JH.

**Referat**

**Boligselskabet AKB, København**

**Afdeling 1023, Guldberg**



**Referat af AB-Møde**

TID: Torsdag den 12.12.2024

STED: Beboerlokalet i Fensmarksgade afdeling Guldberg

DELTAGERE: Bjarke Jensen (BJ) Afdelingsbestyrelsen

Adil Ramy (AR) Afdelingsbestyrelsen (Afbud)

Morten N. Povlsen (MP) Afdelingsbestyrelsen

Duddie Staack (DS) Afdelingsbestyrelsen

Sebastian Stig Møller (SM) Afdelingsbestyrelsen

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.** | Anciennitets køkkener | Ændring i årligt antal køkkenrenoveringer. | AB |
| **7.** | Næste møder |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ad. 1 |  | **Godkendelse af forrige referat.**  Referat fra sidste møde godkendt og Jesper valgt til referent. |
| Ad. 2 |  | **Meddelelser fra ejendomsmester**  Vaskerierne er ved at være nedslidte, men de står først til udskiftning i 2028 i langtidsplanen, og det blev på den baggrund diskuteret, om vi skal fremrykke udskiftningen til budget 2026 el. 2027. Muligheden for at lease, som flere afdelinger er begyndt på, blev også diskuteret, og det blev aftalt at arrangere et besøg i afdeling 1022, som for nyligt har fået skiftet hele deres vaskeri til et leasingvaskeri. Eventuelt kan næste møde afholdes på Jagtvej 108, som er tæt på 1022´s vaskeri, så vi samtidig kan besigtige vaskeriet. |
| Ad. 3 |  | **Evt. til ejendomsmester.**  Der smides cigaret skodder ved flere trappesten i Fensmarkgade, ved flere opgange til stor gene for de øvrige beboere, og der henstilles til at dette standses. Det blev på AB-mødet aug. 2024 vedtaget, at der skulle opsættes askebægere i Fensmarkgade. Design og pris blev præsenteret på AB-mødet dec. 2024 og askebægerne er nu monteret v. Hjørnet, Fensmarkgade 46 og 40. |
| Ad. 4 |  | **Meddelelser fra ejendomsleder**  Økonomi  Ejendomsleder gennemgik budgetkontrollen, som er et forsøg på at fremskrive regnskabsårets 2024´s resultat. Der har været en mindre budgetoverskridelse på det årlige driftsbudget grundet store tagrenovationer og en uforudset asbestsanering af et lejemål. Desuden er der en regulering på vandforbrug fra 2023, hvor afdelingen fejlagtigt fik penge tilbage, som påvirker størrelsen på årets resultat. Resultatet forventes at blive et mindre overskud på ca. 100.000 kr. grundet positive forventninger til renteindtægter og kursgevinst af opsparede midler.  Social screeningsrapport  Ejendomsleder gennemgik i store træk den sociale screeningsrapport, som for nyligt er blevet sendt ud til alle bestyrelser. Rapporten siger noget om en lang række sociale forhold i beboersammenhængen i afdelingen, og tallene sidestilles med hele AKB- København og almenboligsektoren i hele Danmark. Det blev besluttet, at rapporten skal på dagsorden igen til næste møde, hvor alle bedes at have læst rapporten, så vi kan diskutere den i fællesskab.  Screening af forholdende i afdelingen i forhold til at opsætte solceller i forbindelse med tagudskiftningen.  Solcellepuljen blev ansøgt som konsekvens af et beboerforslag på afdelingsmødet i 2023. Her blev det besluttet, at afdelingen skulle ansøge solcellepuljen i Københavns Kommune med henblik på en afklaring af, om det er rentabelt at opsætte solceller i afdelingen i forbindelse med den kommende tagudskiftning. Rapporten er nu kommet retur og kan på forespørgsel rekvireres hos formanden eller kan findes på hjemmesiden [www.guldbergnyt.dk](http://www.guldbergnyt.dk) - sammen med den sociale screeningsrapport.  Overordnet set vurderes det ud fra fredningsbestemmelser, rentabilitet og ejendommens muligheder og beskaffenhed, som muligt med fordel at etablere solceller med rentable konsekvenser for afdelingen og samfunds- og miljøudviklingen.  Energi (nov. Inkl.)  ***Varme***:  Budget 1136 MWh  Kor. Budget 1054  Forbrugt 1107  ***Vand:***  Budget 9.929 m3  Forbrugt 10.666 |
| Ad. 5 |  | **Meddelelser fra bestyrelsen.** |
