

KAB

Møde den 15. august 2022

Udsendt den 22. august 2022

Godkendt den 7. september 2022

## **Referat møde med afdelingsbestyrelsen den 15. august 2022**

### **Kl. 1915 - Fysisk møde - Ejendomskontoret**

### **Ordinært afdelingsbestyrelsesmøde**

#### **Mødedeltagere**

#### **Afdelingsbestyrelsen**

Formand for afdelingsbestyrelsen Cihan Sahan, Volkan Citirikkaya, Bü-lent Karadogan, Ibrahim Sahan, Bilal Sahan

**Afbud:** Musa Sahan

**Fraværende:** Tawfik El-Ali

#### **KAB**

Områdechef Finn Larsen, driftschef Hanne Tidemand

#### **Indholdsfortegnelse**

1. Godkendelse af referat fra mødet 13. og 20. juni 2022
2. Indkaldelse til afdelingmøde 20. september 2022
3. Budget 2023
4. Energiopfølgning
5. Budgetopfølgning
6. Orientering om fratrædelse
7. Eventuelt

#### **1. Godkendelse af referat fra afdelingsbestyrelsesmøderne 13. og 20. juni 2022**

Godkendt

#### **2. Indkaldelse til afdelingsmøde 20. september 2022**

Vedlagt udkast til indkaldelse til afdelingsmøde 20. september 2022.

Indkaldelsen skal omdeles tirsdag 23. august 2022.

#### **Indstilling**

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen godkender indkaldelsen

#### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen godkendte indkaldelsen til afdelingsmødet

KAB

Møde den 15. august 2022

Udsendt den 22. august 2022

Godkendt 7. september 2022

### 3. Budget 2023

Vedlagt forslag til budget 2023, beboerbudget og langtidspanen for de næste 25 år.

Budgettet viser et behov for en merindtægt på 1.391.000 kr. hvilket svarer til en stigning i huslejen for familieboligerne på 4,03%. 1% udgør 346.560 kr.

Dette forudsat at tømrerfirmaet Gade/Landin fortsat lejer kælderlokalet i Egedalsvænge.

Tømrerarbejdet bliver udbudt i efteråret 2022.

Såfremt Gade/Landin ikke skal fortsætte med at arbejde for Egedalsvænge, skal kælderlokalet forlades. Kælderlokalet kan ikke udlejes til andre håndværksfirmaer.

Såfremt Gade/Landin fortsat skal arbejde for Egedalsvænge skal der tages stilling til om de fortsat kan leje kælderlokalet. De betaler 60.000 kr. om året i leje. I 2021 blev lokalet vurderet af en valuar, der vurderede at lejen højst kunne være ca. 50.000 kr. om året. Gade/Landin har dog indvilget i fortsat at betale 60.000 kr. om året i leje.

Såfremt Gade/Landin ophører med at leje lokalet, medfører mindreindtægten en stigning i huslejen på 0,17%.

Der er adskillige forhold, der påvirker budgettet og dermed bidrager til huslejestigning, de største ændringer er:

- Kt 109 - Renovation – merudgift 130.000 kr.
- Kt 110 - Forsikringer – mindreudgift på 287.000 kr.
- Kt 111 – El-fællesarealer – merudgift på 214.000 kr. – prisen pr. KW er hævet til 3,16 kr.
- Kt 112 – Administrationsforhold – merudgift på 519.000 kr. Lokalt driftsbidrag er flyttet fra kt 114 til denne konto
- Kt 114 – mindreudgift på 352.000 kr. – lokalt driftsbidrag er flyttet til kt 112, gartnerlæge er taget ud, trapperengøring udliciteres, justeringer af lønninger og udgifter med løn og prisudviklingen
- Kt 118 – Drift af vaskeri – mindreudgift på 513.000 kr. – drift af fællesvaskerier udliciteret – afledt konsekvens mindreindtægt på kt 203 på 565.000 kr.
- Kt 120 – Henlæggelser – som aftalt hævet med 150.000 kr.
- Kt 203 – Tilskud fra boligorganisationen – mindreindtægt på 323.000 kr.
- Kt 204 – Driftssikring – mindreindtægt på 253.000 kr.

KAB

Møde den 15. august 2022

Udsendt den 22. august 2022

Godkendt 7. september 2022

## **Indstilling**

Det indstilles, at afdelingsbestyrelsen godkender udlicitering af vaskerierne, langtidsplanen for 2023 til 2047 samt budget 2023 med henblik på fremlæggelse på afdelingsmødet den 20. september 2022

## **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen forkastede forslag til budget 2023 med en stigning på 4,03%. De ønsker et udkast til budget 2023 med en stigning på maksimalt 2%.

Afdelingsbestyrelsen opfordrede til at der bliver set på udgifter til lønninger.

