

Markvandring 3023 Herlevhuse

9. juni 2017

Afholdt den: 6. juni 2017

Til stede: Afdelingsbestyrelsen v/René Petersen, Frede Ravn, Palle Jørgensen, Annette Villaume, Annette Villaume, Irene Petersen, driftsleder Johnny Frandsen, driftschef Viggo Strøm Børsting og sekretær Gitte Nielsen, KAB.

Referent: Gitte Nielsen

1. Besigtigelse af udvalgte områder – energiattest og seneste bygningsgennemgang kan danne grundlag for udpegning af disse områder

Energiattest stadig ikke modtaget – Viggo mangler tilbagesvar fra Energiområdet i KAB.

Driftschef

Periodisk eftersyn er udarbejdet i 2014 – og den forefandt på afdelingsbestyrelsens kontor. Viggo sørger selv for at få en kopi.

Driftschef

2. Drøftelse af eksisterende handleplan og forslag til ændringer

KAB implementerer nyt IT-system i løbet af 2017. Nuværende handleplan vil få et andet visuelt udtryk og vil blive udarbejdet sammen med budgettet, da det lægger sig tæt op ad aktivitetsbudgettet. Aktivitetsbudgettet er kernen i Langtidsbudgettet.

Driftschef

3. Opmærksomhedspunkt: størrelse på boligernes vedligeholdelseskonto

Der er stadig beboere, som har store beløb stående på vedligeholdelseskontoen.

Afdelingsbestyrelsen besluttede at drøfte det på et kommende bestyrelsesmøde og overveje fx at skrive brev til de enkelte beboere og her gøre opmærksom på anvendelsesmulighederne for de opsparede midler.

Afdelingsbestyrelse

4. Regeringens oplæg til huslejesparelser, generelt

Viggo har talt med Johnny om evt. samdrift – der er ikke de store muligheder lige nu, men der vil være fokus på det.

Maskinsamarbejde kan med fordel implementeres over tid, imellem flere afdelinger, for på den måde at få indkøbt og udnyttet maskiner langt mere effektivt, end tilfældet er i dag.

Denne problematik er generel for branchen, og ikke unik for Herlevhuse

9. juni 2017

Der vil blive arbejdet hen imod en maskinpark, som måske ikke bare er billigere i indkøb, når den deles mellem afdelinger, men også billigere i drift og vedligehold.

Driftschef/driftsleder

Det er Viggos vurdering, at afdelingen kan opnå regeringens besparelseskraav.

På forespørgsel svarede Viggo, at dampanlæg vil blive købt i næste budgetår (og gerne i fællesskab med andre), idet udbuddet er for lille lige pt.

Aktivitetsbudget

Blev gennemgået, Viggo forklarede, at en del poster var lagt sammen for forenklingens skyld og justeringer blev aftalt.

116 0011 Vedligehold af veje, fortove og stier og adgangsveje (s. 1)
Arbejdet med veje påbegyndes pr. 1. august og der er sat 130.000 kr. af i budgettet. På forespørgsel om, hvorvidt der var sat nok af, svarede Viggo, at det er hans vurdering, idet ikke hele slidlaget skal skiftes hver gang der skal repareres, men en pletvis renovering med fordel kan overvejes, hvor der er huller og differenssætninger.

Det vil desuden blive de stikveje, som trænger mest, der vil blive udbedret. Denne vurdering foretages af driftsleder og driftschef, løbende, og afdelingsbestyrelsen informeres fremadrettet over aktionslisten.

Driftschef/driftsleder

116 0012 Renovering af kloaker (s. 2)
På forespørgsel om, hvorvidt det afsatte beløb på 250.000 kr. er tilstrækkeligt, svarede Viggo, at det er hans vurdering. Indtil nu er der brugt 100.000 kr. Antallet af uregelmæssigheder i kloaknettet er afgørende for udgiften, da selv relativt få skader har stor betydning, da disse skader som regel er meget kostbare, og forsikringen kun dækker med ca. 10 til 30 % på grund af alder på rørledningerne.

116 0012 Reparation og flytning af gasforsyning ved ombygninger
Teksten ændres til: reparation og flytning af gasforsyning vedligeholdelse. Kontoen bliver primært brugt når der skal arbejdes med installationen i forbindelse med andre arbejder på fundamenter og vægge, samt gulve i brygges m.v.

Driftschef

9. juni 2017

116 0013 Garager vedligeholdelse (s. 3)

Afdelingsbestyrelsen fandt, at garager ved stikveje er i meget dårlig stand, hertil svarede Johnny, at garagerne på én stikvej udbedres hvert år. Murværket er OK, men dog opfugtet, hvilket bevirker, at pudslaget "slipper" og derfor skal udbedres. Med til opgaven hører også udskiftning og reparation af porte.

Driftsleder

Viggo oplyste, at det senere på året kan vurderes, om der i rammebudgettet kan findes penge til at udbedre flere garager, såfremt der måtte være et behov.