| Ad. 6 |  | Nyt fra bestyrelsen indledtes med en fremlæggelse af et forslag om udskiftning af køkkenet i fælleslokalet på hjørnet, som blev enstemmigt vedtaget, og det blev besluttet at renoveringen skal tages ud af køkkenrenoveringen som et Ad-hoc køkken, som kommer alle i afdelingen til gode. Prisoverslaget lyder på ca. 85.000 kr. inkl. el og VVS.  Projektet igangsættes i det nye år.  Efterfølgende blev julearrangementerne evalueret, og der var en overordnet mening om, at de havde været en succes. Til julestuen var der ca. 15-20 deltagere, som var blandet børn og voksne, og besøget fra julemanden var en stor succes. Til juletræstændingen deltog mellem 30-40 mennesker, og der blev hentet guitar og sanghæfter, og julen blev sunget smukt ind til glæde for både børn og voksne.  Formanden informerede om den kommende konference i BL, som handler om levende demokratiske fællesskaber med fokus på kommunevalget i 2025. Konferencen afholdes den 15. marts 2025. Bestyrelsesmedlemmer kan efter godkendelse af bestyrelsen, tilmelde sig via BL´s hjemmeside.  Formanden gennemgik yderligere de to indhentede tilbud på trappevask fra Anders Andersen og Flex rengøring. Anders Andersen er 80.000 -100.000 kr. dyrere pr. år, men indeholder også mere og grundigere rengøring, end tilfældet er med det nuværende rengøringsfirma. Der arbejdes videre med tilbuddene i forhold til pris, frekvens, og hvilke muligheder for forbedringer, der er i den nuværende ordning. Budget for 2025 er vedtaget, og der er et opsigelsesvarsel på den nuværende ordning, som der også skal tages hensyn til. Ejendomsleder undersøger disse muligheder, og ejendomsmester tager fat i det nuværende firma med henblik for at optimere rengøringen, så længe vi stadig har en aftale med det pågældende firma. Punktet genoptages på næste bestyrelsesmøde i 2025.  Formanden orienterede de nye bestyrelsesmedlemmer om ”Mit KAB” og hvilke muligheder, der er for indsigt i ejendommens dokumenter og økonomiske forhold.  Ejendomsleder informerede i forlængelse heraf også de nye medlemmer af bestyrelsen om det årshjul, der er i forhold til møderækken og afdelingsmøderne.  **Antal køkkenrenoveringer - anciennitet:**  Pga. den netop overstået inflation og dertilhørende prisstigninger, er maks. beløbet på 60.000 kr. pr. anciennitets køkken, ikke længere dækkende iht. den reelle udgift pr. køkken.  En enig bestyrelsen har derfor vedtaget, at de 6 anciennitets køkkener pr. år, reduceres til 4 anciennitets køkkener pr. år.  De nu frigivet 120.000 kr. på renovationsbudgettet, fordeles ligeligt ud på de nu 4 anciennitets køkkener, således, at der fremadrettet bliver 90.000 kr. pr. år. / pr. anciennitets køkken.  Ændringen tager effekt fra 2025.  Retten til et anciennitets køkken optjenes ved 16-20 års sammenhængende lejeperiode i afdelingen.  Tjek evt. med ejendomsleder Jesper Harrsen, dit nummer på køkkenlisten.  **Antal køkkenrenoveringer - anciennitet:**  Pga. den netop overstået inflation og dertilhørende prisstigninger, er maks. beløbet på 60.000 kr. pr. anciennitets køkken, ikke længere dækkende iht. den reelle udgift pr. køkken.  En enig bestyrelsen har derfor vedtaget, at de 6 anciennitets køkkener pr. år, reduceres til 4 anciennitets køkkener pr. år.  De nu frigivet 120.000 kr. på renovationsbudgettet, fordeles ligeligt ud på de nu 4 anciennitets køkkener, således, at der fremadrettet bliver 90.000 kr. pr. år. / pr. anciennitets køkken.  Ændringen tager effekt fra 2025.  Retten til et anciennitets køkken optjenes ved 16-20 års sammenhængende lejeperiode i afdelingen.  Tjek evt. med ejendomsleder Jesper Harrsen, dit nummer på køkkenlisten.  **Antal køkkenrenoveringer - anciennitet:**  Pga. den netop overstået inflation og dertilhørende prisstigninger, er maks. beløbet på 60.000 kr. pr. anciennitets køkken, ikke længere dækkende iht. den reelle udgift pr. køkken.  En enig bestyrelsen har derfor vedtaget, at de 6 anciennitets køkkener pr. år, reduceres til 4 anciennitets køkkener pr. år.  De nu frigivet 120.000 kr. på renovationsbudgettet, fordeles ligeligt ud på de nu 4 anciennitets køkkener, således, at der fremadrettet bliver 90.000 kr. pr. år. / pr. anciennitets køkken.  Ændringen tager effekt fra 2025.  Retten til et anciennitets køkken optjenes ved 16-20 års sammenhængende lejeperiode i afdelingen.  Tjek evt. med ejendomsleder Jesper Harrsen, dit nummer på køkkenlisten.  **Antal køkkenrenoveringer - anciennitet:**  Pga. den netop overstået inflation og dertilhørende prisstigninger, er maks. beløbet på 60.000 kr. pr. anciennitets køkken, ikke længere dækkende iht. den reelle udgift pr. køkken.  En enig bestyrelsen har derfor vedtaget, at de 6 anciennitets køkkener pr. år, reduceres til 4 anciennitets køkkener pr. år.  