

REFERAT AB-MØDE

TORSDAG DEN 5. NOVEMBER 2015, KL. 18.00 I CAFÉ 13

Mødet starter med spisning kl. 18.00. Mødet starter kl. 18.30.

Til stede:

Fra Afdelingsbestyrelsen: Hugo Thuge, Esther Genker, Susan Sultan Keceli, Bitten Skotte, Kim Baage, André Zalewski, Claus Djervad.

I øvrigt: Danny Andersen (ejendomsleder), Ditte Engels Hermansen (referent)

DAGSORDENSPUNKT inkl. indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent	Hugo Thuge blev valgt
2. Valg af referent	Ditte Engels Hermansen blev valgt
3. Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt
4. Godkendelse af referat fra mødet den 1. oktober 2015 – Ingen kommentarer modtaget	
SAGER TIL/FRA ADMINISTRATIONEN	
SAGER FRA UP4	
BESLUTNINGSSAGER	
5. Mødekalender for 2016 Forslaget til mødekalender omfatter datoer for afdelingsbestyrelsesmøder, afdelingsmøder, markvandring og vedligeholdelsesseminar. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender forslaget til afdelingsbestyrelsens mødekalender for 2016.	Danny Andersen orienterede: Lørdag d. 16. januar skal der bruges 4-6 timer på at gennemgå vedligeholdelsesreglementet. -Hvordan skal afdelingen vedligeholdes? Hvilke krav skal der stilles? Der skal efter bestyrelsesmødet afholdes et afdelingsmøde kun omkring dette vedligeholdelsesreglement. Der vil fremover kun være to dokumenter: Husorden og vedligeholdelsesreglement (hvor alle regulativer indflettes) Malerarbejde: Skal ske professionelt, fordi det er dyrere for foreningen i sidste ende, hvis der bliver udført et dårligt stykke arbejde af den private beboer. <i>Mødekalenderen for 2016 blev godkendt.</i>
6. Udskiftning af reservationssystem til vaskeri-erne Det nuværende reservationssystem, LM 10, har aftjent sin "værnepligt", og dette betyder, at systemet i nærmeste fremtid ikke længere vil kunne	Danny Andersen orienterede og demonstrerede de nye vaskesystemer. Da maskinerne ikke kan køre ligeså længe, vil der

serviceres, hvorfor der skal installeres et nyt reservationssystem. Det nye system fra Electrolux, ELS Vision er opbygget, så vores nøglebrikker også kan anvendes som vaskebrik, forudset at den er indlæst til det. Reservation vil kunne foretages fysisk i vaskeriet, via internettet og via en app til henholdsvis iPhone og Android. Hver beboer har sin egen side i reservationssystemet, hvor forbrug, reservationer m.v. kan ses. Den samlede investering beløber sig til kr. 62.750 for udskiftning, installation m.v., hertil kommer hosting, licens web og automatombygning. Tidsplanen, overordnet set, er, at udskiftningen, der for hvert vaskeri tager to dage, foretages i uge 2 og 4 i 2016. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender, at reservationssystemerne udskiftes som beskrevet til kr.62.750,00. Finansieringen sker via respektive vaskeriers driftsbudget. 7. Sundhedseftersyn m.v. I budgettet for 2016 er der budgetteret med ansættelse af en medarbejder fra 2. kvartal, der overordnet skal arbejde med sundhedseftersyn af boliger, B-ordningsarbejder, råd- og vejledning til beboerne om indvendig vedligeholdelse m.v. For at kunne udbygge opgaveomfanget for pågældende vil det være hensigtsmæssigt at søge efter en ejendomstekniker, der er uddannet i branchen. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender, at der i begyndelsen af 2016 annonceres efter en ejendomstekniker.	både blive sparet vand og strøm. <i>Udskiftningen af reservationssystem til vaskerierne blev godkendt af afdelingsbestyrelsen.</i> Stillingen og opgaveomfanget skal udvides til også service i lejligheden. Skal kunne ordne "småting", som så at sige kan være "over det hele". <i>Dette blev godkendt af afdelingsbestyrelsen.</i>
EFTERRETNINGSSAGER	
8. Budgetkontrol for perioden 01.01.15 - 28.10.2015 Ingen særlige bemærkninger ud over budgetkommentarer i punkt 9. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen for perioden til efterretning. 9. Budgetkontrol 01.01.2015 til 30.09.2015	<i>Afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen for perioden til efterretning.</i> Danny Andersen orienterede omkring de forskellige

