

Referat fra driftsmøde 8. november 2022, kl. 18.00 – 19.30 afdeling 24-245 Egedalsvænge

Mødedeltagere

Fra afdelingsbestyrelsen (AB):

Cihan Sahan (CS), Mohammed Sahan (MS), Bilal Sahan (BS), Birte Vestergaard (BV), ref.

Fra 3B/KAB

Hanne Tidemand (HT), Michael Larsen (ML)

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra 18. oktober 2022
2. Opfølgning sidste møde
3. Status byggesager
4. Opfølgningsliste
5. Energiopfølgning
6. Budgetopfølgning
7. Fra ejendomskontor til servicecenter
8. Udbud af ydelser
9. Orientering om personaleforhold
10. Evt.

1. Godkendelse af referat

Referatet fra driftsmøde den 18. oktober 2022 blev godkendt med den rettelse, at der kun er indkøbt én ny vaskemaskine, så den på mødet afgivne oplysning om 2 maskiner var ikke korrekt.

2. Opfølgning sidste møde

Undersøgelse af en defekt låsemekanisme i et rundt vindue har vist, at låsen var blevet overdrejet. Leverandør har indvilliget i en reparation uden beregning.

HT tilføjede, at alle 26 vinduer vil blive tjekket af Gade. Det er endvidere aftalt, at alle vendbare vinduer skal smøres.

De mange spørgsmål til regnskabet er af HT blevet videresendt til KAB og der vil komme svar fra Martin Haupt, der er den regnskabsansvarlige for Egedalsvænge i KAB.

HT meddelte endvidere, at kassereren snarest vil modtage et EuroCard, mens CS som formand vil få adgang til Acubiz for godkendelse af betalinger.

3. Status byggesager

Udskiftning af emhætter: I ca. 50 lejligheder blev der ikke opnået adgang, så der vil i januar måned ske en opsamling med en ny varslings.

Ellers intet nyt i forhold til Lars Madsens notat af 12. oktober 2022.

4. Opfølgingsliste

Affaldssortering: Madaffald kan p.t. ikke håndteres, så der skal findes en løsning herpå.

Byrådsmedlem Hanne Berg har været på besøg og der gennemføres 9/11 2022 en høring blandt kommunens boligselskaber for at finde en fælles løsning.

HT finder, at der generelt er for meget restaffald i Egedalsvænge med en betydelig omkostning for beboerne, så det vil blive et nyt indsatsområde for driften.

Udskiftning vaskemaskiner: Nortec har været en runde på alle vaskerier som forberedelse til udskiftningen.

Cykelaktion: Der gennemføres i nærmeste fremtid en indsamling af "herreløse" cykler.

5. Energiopfølgning

ML fremlagde ny statistik fra KAB for fællesforbruget. Overordnet falder forbruget generelt, bl.a. på grund af det milde efterår. En kortvarig stigning i elforbruget i begyndelsen af året skyldes særlige forhold omkring ventilationen.

Afdelingsbestyrelsen ønsker fortsat oplysninger om elproduktionen via solcelleanlæggene, hvilket burde kunne indgå uden ekstra omkostninger.

CS bemærkede, at den udendørs belysning ofte er ude af drift i regnvejr.

ML bekræftede, at lyspullerterne trods flere udskiftninger stadig ikke er vandtætte.

Afdelingsbestyrelsen stillede forslag om at nedlægge disse til fordel for en høj belysning.

HT orienterede om en ny service fra KAB vedr. overvågning af forbrug. Som eksempel nævnte hun, at et løbende toilet ville udløse en alarm, så man hurtigt kunne løse problemet.

På forespørgsel svarede HT, at der endnu ikke har været udløst nogen alarm.

6. Budgetopfølgning

ML gennemgik den fremsendte budgetopfølgning. På forespørgsel oplyste han, at bogføringsperioden altid svarer til fremsendelsesdatoen, denne gang dermed den 1. november 2022.

Et stort beløb, ca. kr. 1 mio., er blevet omposteret fra konto 117100 Istandsættelse ved fraflytning til konto 116310 Bygning bolig/erhv. konstruktion, hvorved underskuddet på 117100 er faldet til ca. kr. 550.000, mens underskuddet på 116310 til gengæld er vokset til ca. kr. 500.000.

De samlede tal er nu, dvs. for årets første 10 måneder:

		Restbeløb året
- 95 %	for konto 114 Løn, renholdelse	292.000
- 76 %	for konto 115 Alm. vedligeholdelse	9.700

-	94 %	for konto 116	PPV	494.000
-	182 %	for konto 117100	Istandsættelse fraflytning	-513.000
-	114 %	for konto 118	Særlige aktiviteter	-100.000
-	46 %	for konto 119	Diverse udgifter	163.000

BV spurgte ind til en række ikke budgetterede omkostninger, der enten burde være forudsigelige (arbejdsskadeforsikring) eller er meget høje (rengøring af fællesområder og diverse på i alt over kr. 420.000). Tages op på næste møde.

Det konstateredes, at årsbudgettet næsten er brugt.

Et merforbrug på kattermad skyldes muligvis indkøb til lager. Undersøges af ML.

7. Fra ejendomskontor til servicecenter

KAB vil gerne fremover se ejendomskontoret som et servicecenter for beboerne.

Kundechef Jonas Mørch har været forbi og har i den forbindelse på KAB's vegne doneret kr. 150.000 til en fornyelse af indgangsområdet.

Det tidligere kontor for driftschefen er i samme forbindelse blevet indrettet som mødelokale, der fx kan benyttes af afdelingsbestyrelsen.

8. Udbud af ydelser

Leverandørydelser skal jævnligt sendes i udbud for at sikre sammenhæng mellem pris og ydelser. Lige nu er der derfor en runde omkring tømrerarbejdet. Nuværende leverandør (Gade) er naturligvis også indbudt til at deltage.

9. Orientering om personaleforhold

HT oplyste, at den nyansatte medarbejder til kontoret sagde op efter få dage. Der er nu fundet en ny kandidat, som starter den 15/11.

10. Evt.

HT oplyste, at 1-årsgennemgangen for MgO pladerne gennemføres i december måned med MT Højgaard.

HT bad om afdelingsbestyrelsens godkendelse af, at rengøring af selskabslokaler udliciteres med en timepris på kr. 360. Afdelingsbestyrelsen godkendte dette.

Samtidig meddelte hun, at der i KAB findes et generelt bookingsystem for reservation af selskabslokaler med tilhørende koder for adgang, så udlevering/returnering af nøgler kan undgås. Afdelingsbestyrelsen fandt, at dette måtte tages op på et afdelingsmøde.

HT havde endvidere modtaget en ansøgning fra Genbrugsbutikken om at få stillet et bedre egnet lokale til rådighed, meget gerne et nedlagt vaskeri.

Tages op på næste møde.

I den forbindelse udbad afdelingsbestyrelsen sig en oversigt over ledige kælderlokaler. (ML fremsendte en sådan få dage efter driftsmødet)

Mødekalender:

Driftsmøderne er fastlagt til den 2. tirsdag i måneden, så de kommende møder er:

- 13. december 2022
- 10. januar 2023
- 14. februar 2023
- 14. marts 2023
- 11. april 2023
- 9. maj 2023
- 13. juni 2023

15. november 2022

Birte Vestergaard