JH.

**Referat**

**Boligselskabet AKB, København**

**Afdeling 1023, Guldberg**



**Referat af AB-Møde**

TID: Torsdag den 13.02.2025

STED: Beboerlokalet i Guldberg afdeling

DELTAGERE: Bjarke Jensen (BJ) Afdelingsbestyrelsen

 Adil Ramy (AR) Afdelingsbestyrelsen

 Morten Neegård Poulsen(MP) Afdelingsbestyrelsen (Online)

 Duddie Staack (DS) Afdelingsbestyrelsen

 Sebastian Stig Møller (SM) Afdelingsbestyrelsen (Afbud)

Signe Marie Moore (SM) Suppleant (Afbud)

Christinna Rosenkvist (CR) Suppleant (Afbud)

Ref. Jesper Harrsen (JH ) AKB, Ejendomsleder

 Martin Christensen (MC) Ejendomsmester

 Thomas Pakka Reich (TPR) Servicemedarbejder (Deltog ikke)

Liste over forkortelser (VM) Varmemester

 (SM) Servicemedarbejder

 (EL) Ejendomsleder (EK) Ejendomskontor (ADM) Administration

**DAGSORDEN:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | ***Punkt*** | ***Beskrivelse*** | ***Hvem*** |
| **1.** | Godkendelse af forrige referat. |  | Alle |
| **2.** | Meddelelser fra varmemester |  | MC |
| **3.** | E.V.T. til varmemester. |  | Alle |
| **4.** | Meddelelser fra ejendomsleder |  | JH |
| **5.** | Meddelelser fra bestyrelsen |  | Alle |
| **6.** | EVT. |  | Alle |
| **7.** | Næste møder |  | JH |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ad. 1 |  | Den daglige leder af den nye Børnehave Sanna, deltog i starten af mødet med henblik på en forventningsafstemning om brug af både lokaler og gården. Der har i bestyrelsen og hos flere beboere hersket tvivl om den oprindelige aftale, som var at lokalerne og gården skulle bruges til opsamlingssted for en udflytterbørnehave på Vibevej i Gladsaxe. I den konstallation ville der kun være børn i gården om morgenen og om eftermiddagen. Desuden ville institutionen bruge lokalerne til at køre vuggestuebørn ind i dagtimerne. Det har vist sig, at der er børn i gården hele dagen, og det er også uklart hvilket legetøj, der tilhører børnene i gården og børnene i børnehaven. Ledelsen i børnehaven forklarer, at der har være store omskruktureringer i forbindelse med lukningen af deres gamle lokaler i Rådmandsgade. Udflytterbørnehaven på Vibevej i Gladsaxe er helt færdig og ombygget til august, og de har haft en stor gruppe af børn fra Nørrebro, som skal starte i skole efter sommerferien, som det ikke giver mening at flytte til Gladsaxe nu. Desuden blev det aftalt, at børnehavens legetøj ryddes op hver dag efter brug, så gården fremstår rydelig til brug for alle på forskellige tider af dagen. Børnehaven forventer, at de vil være helt på plads med den nye struktur til august, hvor de store børn er sendt i skole og nye vuggestuebørn skal køres ind, og de beklager de misforståelser, der har været og håber på et godt samarbejde med gården og dens beboere.**Godkendelse af forrige referat.**Referatet fra sidste møde godkendt og Jesper valgt til referant |
| Ad. 2 |  | **Meddelelser fra ejendomsmester** Vi har fået nyt sneberedskab, som afløser driften i weekenden, hvis der er snefald. |
| Ad. 3 |  | **Evt. til ejendomsmester.** Ingen punkter  |
| Ad. 4 |  | **Meddelelser fra ejendomsleder**Betaling med Nets ved leje af beboerlokaletDet er blevet foreslået for at lette billagshåndteringen og sikre habilitet, at betaling for leje af beboerlokalet Hjørnet sker vi mobilpay til lokalkontoret. Det koster 1 % pr. transaktion. Det blev derfor besluttet, at man ikke længere betaler depositum, men ved eventuelle skader forvoldt på lokalet trækkes dette via huslejen. Bestyrelsen besluttede at betalingsproceduren fremover skal ske via denne metode, men at al håndtering af kontrakter og beboerkontakt forsat går igennem Bjarke. Afdelingens effektiviseringsrapportAlle afdelinger modtager hvert år en effektiviseringsrapport, hvor man får et indblik i udviklingen i huslejen og de afgrænsede driftsudgifter i afdelingen sammenlignet med AKB, København. I afdeling 1023 er det lykkes at holde besparingspotentialet under gennemsnittet i AKB samtidig med at afdelingen har hævet sine henlæggelser markant, så de ligger væsentligt over gennemsnittet i AKB, København og dermed sikrer en mere jævn husalejestigning i forhold til de kommende store renoveringsprojekter. Bestyrelsens handleplan i relation til strategi 2030 AKB, KøbenhavnBestyrelsen genbesøgte på dette møde kort deres handleplan, som blev lavet i maj 2023. Det blev besluttet, at den med sendes sammen med dette referat, og at vi kigger på den og revurderer den i relation til den kommende markvandring. TappevaskBestyrelsen har opsagt den nuværende trappevaskeordning med udgangen af april, og der er blevet tegnet kontrakt med et nyt firma, som overtager trappevasken pr. 1. maj. Vi ser frem til samarbejdet med det nye firma og håber at standarten højnes. VaskeriDer har den seneste periode været mange serviceudkald og reparationer på vaskemaskinerne i vaskeriet. Maskinerne står i langtidsplanen først til udskiftning i 2028, men vi har fået et tilbud fra Miele, som er i en størelsesorden, så det godt kan lade sig gøre at fremrykke denne investering i langtidsplanen til 2026. Dette tages op til den kommende markvandring og planlægning af budget 2026. ØkonomiRegnskabet er ved at være færdigt og vil blive præsenteret til afdelingsmødet, som afholdes den 8.5.25 kl. 19-21. Det peger på et overskud på ca. 500.000 kr. som vi vil overføre til henlæggelserne til de kommende byggeprojekter. VedligeholdelsesgennemgangNæste møde indledes med en markvandring, så derfor medsendes rapporten fra sidste år sammen mede dette referat. De 20 samlekontoer der er markeret med sort i rapporten, er dem landsbyggefonden gransker, når der skal føres tilsyn med afdelingen i 2026. Vi kan ikke nå alle, og alle kontoer er heller ikke lige relevante, men vi skal tage stilling til de større projekter i langtidsplanen og det forestående driftsbudget for 2026.Fokuspunkter til markvandringen: * Kloaker
* Tag
* Vinduer
* Facader
* Vaskeri