Budgetkontrollen er udarbejdet af BO-VEST i henhold til interne procedurer. 107.1. Prisen på vand i Brøndby er i 2015 50,40 kr. pr. m3. Der var kun budgetteret med 47,87 kr. pr. m3 og således forventes der en budgetoverskridelse i størrelsesordenen 595 t.kr. forudsat at forbruget er på niveau med tidligere år. 109.2. På baggrund af Brøndby Kommunes prisstruktur er det vurderet at budgettet for 2015 til renovation er noget højere end det forventes de reelle udgifter vil være. Dette afspejler erfaringerne fra regnskabsåret 2014. 111.1. Prisen på el er højere i 2015 end forudsat på budgetteringstidspunktet, og der forventes derfor en budgetoverskridelse på ca. 250.000 kr. forudsat at energiforbruget er på niveau med 2014. 124.0. Der henlægges i 2015 2.074.000 kr. som modtages fra LBF som støtte til PCB arbejder. Pengene indtægtsføres også på konto 204 og der er således tale om en post der ikke påvirker afdelingens resultat i 2015. 126.1. Der forventes en besparelse i året på afskrivninger af egenfinansierede projekter som blev afviklet fuldt ud med det regnskabsmæssige resultat fra regnskabsåret 2014. 131.2. Afdelingen er forpligtet til at forrente sin reguleringskonto med den samme sats som mellemregningen forrentes med. Da der på nuværende tidspunkt ikke forventes en forrentning er der en besparelse på kontogruppen 131 som dog direkte modsvares af manglende renteindtægt på kontogruppe 202. Forrentningen vil ikke påvirke afdelingens resultat. 136.6. Budgettet til beboerrådgivere forventes at blive overskredet som et resultat af at der efter budgettets vedtagelse er givet en række ekstrabevillinger ligesom der herover betales for nogle tilknyttede aktiviteter. 201.1. Den større indtægt på leje skyldes til dels tilgang af enkelte råderetssager siden budgettet	konti. Vand: Aftale med Brøndby kommune om, at der orienteres om de af administrationen anbefalede takstlinjer. Hugo tager fat i Dorte fra Boligselskaberne i Brøndby, om at kunne blive orienteret om forventet vandpris - helst ultimo juni.
--	---

blev vedtaget samt større indtægter på blandt andet P-pladser og kælderrum. 202.0. Se noten for konto 131.2 for forklaring til mindre indtægt på 526.000 kr. 204.4. Se noten for konto 124.0 for forklaring til merindtægt på kr. 2.074.000. 206.1. Den væsentligste korrektion til tidligere år er tilbageførsel af afsatte beløb til foretagelse af 5-års eftersyn på forbedringsarbejder, hvor det er konstateret, at der ikke bliver yderligere omkostninger. Reguleringen er på ca. kr. 450.000. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning. 10. Molokker På kommunalbestyrelsens møde den 14. oktober blev det godkendt, at Brøndby Kommune yder et tilskud til afdelingens delvist nedgravede affaldssystem på kr. 640.000. Projektet igangsættes fra mandag den 9. november og forventes afsluttet primo december. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager dette til efterretning. 11. Opsigelses- og fraflytningsstatistik for perioden 01.01.15 til 30.09.15 Opsigelsesstatistikken viser en opsigelsesprocent på 6,15 %, svarende til 64 opsigelser, hvilket er 0,67 % lavere end samme periode året før. Faktiske antal fraflytninger frem til 30.10.15 = 65 heraf 15 fra TP 1. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager statistikken til efterretning.	Hvornår bliver der tid til at udarbejde informationssystem til beboerne? Dette materiale vil blive udarbejdet i samarbejde med kommunen. Danny Andersen: Da det ikke skal tages i brug før det står færdigt, er der grundlæggende tid nok. <i>Afdelingsbestyrelsen tager dette til efterretning.</i> Dette er en af de laveste statistikker i afdelingens historie. <i>Afdelingsbestyrelsen tager dette til efterretning</i>
ORIENTERINGSSAGER	
12. Mobile Pay Fra flere sider har ønsket om at kunne betale diverse ydelser på ejendomskontoret via Mobile Pay været efterspurgt. Såfremt afdelingsbestyrelsen også ønsker at denne service kan tilbydes på ejendomskontoret, skal der arbejdes videre med analyse af vilkår, priser m.v.	Danny Andersen orienterede: BO-VEST arbejder på sagen og får oprettet en konto med tilhørende mobilnummer. FU anbefaler AB at gå ind for Mobile Pay-muligheden på ejendomskontoret og i T13

