

**AB/EK møde**  
**28. januar 2019, kl. 17:15 - 19:00**  
**Mødelokalet, Femkanten J 1**

**Afbud til mødet sendes til**  
**[ab@blaakildegaard.net](mailto:ab@blaakildegaard.net) og [ek-blaakildegaard@kab-bolig.dk](mailto:ek-blaakildegaard@kab-bolig.dk)**

**Deltagere:** Fra AB - Søren Evers, Ole Søndergaard, Jonas Brandenburg, Peter Møller Nielsen, Pia Jensen, Joan Verma, Erik Gøtze. Fra EK - Lars Mann Pedersen (referent)

**Afbud fra:** Sabrina Jørgensen

**Indholdsfortegnelse**

1. Godkendelse af dagsorden nr. 1/2019, 28. januar 2019 .....	2
2. Godkendelse af referat nr. 11/2018, 10. december 2018 .....	2
3. Ejendomskontoret informerer om aktuelle og kommende driftssager.....	2
4. Ejendomskontoret informerer om personaleforhold .....	5
5. Øvrige meddelelser fra ejendomskontoret .....	6
6. Drøftelse af beboersammensætningen i afdelingen .....	6
7. Status over afdelingens driftsøkonomi .....	7
8. Statusopfølgning på konto 119.200 – 119.420 (Afdelingsbestyrelsen) .....	7
9. Sager fra afdelingsbestyrelsen til ejendomskontoret.....	7
10. Næste møde .....	8
11. Eventuelt.....	8

**1. Godkendelse af dagsorden nr. 1/2019, 28. januar 2019**

**Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender dagsorden.

**Beslutning**

*Godkendt.*

---

**2. Godkendelse af referat nr. 11/2018, 10. december 2018**

**Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen godkender referatet.

**Beslutning**

*Godkendt.*

---

**3. Ejendomskontoret informerer om aktuelle og kommende driftssager**

**03.01 – Færdiggørelse af lejemålet der udbrændte i maj 2018**

Istandsættelsen af lejemålet er nu tilendebragt, og den berørte lejer er ved at flytte tilbage til lejemålet.

Istandsættelsesarbejderne har været meget omfattende, men der har været et godt samarbejde med forsikringenselskabets taksator omkring løsning af problemstillinger i forbindelse med den indvendige genopbygning af lejemålet.

**Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning**

*Taget til efterretning.*

### **03.02 – Orientering om lejere, der er udelukket fra at leje beboerlokalerne**

På afdelingsmødet 8. maj 2017, blev der vedtaget en række ændringer i "Udlejningsregler og vejledning for leje af beboerlokalerne".

En af ændringerne var vedtagelsen af følgende tekst:

#### *"Overtrædelse af gældende regler*

*Beboere der overtræder gældende regler og husorden i forbindelse med leje af beboerlokalerne, vil kunne nægtes at leje af lokalerne i en periode op til 5 år.*

*Beboere der ødelægger inventar, service eller andet i forbindelse med leje af beboerlokalerne, og efterfølgende undlader at betale omkostningerne for det ødelagte, vil ligeledes kunne nægtes udlejning i op til 5 år.*

*Enhver udelukkelse af beboers leje af lokalerne, forelægges til beslutning i afdelingsbestyrelsen, efter indstilling fra ejendomskontoret."*

Overtrædelserne, der indtil videre har medført, at der er lejere der er udelukket fra at leje lokalerne i en periode, har typisk været overtrædelser af afdelingens husorden, som har medført klager fra andre lejere. Der er p.t. 4 lejemål, der er udelukket fra at leje beboerlokalerne. Bestyrelsen orienteres mundtligt om den seneste sag.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beslutning**

*Taget til efterretning.*

### **03.03 – Initiativer i forbindelse med opvarmning af klubber og genbrugscafeer**

Ejendomskontoret er i forbindelse med en konkret sag, blevet opmærksom på, at der har været et forholdsvis stort energiforbrug i klubberne og i genbrugscaféerne.

Et energiforbrug, der vurderes urealistisk højt, i forhold til de begrænsede åbningstider.

Når lokalerne er i brug, skal der selvfølgelig være en tilfredsstillende temperatur, men der er også lange perioder, hvor lokalerne ikke benyttes, og hvor temperaturen fastholdes.

Ejendomskontoret har derfor indkøbt nye termostater til alle radiatorerne i disse lokaler, hvor det er muligt at begrænse energiforbruget i de ledige timer, og samtidig sikre, at der er tilfredsstillende rumtemperaturer, når lokalerne benyttes.

Møde den 28. januar 2019  
Udsendt den 12. februar 2019

Gennemgangen har samtidig medført, at der er fundet fejl på udsugningssystemerne i nogle af lokalerne, hvilket har afstedkommet, at udsugningerne enten ikke har kørt, eller har kørt konstant, hvilket også er med til at øge energiforbruget. Dette er der igangsat en udbedring af, samtidig med, at der monteres en tidsstyring på udsugningerne, så brugerne ikke glemmer at slukke for udsugningerne, når lokalerne forlades.

Ændringerne forventes at være gennemført inden udgangen af marts, men de enkelte klubber vil blive individuelt orienteret om ændringerne, sådan at der eventuelt kan blive fulgt op på, om indstillingerne er korrekte i de enkelte klubber.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

*Taget til efterretning.*

### **03.04 – Udskiftning af sofagrupper i beboerlokalet, Trekanten G 20**

Der er indkøbt nye og lettere sofagrupper til det lille beboerlokale. Møblerne forventes leveres primo marts 2019.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

### **Beslutning**

*Taget til efterretning.*

### **03.05 – Udlejning af ateliererne på erhvervskontrakter**

Retningslinjerne omkring udlejning af ateliererne har været drøftet på afdelingsbestyrelsesmøderne nogle gange. Ud fra et ældre notat som ejendomskontoret har, fremgår det, at problemstillingen har været drøftet den 29. januar 2013, men prioriteringerne fremgår ikke helt klart af notatet.