Alle konti, undtagen henlæggelseskonti, er i spil for at nå et budget 2023 med en stigning på maksimalt 2%.

Der er enighed mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen om, at udlicitering af vaskerierne indarbejdes i budget 2023.

Til møde med afdelingsbestyrelsen den 5. september 2022 udarbejdes der et udkast til budget med en stigning på maksimalt 2%.

Fra administrationens side blev der gjort klart opmærksom på, at et budget med en stigning på maksimalt 2% ikke er realistisk, og administrationen vil opfordre boligforeningens bestyrelse til at godkende det fremlagte udkast til budget med en stigning på 4,03%

## **4. Energiopfølgning**

Energiopfølgning for juli 2022 blev omdelt på mødet.

Der er følgende bemærkninger til energiopfølgningen:  
Fortsatte udfordringer med prisniveauet.

## **Indstilling**

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

## **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

## **5. Budgetopfølgning**

Budgetopfølgning til og med den

Der er følgende bemærkninger til budgetopfølgningen:

Der er et forbrug svarende til 9 måneders budget, hvilket ikke er tilfredsstillende.

KAB

Møde den 15. august 2022

Udsendt den 22. august 2022

Godkendt 7. september 2022

Der er i saldospesifikationen anført bemærkninger til de aktiviteter/konti, hvor der er et merforbrug.

### **På baggrund af situationen/forbruget anbefaler Driften følgende:**

- Der indføres øjeblikket udgiftsstop, således at kun akutopgaver udføres.
- Alle beboeropgaver visiteres af Driften for vurdering af tilkald af eksterne fagfolk
- Syn gennemføres med de mest kritiske briller, således undlades genopretning af fx farveforandringer på fodlister, dørkarme, ridser på dør.
- Service på diverse driftsredskaber/-materiel, hvor der ikke er indgået serviceaftale, og der ej er tale om lovgivningsmæssige services, udskydes til 2023
- Gartner Sune Djurhuus Nielsen har opsagt sin stilling med udgangen af juli. Denne stilling besættes ikke i 2022.

### **Driften anbefaler på baggrund af ovenstående følgende:**

- Aftenåbningen på ejendomskontoret ophører indtil videre. Derved kan de frigjorte ressourcer anvendes på grønne opgaver og på beboeropgaver. Det kan tilføjes, at henvendelser i aftentimerne primært omhandler udlevering af affaldsposer, reservation af selskabslokale, nøgler. Opgaver som nemt kan håndteres ved at ringe, sende mail eller ved benyttelse af beboerapp.en.
- Åbningstiderne på ejendomskontorerne ændres til at være alle arbejdsdage dage fra kl. 7 – 9. Dette henset til, at man kan besøge ejendomskontoret fra tidlig morgenstund, og at der modtages ganske få beboere i tidsrummet 9-10. Beboere kan altid ringe og lægge telefonbesked, og der ringes retur samme dag. Beboerne vil kunne ringe/maile og bestille tid til at komme på ejendomskontoret i hele arbejdstiden, såfremt man har et større anliggende, man ønsker at drøfte.
- Nedbringelse af hærværk: Alle låse i indgangsdøre til opgangene deaktiveres, idet hærværkskontoen primært belastes af ødelagte ruder/dørpartier.
- Lys i kældre deaktiveres i tidsrummet 22-05 (alle dage). Derved mindskes u hensigtsmæssig adfærd.

### **Indstilling**

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning samt godkendte:

- Ændring af ejendomskontorets åbningstider
- Låse i indgangsdøre til opgangene deaktiveres indtil afdelingsmødet – (kælderdørene er fortsat aflåste) - på afdelingsmødet tages det med i afdelingsbestyrelsens beretning for at få en opfattelse af beboernes opfattelse af denne ændring – Volkan Citirikkaya var uenig og tog skarpt afstand fra beslutningen

KAB

Møde den 15. august 2022

Udsendt den 22. august 2022

Godkendt 7. september 2022

- Lys i kældre deaktiveres i tidsrummet kl. 2200-0500 – der er kun timer på 3 blokke – der er ved at blive indhentet økonomi på opsætning af timere i resterende 15 blokke – drøftes på næste møde den 5. september 2022

Derudover spurgte afdelingsbestyrelsen ind til lys om aftenen i varmecentraler og diverse udlejningskælderrum. Dette bliver undersøgt nærmere.

## 6. Orientering om fratrædelse

På mødet gives der en mundtlig orientering om tiltrædelse på ejendomskontoret

### Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

## 7. Eventuelt

- Som en del af budget 2022 blev det besluttet at hæve lejen for gaver, ekstrakælderrum og carporte. Berørte beboere er blevet varslet, men varslingen er ikke blevet effektueret før med august 2022 opkrævningen. Det giver en mindreindtægt på 40.642 kr., der dækkes af KAB.