herefter.

KPA: Jeg har talt med Iver om manglende skraldeafhentning. Affaldsbøtterne bliver måske dobbelt betalt. Iver har talt beholderne op med en kollega, hvorefter de vil lave en beregning for antallet af nødvendige bøtte - de overskydende skal væk.

SKS: Der er 49 stk. 650 liter jf. affaldspapirerne. De tømmes 2 gange om ugen, hvilket koster 184.632 + moms.

JO: Der står 27 bøtter i reserve i kældrene + nogle i gårdene + reserver i et andet aflåst kælderrum.

EJ: Vi har også alle de små beholdere.

SKS: KPA skal tage en grundig samtale med affaldsfirmaet om, hvad der præcist betales for.

KPA: Optælling af bøtter er foretaget i dag. KK har været herude i alt 3 gange for at tælle op. EK tæller også bøtterne op. Det er svært at få kontakt med KK angående skrald.

SKS: Vi skal vide, om Titanparkens faktura beregnes på baggrund af volumen eller pr. beholder.

KPA: Det er samme antal bøtter, der tømmes hver gang.

SKS: Vi skal være helt skarpe på antallet af bøtter og volumen.

KPA: Der står nogle beholdere på lager bag metaldørene i kældrene.

EJ: Vi skal have ryddet op i det.

EJ: Vi skal være skarpe på at få storskraldet placeret længst inde.

KPA: Der er indkøbt en ny mindre vogn til storskraldet.

KPA: Juletræerne er endeligt afhentet. Renovationsfirmaet skal kontaktes via "nemaffald".

Konklusion:

- KPA rykker KK i ørene.
- Det skal afklares, om der betales pr. beholder eller volumen.
- Samt der ellers betales for.

Langsigtede og kortsigtede aspekter i forhold til økonomien

SKS: Presserende er maling af trapper, lys i kælderen, gitterporte til kældernedgange. Skal vi fase opdele og indhente nye tilbud?

EJ: Der er estimeret med 865.000 kr. til trapper/ 330.000 kr. til lys kælderne / 350.000 kr. på opsætning af gitre. Vi kunne tage gitrene ud – de øvrige investeringer giver el besparelser.

SKS: Der er 1.500.000 kr., der skal anvendes på konto 116.

EJ: Når Henrik deltager i næste møde, så skal vi have et klart overblik over den økonomiske situation. Vi skal have nogle realistiske tal, som vi kan tage beslutninger ud fra.

SKS: Ønsker vi en budgetkontrol af Henrik for 2016? Hvis det kan afklares hurtigt, så har vi nogle knapper, som vi kan skrue på. Vi har fra den 28/4 til 12/5 til at blive helt skarpe på, hvilket ting der skal fremlægges som forslag.

EJ: Vi har i januar stoppet alt, derfor skal vi have styr på, hvilke midler der er til rådighed. Vi skal gerne være foran og ikke hele tiden vende hver eneste 25 øre. Vi skal have udarbejdet en vision for titanparken og have et budget, der afspejler denne.

SKS: Vi bliver helt skarpe på konto 0032 + affald.

På sigt vil KPA og SKS lave en liste over tiltag vedrørende flytning af omkostninger fra konto 115 til 116.

EJ: Taget på Fælleshuset har vi ikke nogen præcis opgørelse over. Det har belastet konto 115 som en uforudset omk. Vi skal have begrænset uheld og have budgetteret omkostningerne ovre under planlagte udgifter på konto 116.

SKS: På konto 116 står der udskiftning af lejepladser i 2017.

KPA: Der er lejeplads eftersyn hvert år. De 100.000 skal blive stående der, hvor de er placeret pt.

På konto:

Bemærk: Følgende er et sammendrag af mødenotater samt et senere fremsendt dokument fra SKS til AB.

Knt.115

Det anbefales, at så meget som muligt på knt.115 lægges over på aktiviteter på knt.116. Vi gennemgår knt.115 og beslutter, hvor meget der skal blive stående.

Godkendt af AB.

Knt.116 0013 (Legepladsudstyr)

TI.LEG Der er afsat 100.000 kr. hver 3 år (7 gange) startende i 2017 til udskiftning af legeplads. Hvad dækker dette over? (faldunderlag??)

Beløbet (100.000 kr.) fastholdes på aktiviteten. Godkendt af AB.

Knt.116 0022 (bygn., klimaskærm, facade)

BK.VÆG Der er afsat 110.000 kr. i 2019 til arbejdet. Det bør overvejes at udskifte gelænder og om beløbet er dækkende. Desuden er der en aktivitet under 116 0041, på 100.000 kr. i 2016, som umiddelbart synes at være på samme opgave. Hvis rigtigt, da skal den ene aktivitet, slettes.