13. Pensionsplan for Danny Andersen Der arbejdes med en pensionsplan, der indebærer, at arbejdstiden fra 1. september 2016 nedsættes til en fire-dages uge, og at formel fratræden sker den 31. december 2017. Den reelle fratræden sker med udgangen af september 2017, og at der i den resterende periode afvikles ferie. Afløser ansættes til "oplæring/overlevering" i slutningen af første kvartal 2017, og overtager ledelsen fra 1. september samme år. Danny Andersen	Herunder er afsat tid til at undersøge, om det fungerer med pågældende afløser. <i>Denne plan blev godkendt af afdelingsbestyrelsen.</i>
SAGER I ØVRIGT	
SAGER TIL UP4	
14. Kommerciel udlejning af selskabslokalerne Vi har fået en henvendelse om lån af selskabslokalerne, men da der er tale om en (godt nok beskeden) kommerciel aktivitet, mangler vi et grundlag for at svare vores beboer Det <u>indstilles</u>, at ejendomslederen efter drøftelsen på mødet udarbejder et sæt regler for kommerciel udlejning af selskabslokalerne	<i>Se vedhæftede e-mail</i> Tina Nilsson ønsker at låne/leje selskabslokalerne til 8 ugers mindfulness-kursus. Det blev vedtaget, at ejendomslederen skal udarbejdes prisliste til kommerciel udlejning af selskabslokalerne.
15. HP4 orientering (fast punkt) Seneste FBU møde: - Ny tidsplan (PCB-højhusene) - Samarbejdet med sbs i den nye periode, hvor vi i fællesskab udbyder de 5 PCB højhuse. - Den elendige rådgivningsaftale	<i>Vedhæftet: DOMUS opsummering af T13 beboerspørgsmål</i> PCB-planen er skubbet til 1. juli 2017. Landsbyggefonden har afvist det oprindelige budget, og derfor er der kommet forsinkelser. SBS er hovedrådgivere indtil HP4-projektet er færdigt. Man kan bede om udførlig planlægning, og holde øje med evt. afvigelser fra denne. Hvad skal der gøres ved centerbygninger? - Ingen penge at bygge nyt for. - Evt. kan man bygge 1. sal på eksisterende grunde. Fælles sundhedshus. Skal gøre attraktivt ved f.eks. Fælles personalefaciliteter.

16. AB's rundtur i gårdene	<i>Hvordan gik det?</i> - Det gik godt, det var spændende at være i dialog med beboerne. <i>Hvad har vi lært?</i> <i>Hvad kan vi gøre bedre?</i> Der ønskes større fremmøde samt folk, der har interesse i at komme og spørge. - Disse gårdmøder kunne evt. rykkes til weekendtider. <i>Hvordan kan vi systematisk bruge ATA (ansigt-til-ansigt) i ABs dialog med beboerne?</i> - Er det muligt at gøre bestyrelsen mere synlig? Evt. via facebook? - Dog med fokus på, at nettet ikke skal overtage al kommunikation. - Det er vigtigt, at der er klarhed omkring, hvem bestyrelsesmedlemmerne er. - Kunne evt. (efter varsling) komme på besøg hos beboerne. Dette skal ligge i forbindelse med orientering om badeværelser. - Der bliver lavet en kommunikationsplan i forhold til badeværelserne.
17. Det orienterende beboermøde 25.10. i Cafe 13	Mødet var en kæmpe succes. Folk opførte sig rigtig godt. Til næste gang: Ikke give anledninger til, at folk kan forlade mødet før tid. Referat omdeles til beboerne onsdag: Vi blev næsten overvældet af fremmødet: tabte vi noget eller nogen på gulvet? – Ikke umiddelbart nej.
18. Det besluttende beboermøde 22.11. i Cafe 13	Indkaldelse omdeles til beboerne onsdag Det fælles HP4 oplæg til beboerinfo vedhæftes denne indkaldelse. – Denne er dog blevet uddelt for tidligt, da oversættelsen skulle have været vedhæftet. Hvad kan vi med fordel supplere den fælles info med? Her tænkes på mere papir uddelt sammen med påmindelsen om afdelingsmødet. Det giver sig selv, at vi enten skal oversætte hele

