Afdeling 1023, Guldberg

Referat af AB-Mødet

TID:	Torsdag den 08/1 2015 Kl. 18.00	
STED:	Beboerlokalet	
DELTAGERE:	Brian Kallehave	Afdelingsbestyrelsen
	Pia Espinoza	Afdelingsbestyrelsen
	Pernille Sandorf	Afdelingsbestyrelsen
	Anders Kampmann	Afdelingsbestyrelsen
	Anja Munk Jensen	Suppleant
	Jan Tobiasen (referent)	Ejendomsleder
AFBUD	Danny Dehghani	Afdelingsbestyrelsen
	Cecilie Gry Jensen	Suppleant

DAGSORDEN:

	Punkt	*Hvem*
1.	Godkendelse af forrige referat.	Alle
2.	Sager fra ejendomsfunktionærerne	JT
3.	Sager fra ejendomskontoret.	JT
4.	Sager fra afdelingsbestyrelsen	AB
5.	Næste møder	AB
6.	Personfølsomme oplysninger.	AB

1. **Godkendelse af forrige referat.**
Referatet fra den 6. november blev enstemmigt godkendt.
Informationen fra formødet den 4.december er beskrevet under punkt 3. i dette referat

2. **Sager fra ejendomsfunktionærerne.**
Driften forløber normalt.
Da en del beboere har problemer med at betjene låsetøjet på porten, i forbindelse med ladcyklers passage gennem gangdøren, monteres der en lille aluminiumsstige på porten. Derved kan alle nå låsetøjet over gangdøren.
I forbindelse med malingen af trapperne er et par steder, hvor opslagstavlerne ikke er genmonteret. De genmonteres hurtigst muligt.
Sandet i sandkassen suppleres, da "brugerne" er ihærdige med at få det "flyttet"

.

3. **Sager fra ejendomskontoret.**

DRIFT.

ØKONOMI.

Planlagt montering af vandmålere, på kold og varmt vand er udført,
(der manglede adgang til 3 lejemål, de monteres 2. februar)

Det tilstræbes at få en individuel aflæsning af vandforbruget, fra monteringsdatoen til opgørelsen af varmeforbruget d.31/3. (Formelt startet målingen den 1. april 2015)
Derved kan beboere varsles i tide, om at revurdere deres brugsmønster, hvis de har et meget afvigende forbrug, i forhold til det forventede.
Beboeren varsles om nedsættelse af huslejen samt forøgelse af acontobeløb til vand ifølge reglerne. I princippet omfordeles omkostningen til individuelt afmålt vand, fra huslejen til acontobeløbet der nu, skal dækker både omkostninger til opvarmning, samt forbruget af vand

EL omkostninger til drift af vaskeriet.
Det er konstateret at omkostningen til Elforbruget på vaskeriet, af uransaglige årsager var konteret på lokalkontorets konto. Dette har medført en samlet ekstraomkostning på ca. kr. 90.000
Alle foreningens målernumre og adresser, er nu gennemgået og rette sammen med HOFOR. Dette for at sikrer mod gentagelser.

Isolering af etageadskillelserne mod kælder og loft.
Den planlagte isolering af etageadskillelserne startes hurtigst muligt.
Der skal varsles om adgang til kælder og loftsrum.
Leverandøren tilstræber at få startet omkring sidst i februar.

KØKKENENOVERING

Der planlægges udskiftning af 3 køkkener fra anciennitetslisten i 2015.
Årsagen er at vi i de originale køkkener, har konstateret en øgning af skimmelsager på ydervæggene. I disse tilfælde det ikke er rentabelt at genmontere de originale køkkener.

Hvis omfanget er mindre en frygtet, så fortsætter vi med den planlagte køkkenudskiftning på anciennitetslisten.

BADEVÆRESESRENOVERINGEN

1. års gennemgangen med entreprenørerne er fuldført godkendt og færdig.
Der blev garantirepareret gulvafløb i 4 boliger.

Byggeskadefonden har endelig sendt svaret på deres gennemgang.
Det var ikke så kritisk som forventet, idet vårrumssikringen ikke skal ændres.
Eneste kritikpunkt var, den udførte løsningsmodel af den mekaniske ventilation på badeværelserne. Den blev kasseret.
Der er for lidt luftudskiftning når den elektriske ventilator ikke kører.

Ifølge reglerne har rådgiver, tilbageført de omkostninger der er afholdt (600.000)
Rådgiver har så jf. samme regler, ret til at projektere en "godkendt løsning".
Der arbejdes stadig på at finde en løsning, som med mindst mulige omkostninger, kan opfylde kravene.
Et forsigtigt skøn giver en forventet samlet omkostning, for en endelig og godkendt løsning på omkring 1- 1,2 million.

I forbindes med den endelige opgørels på projektet var der omkostninger for byggestrøm og genhusning i andre AKB ejendomme, som desværre ikke fremgik af byggeregnskabet.

Det forventes at komme, en samlet ekstra omkostning ca. kr. 1.000.000.
Denne omkostning planlægges dækket ved optagelse af et nyt 30 årigt kreditforeningslån.

SKYBRUD 2011

Der er nu kommet en afklaring på fordelingen af omkostningerne på denne sag.
Lokalkontoret har på opfordring af vores forretningsfører, gennemgået samtlige bilag og fordelingsforslaget fra vores forsikringsrådgiver, for i fællesskabet komme med vores forslag til en fordeling.
Ejendomslederne mente ikke fordelingsforslaget var fordelt jf. bilagene, specielt Guldberg havde et anseelig beløb i forbedringer som ikke skulle dækkes af forsikringen.

Den endelige fordeling gjorde "Guldberg" fik en omkostning som til de forsikringsdækkede Omkostninger som er på å niveau med de øvrige afdelinger.
Desuden skal de dække omkostningen til etablering af de nye grundvandspumper, der blev bestilt udført, i forbindelse med sagen. De er nu en del af fremtidssikringsplanen.
Denne omkostning (ca. kr. 600.000) er der fuld dokumentation for.
Det endelige resultat blev en omkostning på 2.501.941, inklusiv kr. 150.000 hensat fra tidligere år. I budgettet 2015 der er afsat kr. 600.000 til delvis dækning.
Resten ca. 1,9 millioner, forventes finansieret via et 30 årigt kreditforeningslån.
(Lejestigning 1-1,5 %)

4. Sager fra afdelingsbestyrelsen

På det kommende AB møde, behandles de nye retningslinjer om minimum servicerammeren

Fastelavnsfesten afholdes i år d.15. februar kl 10.00

5. Næste møder

AB møde.	05-02-2015	18.00	Hjørnet
AB Møde	05-03-2015	18.00	Hjørnet
AFD møde	26-05-2015	18.30	Hjørnet

6. Personfølsomme oplysninger.
Ingen bemærkninger.