Driftschef/afdelingsbest.

På forespørgsel svarede Viggo, at garagehuslejen stiger som aftalt.

116 0014 Træer, buske og hække. Pleje, fældning og genplantning (s. 3)

Det blev på budgetmødet vedtaget, at der fra budgetåret 17-18 skal sættes yderligere 50.000 kr. af til hækplaner.

Driftschef

116 0021 Randisolering af fundament i forbindelse med kuldebro (s. 3)

Det blev besluttet, at fastholde randisolering ved kuldebroer.

116 0021 Fundamenter, trappeskakter og kældergulve. Reparation af (s. 3)

Der er sat 100.000 kr. af til arbejderne, hvilket fastholdes.

116 0022 Maling af facader i etape 3 (s. 3)

Hvor er etape 1, som egentlig skulle fremgå af bygningsoversigten, der er kun etape 2 og 3? Afdelingsbestyrelsen har arkiv, som Viggo vil tjekke, så der kan komme etapeinddeling på næste aktivitetsbudget.

Driftschef

116 0022 VÆG rådgivning og teknikerhonorar (s. 4)

Viggo forklarede, at der må påregnes med beløb til rådgiver, i forbindelse med renoveringssager, herunder større indeklimasager, og større udskiftninger hvor særlig dokumentation og arbejdsbeskrivelser kræves. Beløbet fastholdes.

116 0022 Vedligeholdelsesanvisninger af ydervægge fra Vagn Duur (s. 4)

Viggo tjekker, om disse anvisninger også ligger i arkivet.

Driftschef

9. juni 2017

116 0023 Gennemgang og rep. af tage inkl. komplementerende dele (s. 4)

Viggo forklarede, at der på de underliggende poster er noteret stop, hvilket betyder, at de på næste aktivitetsbudget rykkes op under ovenstående punkt.

Omkring vindskederne forklarede Johnny, at vindskederne ikke er ødelagte, men at de er kosmetisk grimme.

Vedligehold af de eksisterende vindskeder er særlig problematisk, da den anvendte maling indeholder blyforbindelse, der under bearbejdning kræver særlige forholdsregler.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at Johnny finder et passende hus, hvor der kan laves "prøvehus" med nye vedligeholdelsesfri vindskeder.

Driftsleder

116 0025 Trappetrin og trapper, udvendig generelt (s. 5)

Viggo orienterede om, at fleres poster er slået sammen til de i alt 175.000 kr.

På forespørgsel forklarede Johnny, at trappesten med skader udbedres, hvor vand kan trænge ind og frostsprænge overfladerne.

Driftsleder

116 0031 Reparation af betongulv ved opstigende grundfugt (s. 6)
200.000 kr. fastholdes, da betongulv er dyre i reparation.

116 0031 Loftslemme med påmonteret stige (s. 6)

På forespørgsel forklarede Viggo, at beløbet på 5.000 kr. er til vedligehold.

116 0031 Skimmelsanering og indeklimaforbedringer (s. 6)

På forespørgsel til beløbet svarede Viggo, at to poster er lagt sammen.

116 0031 Køkkener, udskiftninger og reparation generelt (s. 7)

Viggo forklarede, at driften prøver at få beboerne til at bruge råderet og at der er stor fokus på kontoen, som indbefatter hjælp til renovering i køkkener hvor der anvendes råderet, og reparation i almindelighed tillige.

Driftschef/driftsleder

116 0052 Renovering af elinstallationer (s. 8)

På spørgsmål til beløbet på 450.000 kr. svarede Johnny, at totaludskiftning koster i omegnen af 50.000 kr. ved fraflytning –

Der er over årene sket udskiftninger, så det er ikke sikkert, at hver fraflytning længere fordrer totaludskiftning. Når der fejlmeldes på el, vurderes det om der skal ske en udskiftning eller reparation. EL nettet skal være sikkert at bruge.

9. juni 2017

Viggo sagde, at beløbet er et opmærksomhedspunkt og at det måske skal justeres.

Driftschef/driftsleder

116 0055 Henlagt til afdrag på gasfyr (s. 8)

På forespørgsel svarede Viggo, at de 25.000 kr., der er afsat årligt, er en årlig opsparing, der regnskabsteknisk skal være der, da der i sin tid, ved udskiftning, blev finansieret over henlæggelserne.

116 0058 Vedligehold af sikring, overvågning, alarm (s. 9)

Viggo gjorde opmærksom på, at vedligehold af alarm ligger her.

116 0061 Ny traktor (s. 9)

Viggo sagde, at der kan vise sig andre alternativer, når den næste maskine skal udskiftes, som går i retning af mere miljøvenlige maskiner, og en tilpasning i form af samarbejde med andre afdelinger.

Eventuelt

Velkomstbrev. Der er et udestående omkring materiale, som er blevet afleveret til konsulent i KAB Oliver Saltoft.

Driftschef/konsulent