Energi (t.o.m. jan )*Varme:* Budget 198 mwh Kor. Budget 183 Forbrugt 186 *Vand:* Budget 1029 m3 Forbrugt 985  |
| Ad. 5 |  | **Meddelelser fra bestyrelsen.** Formanden mindede om, at der er startegidag den 21.02.2025. Der er sendt en invitation ud til alle bestyrelsesmedlemmer, og der er bindende tilmelding til arrangementet, såfremt man tilmelder sig. Bestyrelsen anmodede om, at der igen sættes opslag op om, hvornår afdelingens personale holder ferie, så både beboere og bestyrelse er orienteret herom.Bjarke har søgt efter en dirigent til afdelingsmødet i maj, og Abdeslam Saidi har sagt ja til opgaven. Abdeslam er en del af KAB´s dirigent korps, som bestyrelserne kan anmode om at varetage opgaven. Bestyrelsen ser frem til at møde Abdeslam til afdelingsmødet.Tilladelse om videovervågning af fællesområder i afdelingen skal genansøges, og ejendomsleder overtager denne opgave efter Bjarkes forgæves forsøg og manglende svar fra Pol-Cam hos politiet.Formanden henstiller til, at når dagsorden fremover udsendes, så er den orienterende og ikke åben for kommentarer eller igangsættende handlinger før punkterne er behandlet på bestyrelsesmødet.Det nye køkken i fælleslokalet Hjørnet er færdigt. Bjarke maler selv væggene, så hele køkkenet får et samlet nyt og lækkert udtryk. Der er også lagt nyt linoliumsgulv. Bjarke og driften bankede i fælleskab det gamle flisegulv op, som var revnet efter en gammel vandskade.  |
| Ad. 6 |  | **EVT.**Intet under eventuelt. |
| Ad. 7 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Næste møder:** 2025 |  |  |  |
| AB møde  | 09.01.2025 | 18.00 | AB |
| AB-møde | 13.02.2025 | 18.00  | AB |
| AB møde (Markvandring)  | 13.03.2025 | 18.00 | AB |
| AB møde (Regnskab 2024) | 10.04.2025 | 18.00 | AB |
| Afdelingsmøde (19-21) | 08.05.2025 | Formøde kl. 17.30 | AB |
| AB-møde  | 12.06.2025 | 18.00 | AB |

 |