

## Afdelingsmøde i T13 (Regnskab 2015)

Onsdag d. 16. marts 2016 kl. 19:00

Cafe 13, Kisumparken 2

afdelingsbestyrelsesformand Hugo bød velkommen og ønskede et godt møde.

### 1) Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Torben Saxtorff, Tranemosegårds afd. 6, Moserne.

Torben Saxtorff blev enstemmigt valgt.

Torben Saxtorff fastslog, at mødet var rettidigt indkaldt.

### 2) Valg af referent

Bestyrelsen foreslog Ditte Hermansen fra BO-VEST.

Ditte Hermansen blev enstemmigt valgt.

### 3) Valg af stemmeudvalg

Hvis dette bliver nødvendigt, vendes der tilbage til dette punkt.

### 4) Fremlæggelse og godkendelse af afdelingsbestyrelsens beretning

Ved bestyrelsesformand Hugo Thuge.

Molokker – sortering af storskrald: De virker efter hensigten, selvom der endnu ikke findes opgørelse for, hvor meget de bliver brugt.

*Kommentarer fra salen:*

Problemer med låget – ejendomsleder Danny Andersen noterede dette.

Molokkerne er ikke handicapvenlige, men krydsfinerpladerne, som skaber problemer, er kun midlertidige.

P-pladser og miljøstation: Dette er en sag, som længe har været i gang, men der er grundet problemer i sagsbehandlingen hos kommunen, endnu lange udsigter.

Vaskerier: De nye tørretumblere fungerer bedre, end de gamle og de er desuden 40 % billigere.

ASA – Alment Socialt Ansvar: Hos T13 udmønter dette sig i aktiveringen i køkkenet hos Café 13, lommepengejobs i afdelingen (eksempelvis som opvaskere i caféen) og i forhold til produktionshøjskolen. Afdelingen har en del projekter i gang med de unge mænd fra produktionshøjskolen.

Cafe13 har fået nye frivillige, som de er rigtig glade for. Det samme gælder Caféens styregruppe. Der er arbejdet på en ny og bedre aftale med Brøndby kommune omkring aktiveringsprojektet i Café13. Projektet skal ikke udelukkende være en udgift for Caféen og en gevinst for kommunen.

Plant et frø: Invitation fra Rambøll om udveksling af erfaring med frivillighed. Sammen med to andre boligafdelinger, har vi lært af hinanden. Dette var en succes, idet afdelingen fik nye frivillige og åbnet en genbrugs. Genbrug 13 fungerer suverænt.

Genbrug 13 og T13's børnefond: Overskuddet fra forretningen går til afdelingens børnefond, som bestyres af lejerforeningsbestyrelsen. Fonden støtter afdelingens samt andre trængende børn.

Beboerlokaler: Organiseres nu på en ny måde – 12 timer om ugen fordelt på 2-3 dage. Ved hjælp af det elektroniske nøglesystem kan tider og bookinger styres. Dette forløber problemfrit.

Oversigten over beboerlokalerne findes på side 9 i det omdelte materiale.

Lokalerne er ikke fuldt bookede, så hvis man har en idé, kan man tage fat i Esther Genker fra bestyrelsen.

Klubberne: Søndagens klubdag var en succes.

Bestyrelsen vil insistere på, at alle klubber skal være synlige og opsøgende i T13. Der vil komme nye aftaler med klubberne omkring brug af lokaler.

Mediehuset: Der er blevet skabt liv i den gamle Tv-station, og der er plads til endnu flere aktiviteter.

Samarbejdet på tværs, De 9. Samarbejdet i Brøndby Strand er unikt og meget respekteret i den almene sektor. De 9 samarbejder bl.a. om det boligsociale projekt "Brøndby Strand for fremtiden". Projektet løber ud i år. De 9 er i gang med en ny ansøgning til Landsbyggefonden om midler til et nyt boligsocialt projekt, og fonden er positiv overfor ansøgningen. Et vigtigt element denne gang er "Samkøring" mellem det fysiske projekt og det boligsociale projekt. Det er vigtigt ikke at tabe beboerne på gulvet i den kommende reovering, HP4. Derfor skal medarbejderne på det fysiske og det boligsociale projekt arbejde tæt sammen. Designmanualen blev besluttet på møder i november (6 ud af 7 afdelinger).

Afdelingsbestyrelsens ønske til HP4-samarbejder fremover: Færre møder, mere handling. Lige nu diskuteres det, hvordan samarbejdet mellem de 7 og rådgiverne skal organiseres.

*Kommentarer fra salen:*

Hvad nu hvis den planlagte helhedsplan bliver for dyr? Hvad vil konsekvenserne så være? Vil der blive taget højde for det inden prøveprojekterne går i gang?

*Svar: Prøveprojektets formål er, at se hvordan tingene kan lade sig gøre.*

*Vi skal have nye faldstammer og nye vandvær under alle omstændigheder, og et prøveprojekt er en nødvendighed.*

Elevatorer: Hvor mange gavner det? Hvor dyrt bliver det? Og vil det tage for meget plads fra de eksisterende lejligheder?

**Beretningen blev godkendt og vedtaget.**

## **5) Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens regnskab 2015**

Ved ejendomsleder Danny Andersen:

Regnskabet er omdelt rettidigt til alle. Bestemte konti blev gennemgået yderligere.