De nu frigivet 120.000 kr. på renovationsbudgettet, fordeles ligeligt ud på de nu 4 anciennitets køkkener, således, at der fremadrettet bliver 90.000 kr. pr. år. / pr. anciennitets køkken.  Ændringen tager effekt fra 2025.  Retten til et anciennitets køkken optjenes ved 16-20 års sammenhængende lejeperiode i afdelingen.  Tjek evt. med ejendomsleder Jesper Harrsen, dit nummer på køkkenlisten.  **Antal køkkenrenoveringer - anciennitet:**  Pga. den netop overstået inflation og dertilhørende prisstigninger, er maks. beløbet på 60.000 kr. pr. anciennitets køkken, ikke længere dækkende iht. den reelle udgift pr. køkken.  En enig bestyrelsen har derfor vedtaget, at de 6 anciennitets køkkener pr. år, reduceres til 4 anciennitets køkkener pr. år.  De nu frigivet 120.000 kr. på renovationsbudgettet, fordeles ligeligt ud på de nu 4 anciennitets køkkener, således, at der fremadrettet bliver 90.000 kr. pr. år. / pr. anciennitets køkken.  Ændringen tager effekt fra 2025.  Retten til et anciennitets køkken optjenes ved 16-20 års sammenhængende lejeperiode i afdelingen.  Tjek evt. med ejendomsleder Jesper Harrsen, dit nummer på køkkenlisten.  **Antal køkkenrenoveringer - anciennitet:**  Pga. den netop overstået inflation og dertilhørende prisstigninger, er maks. beløbet på 60.000 kr. pr. anciennitets køkken, ikke længere dækkende iht. den reelle udgift pr. køkken.  En enig bestyrelsen har derfor vedtaget, at de 6 anciennitets køkkener pr. år, reduceres til 4 anciennitets køkkener pr. år.  De nu frigivet 120.000 kr. på renovationsbudgettet, fordeles ligeligt ud på de nu 4 anciennitets køkkener, således, at der fremadrettet bliver 90.000 kr. pr. år. / pr. anciennitets køkken.  Ændringen tager effekt fra 2025.  Retten til et anciennitets køkken optjenes ved 16-20 års sammenhængende lejeperiode i afdelingen.  Tjek evt. med ejendomsleder Jesper Harrsen, dit nummer på køkkenlisten.  **Antal køkkenrenoveringer - anciennitet:**  Pga. den netop overstået inflation og dertilhørende prisstigninger, er maks. beløbet på 60.000 kr. pr. anciennitets køkken, ikke længere dækkende iht. den reelle udgift pr. køkken.  En enig bestyrelsen har derfor vedtaget, at de 6 anciennitets køkkener pr. år, reduceres til 4 anciennitets køkkener pr. år.  De nu frigivet 120.000 kr. på renovationsbudgettet, fordeles ligeligt ud på de nu 4 anciennitets køkkener, således, at der fremadrettet bliver 90.000 kr. pr. år. / pr. anciennitets køkken.  Ændringen tager effekt fra 2025.  Retten til et anciennitets køkken optjenes ved 16-20 års sammenhængende lejeperiode i afdelingen.  Tjek evt. med ejendomsleder Jesper Harrsen, dit nummer på køkkenlisten.  **Antal køkkenrenoveringer - anciennitet:**  Pga. den netop overstået inflation og dertilhørende prisstigninger, er maks. beløbet på 60.000 kr. pr. anciennitets køkken, ikke længere dækkende iht. den reelle udgift pr. køkken.  En enig bestyrelsen har derfor vedtaget, at de 6 anciennitets køkkener pr. år, reduceres til 4 anciennitets køkkener pr. år.  De nu frigivet 120.000 kr. på renovationsbudgettet, fordeles ligeligt ud på de nu 4 anciennitets køkkener, således, at der fremadrettet bliver 90.000 kr. pr. år. / pr. anciennitets køkken.  Ændringen tager effekt fra 2025.  Retten til et anciennitets køkken optjenes ved 16-20 års sammenhængende lejeperiode i afdelingen.  Tjek evt. med ejendomsleder Jesper Harrsen, dit nummer på køkkenlisten.  **Ændringer i antal årlige køkkenrenoveringer**  Pga. den netop overstået inflation og dertilhørende prisstigninger, er maks. beløbet på 60.000 kr. pr. anciennitets køkken, ikke længere dækkende iht. den reelle udgift pr. køkken.  En enig bestyrelse har derfor vedtaget, at de 6 anciennitets køkkener pr. år, reduceres med 2, til 4 anciennitets køkkener pr. år.  De nu frigivet 120.000 kr. på renovationsbudgettet, fordeles ligeligt ud på de 4 anciennitets, således, at der fremadrettet bliver 90.000 kr. pr. anciennitets køkken.  Ændringen betyder samtidigt, at vi ikke behøver afsætte flere midler på renovationsbudgettet og derfor heller ingen huslejestigninger.  Ændringen tager effekt fra 2025.  Retten til anciennitets køkken, optjenes ved 16-20 års sammenhængende lejeperiode i afdelingen.  Tjek evt. dit nummer på renovationslisten hos ejendomsleder Jesper Harrsen  **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) | 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 | |