Ejendomskontoret har drøftet reglerne for fremtidig udlejning med KAB's erhvervsudlejning på baggrund af KAB's standarderhvervskontrakter, da det de senere år har været svært at få udlejet ateliererne, der er blevet ledige.

KAB vurderer, at udlejningen skal ske på erhvervskontrakter, og derved kan et krav om tilhørsforhold (bopæl) til afdelingen ikke håndhæves.

Møde den 28. januar 2019  
Udsendt den 12. februar 2019

For at sikre en fremtidig udlejning af ledige atelierer, foreslås det derfor, at udlejningen sker på erhvervskontrakter, samt at der annonceres eksternt med, at der er ledige lokaler til leje.

Der indarbejdes bl.a. følgende rettelser og præciseringer i standardkontrakterne:

- Opsigelsesvarsel er på 3 måneder.
- Depositum, svarende til 2-3 måneders leje.
- Årslejen reguleres efter nettoprisindekset, dog minimum 2 %.

Uddybende notat fra ejendomskontoret fremsendes til afdelingsbestyrelsen som bilag 2 til dagsordenspunktet.

# Bilag 1, Lejekontrakt for erhvervslejemål.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen drøfter retningslinjerne for fremtidig udlejning, og tager stilling til den fremtidige udlejning og eventuel annoncering.

#### **Beslutning**

*Godkendt, at der iværksættes initiativer med ekstern annoncering for at leje lokalerne ud, samt at det bliver KAB's erhvervskontrakter der skal danne grundlag for lejekontrakterne, med de nævnte ændringer. Erhvervskontrakterne vil altid blive gennemgået individuelt og tilrettet i forhold til den konkrete udlejning.*

---

#### **4. Ejendomskontoret informerer om personaleforhold**

##### **04.01 - Personaleforhold generelt**

Lukket punkt.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beslutning**

*Intet at bemærke.*

---

## 5. Øvrige meddelelser fra ejendomskontoret

- Orientering om igangværende og afsluttede skimmelsager.
- Orientering om til- og fraflytninger.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

*Taget til efterretning.*

---

## 6. Drøftelse af beboersammensætningen i afdelingen

Afdelingen rekvirerer, med nogle års mellemrum en statistik fra Danmarks Statistik, for at følge udviklingen i beboersammensætningen i afdelingen i forhold til kommunens generelle udvikling.

Statistikken indeholder bl.a. oplysninger om beboersammensætningen på baggrund af alder, uddannelse, tilknytning til arbejdsmarkedet, indkomst og etnicitet. Seneste statistik er rekvireret i januar 2019 og på baggrund af statistikken har KAB udarbejdet et notat, der udleveres til afdelingsbestyrelsen på mødet.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen drøfter notatet, og tager stilling til eventuelle opfølgende initiativer.

### **Beslutning**

*Foreløbigt notat udleveret, drøftet og taget til efterretning.*

*Af notatet fremgår bl.a., at antallet af beboere er steget fra 997 i 2014 til 1.067 beboere i 2018.*

*Tallene viser en stigning i antallet af børn i førskolealderen og ældre over 65 år.*

*Der er også en stigning i antallet af indvandrere og efterkommere, og langt de fleste kommer fra ikke – vestlige lande.*

*Færre personer fraflytter afdelingen.*

*Flere er kommet i beskæftigelsen, men mange er fortsat uden for arbejdsstyrken.*

*Beboere pr. husstand er steget fra 2,5 i 2014 til 2,7 i 2018.*

---

## 7. Status over afdelingens driftsøkonomi

Regnskabsafslutning pågår, og økonomiafdelingen vil i de kommende måneder gennemgå regnskabet, så det kan fremlægges til revisionens godkendelse, formentlig i april 2019.

### **Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

*Taget til efterretning.*

---

## 8. Statusopfølgning på konto 119.200 – 119.420 (Afdelingsbestyrelsen)

Fremlæggelse af budgetopfølgning, samt kontoudtog for konti som afdelingsbestyrelsen har råderet over.

Saldospecifikation pr. 31.12. 2018 fremsendes som bilag.

Saldospecifikationen er ikke udtryk for det endelige årsregnskab, da der forsat vil kunne komme korrektioner af bogføringen i forbindelse årsafslutningen.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen drøfter og godkender budgetopfølgningen.

### **Beslutning**

*Drøftet og godkendt.*

---

## 9. Sager fra afdelingsbestyrelsen til ejendomskontoret

Afdelingsbestyrelsen informerer om eventuelle sager eller forhold til ejendomskontorets opfølgning.

- Erik Gøtze oplyste, at han har overtaget vedligeholdelsen af afdelingens hjemmeside.
- Ejendomskontoret blev bedt om fortsat at have fokus på, om garagerne i afdelingen også benyttes til parkering af biler.

### **Indstilling**

Ejendomskontoret tager informationerne til efterretning, samt igangsætter eventuelle initiativer på baggrund af afdelingsbestyrelsens beslutninger.

**Beslutning**

*Taget til efterretning.*

---

**10. Næste møde**

Næste møde er aftalt til mandag den 18. marts 2019 kl. 17.15

**Indstilling**

Det indstilles, at Afdelingsbestyrelsen noterer sig datoen.

**Beslutning**

*Godkendt.*

---

**11. Eventuelt**

Møde slut kl. 18.00