	teksten til De 4 "hovedsprog" eller lave kortere resumeer / læsevejledninger; men derudover? - Denne oversættelse kan evt. købes eksternt. Denne oversættelse vil selvfølgelig også kunne hentes online.
19. Det besluttende beboermøde – praktisk gennemførelse	• Projektplan • <i>Projektleder:</i> Bitten blev projektleder. • <i>"Arme og ben" i cafeen:</i> Gitte, Ulrik, Dorte og opvaskere. Bestyrelsesmedlemmer kommer tidligere og stiller op (stole sættes op om lørdagen) • <i>Samarbejdet med UP4 og Cafeen:</i> Der skal indkøbes plastic-service i et omfang, så folk kan sidde med morgenmaden på deres skød. • <i>Biografopstilling i cafeen?</i> Ja. • <i>Pavillonen på terrassen?</i> Til dette bliver der hyret nogle professionelle udefra. <i>Gæster:</i> Martin fra BO-VEST, som skal lave reportage. Ulrich, Direktør Gæster fra en afdelingsbestyrelse i en anden afdeling.
20. Klubberne Vi har fået en henvendelse fra dartklubben om af få udleveret parkerings-gæstebilletter i forbindelse med stævner. I vores generelle regler står der, at man ikke må bruge gæstebilletterne, fx når man har lejet selskabslokalerne. Henvendelsen fik formand og næstformand til at diskutere, hvordan vi får et mere ligeværdigt samarbejde mellem klubberne og AB. Konklusionen blev, at vi bliver nødt til at lave skriftlige aftaler med klubberne. Det gør vi i forvejen med de fælles beboerlokaler, og det er den eneste mulighed for at slippe for at høre alle de dårlige undskyldninger. Det <u>indstilles</u>, at AB drøfter indholdet af benyt-	Ønskes bedre aftaler og evt. kontrakt imellem klubberne og AB. Baggrund: Vi har tidligere refereret fra vores møde med klubberne. Det var kun begrænset opmuntrende. Klubberne var selvfølgelig gode til at drive deres klubaktivitet, men når det kom til hjemmesider og lokal markedsføring af deres aktiviteter ift. T13s beboere, jamen så kunne de faktisk næsten ikke finde ud af noget. Hvis disse regler overskrides, skal man sende Danny en mail. <i>AB har taget dette til efterretning. Disse</i>

telseskontrakter mellem den enkelte klub og T13.	<i>benyttelseskontrakter vil blive taget på dagsorden til mødet d. 14 januar. Herefter vil de pågældende klubber blive orienteret.</i>
21. Juletræsfesten i Brønden søndag den 29. nov.	• <i>Projektleder?</i> Bitten bliver projektleder. • <i>Arme og ben?</i> Bestyrelsen mødes kl. 10:00 i Brønden. • Der bliver sendt en mail rundt med tilmeldingsliste.
22. 2016 kalendere til ABerne Bestilling på AB-mødet	Vi får tilbudt en lommekalender – ugekalender – fra Tranemosegård. Bestyrelsesmedlemmer, der ønsker at få ny indmad til deres planlægningskalendere skal tjekke, hvilken indmad, de skal have. Nye medlemmer skal finde ud af, om de vil have en planlægningskalender – en Mayland PP-Planner Hvis man ønsker en kalender så send en mail til Hugo.
23. Næste møde torsdag den 10. dec.	Indlagt julehygge.
24. Juleafslutning for Afdelingsbestyrelsen	<i>Hvornår?</i> <i>Hvordan?</i> I forhold til julegaverne bliver der indlagt endnu en dato til juleafslutning for afdelingsbestyrelsen.
25. Nytårskur	Dato, invitationsliste, projektleder Projektledere: Bitten og Hugo. Nytårskur bliver d. 29. januar. 18:30. Underholdning: Et musikalsk indslag.. Mangler: Underholdning til under middagen. <i>Invitationsliste:</i> Hugo har udarbejdet denne liste.
26. Kontorvagter (18:30-19:00)	12.11.15 – Kim og Susan 19.11.15 – Esther og Claus 25.11.15 – Bitten
27. Eventuelt Genbrug 13:	- Lokalerne er blevet flotte - Kommet rigtig meget tøj. - Næste skridt er annoncering og reklame. Denne kampagne er i støbeskeen. - Link til facebook siden skal lægges ind på hjemmesiden. - Problem omkring beboere, som efterlader gamle møbler. Hugo tager fat i Danny vedrørende dette problem med henblik på en løsning. -

Badeværelser: Solceller: Konferencemapper:	<i>Hvad skal overskuddet bruges på?</i> Til næste møde foreligger der forslag til vedtægter omkring T13's børnefond. Denne proces skal fremskyndes, så godkendelsen fra Landsbyggefonden kan sætte projektet i gang. Hugo orienterede: Møde med energistyrelsen har sat projektet tilbage. Der vil blive gået videre med dette, og der ønskes endnu en samtale med ministeren. - Alle vandrette flader vil blive brugt. - Produktion svarer til forbrug. Der skal derfor ikke sælges til nettet. Virtuel afregning: De gamle målere skal udskiftes med nye elektroniske, som er godkendt. Hugo bestiller.
--	---