Godkendt af AB.

BK.VÆG Der er oprettet en post på 10.000 kr. årligt (start 2017) til afrensning af graffiti. Desuden betales 25.000 kr. årligt for graffitiabonnement... det virker tosset!

Godkendt af AB.

Knt.116 0025 (bygn., klimask., trapper og ramper)

BK.TRA Der er afsat 50.000 kr. pr. år! Foreslås nedsat til 30.000 kr. pr. år.

Godkendt af AB.

Knt.116 0026 (bygn., klimask., dør, vindue)

BK.VIN Kim og jeg har oprettet en post på 10.000 kr. årligt (start 2017) til løbende reparation og vedligeholdelse af vinduer.

Godkendt af AB.

Knt.116 0031 (bygn., bolig-/erhvervsenh., konstruktion)

BI.KØK Der er afsat 350.000 kr. i 2016 til udskiftning af nedslidte køkkener i flyttelejligheder (ca. 50.000 kr. pr. køkken). Skal det kun være for 2016 eller

hvad med 2017, 2018, etc. og hvad med udskiftning hos dem, der allerede bor i bebyggelsen? Bør sættes til 250.000 kr. om året for 5 stk.

Aktiviteten fortsættes i 2019, 2020, etc. Sættes til 250.000 kr. Godkendt af AB.

Bl.KØK Der er ikke oprettet en aktivitet til løbende vedligehold og udskiftninger i køkken (fx bordplader, køkkenlåger, etc.). Det bør der oprettes. Forslag: 30.000 kr. pr. år.

Godkendt af AB.

Knt.116 0032 (bygn., bolig-/erhvervsenh., installation)

BT.VAN.SAM Der er afsat 20.000 kr. pr. år. Foreslås forhøjet til 55.000 kr. fra og med 2017.

BT.VAN.SAM Der er afsat 40.000 kr. pr. år. Der indkøbes 12 stk. årligt. Det beløber sig til 25.000 kr. Dette bør tilrettes fra og med 2017.

BT.VAN.SAM Der er afsat 20.000 kr. pr. år. til indkøb + udskiftning af pakninger, vandhaner, blandingsbatterier og vaske i badeværelser + køkken. Der bør snarere afsættes 60.000 kr. pr. år. Dette bør tilrettes fra og med 2017.

Disse aktiviteter arbejder Kim på at få styr på, så de giver et realistisk og overskueligt billede af de budgetsatte udgifter. Godkendt af AB.

Knt.116 0051 (bygn., tekn. Instal, afløb)

BT.AFL.SAM Der er afsat 40.000 kr. pr. år til rensning med motorsplit af afløb (48 stk.). Hvad dækker dette over. Hvis i lejemål, da på knt. 116 0032, hvis fællesarealer, da ok med 0051.

Skal på 116 0032, da det er i lejemålene. Godkendt af AB.

Knt.116 0058 (bygn., tekn. instal., øvrige)

Porttelefon Der bør laves en aktivitet med reparation af porttelefon og så bør det overvejes at afsætte penge til udskiftning.

Rep. af porttelefon oprettes som aktivitet med gns. Fra de sidste 3 år (var det 80.000 kr. årligt?). Måske oprettes aktivitet i 2019 – udskiftning af porttelefon. Kim indhenter anslået priser. Godkendt af AB.

KPA: Der bør nedsættes en gruppe, der arbejder på dette. SKS og KPA ser på udgifterne de sidste 3 år og tilbud indhentes.

Hvad med (1) Nyt tag, (2) nye vinduer, (3) udskiftning af energimålere og (4) andet?????

Disse punkter (samt udskiftning af tagrender/bæringer og årligt eftersyn med drone) overvejes i forbindelse med en senere budgetgennemgang... fx i forbindelse med budget 2018. Godkendt af AB.

Kloakering skal der også lige ses på.

KPA og SKS gennemgår ovenstående grundigt.

Ad 6) Eventuelt

Stilladset er opsat pga. utætte ovenlysvinduer.

Tidplan i relation til det kommende beboermøde 21/4
4/5 forslag.

12/5 omdeling regnskab/forslag.

Indbydelsen

Tilrettes jf. gennemgang.

Erik Jakobsen
Formand

J. Olsen
Kasserer

Kim P. Andersen
Driftsleder

Søren K. Snarberg
Driftschef

Kommende møder:

- 14/4 Høring om fremtidens beboerhus.
- 20/4 Møde med YouSee.
- 27/4 Beboermøde om TV pakker.
- 28/4 AB-Regnskabsmøde.
- 19/5 Afdelingsmøde Regnskabsaflæggelse.