Afdelingen har et overskud på 2,5 million, hvilket er mere end man normalt regner med.

Vandafgift: Her er blevet ramt ved siden af, stigningen er højere end forventet. Vi tager højde for stigninger, men grundet investeringer er de højere end forventet.

Sparet på forsikringer: Vi har haft færre større skader.

Sparet på lønninger.

Sparet på vedligeholdelse. Der er budgetteret med, at der kan komme uforudsete udgifter, hvilket der så ikke har været i 2015.

Særlige aktiviteter: Vaskerier, Café13.

Andre henlæggelser: Her er brugt mere end budgetteret, men disse penge er kommet igen, da de er bevilliget af Landsbyggefonden til PCB-renoveringen. 700.600 ekstra indkomst, som ikke er budgetteret. Dette skyldes omlæggelser i forhold til kontering af indtægterne fra råderetskøkkener og en indtjening af renter. ← DANNY????

Vi har haft held med at inddrive nogle huslejerestancer fra fraflyttere. Når man har nogle underfinansierede aktiviteter/lån/projekter bruges overskuddet til at afskrive disse.

**Regnskabet blev enstemmigt godkendt og vedtaget.**

**6) Behandling af indkomne forslag**

Der var ikke kommet nogen forslag.

**7) Valg af T13's repræsentanter til TMGs repræsentantskabsmøde**

T13 har 11 pladser på mødet.

Bestyrelsen indstillede, at bestyrelsen selv udpeger de delegerede.

*Dette blev vedtaget.*

**8) Valg af T13's repræsentanter til Antenneforeningens repræsentantskabsmøde**

T13 har 4 pladser på mødet.

Bestyrelsen indstillede, at bestyrelsen selv udpeger de delegerede.

*Dette blev vedtaget.*

**9) Orienteringer: Ved Hugo.**

**10) Kort status for HP4**

PCB-renoveringen: Der er nu en sikker vurdering af prisen: det kommer til at koste ca. 2,5 millioner pr. lejlighed, hvilket er meget for Landsbyggefonden. Bestyrelsen er overvejende positiv mht. om pengene bevilges, men det kommer muligvis til at tage tid. Sandsynligvis er det her en sag der skal drøftes med ministeriet.

Starttidspunktet for PCB-renovering kan blive udskudt, men bestyrelsen orienterer løbende. Hvis dette bliver forsinket, vil afdelingen søge om at starte med renovering af de tre andre højhuse for nogle af de reservede midler i Landsbyggefonden.

*Kommentarer fra salen:*

Hvis højhusene uden PCB renoveres som det første, hvordan vil det så påvirke huslejen?

*Svar: Vi er ikke de første, som er gået i gang med denne renovering. I sidste ende ser Landsbyggefonden Brøndby Strand Parkerne samlet, man kan derfor ikke sige, at enkelte bygningers processer påvirker økonomien for de resterende processer.*

Hvad omfatter renoveringen af de tre højhuse?

*Denne renovering omfatter alt det nødvendige: Faldstammer, ventilation, vandrør, badeværelsesgulve. Efter afdelingsbestyrelsens opfattelse betyder dette nye badeværelser! Udvendig skal der laves en ny klimaskærm (vinduer, altaner, isolering, nye facadeplader)*

GrøndBy Strand skal til Venedig:

... Som en del af det danske bidrag til biennalen i arkitektur i Venedig i 2016. Der er 150 danske projekter med. Det er Team DOMUS, som har tegnet projektet, men beboerne kan tillade at tage en del af ære, for det var dem der udskrev en arkitektkonkurrence om både byggeri og mennesker: fornyede bygninger og bedre grønne omgivelser, stier og veje for beboerne.

### 11) Parabol-sagen. Status

Ved ejendomsleder Danny Andersen: Der sidder en del ulovlige paraboler på bygningerne i afdelingen. Planen er at ansætte en ny medarbejder, som kan varetage regulativet omkring paraboler m.m. Denne medarbejder skal bl.a. tage kontakt til beboere, som ikke overholder de forskellige regulativer i T13..

Målet at ansætte en sådan person er at skabe mere forståelse for fællesskabet og færre konflikter.

Paraboler er tilladte, hvis de er blevet godkendt, hvilket de kun kan blive i stuelejligheder og rækkehuse.

Ejendomskontoret har fuld ret til at afslå ansøgninger om opsætning af egne paraboler, da der er et tilbud om fællesparaboler.

*Kommentarer fra salen:*

Hvad er konsekvensen, hvis man ikke overholder reglerne?

*Svar: I sidste ende kan man måske smide beboere ud af lejemålet, hvis man overtræder reglerne i afdelingen. Det er selvfølgelig den store ambition, at vi ikke når dertil.*

I hvilken "takt" sætter Landsbyggefonden huslejen op?

*Svar: Det kan bestyrelsen hverken vide eller beslutte, men der er mange faktorer, som spiller ind. Det eneste vi ved med sikkerhed, er at Landsbyggefonden i den sidste ende vil blive nødt til at gå ind og reducere de nye huslejer med midlertidige driftstilskud.*

### 12) For-projekt. Badeværelsessagen ("Vandprojektet")

Det er fornuftigt at lave en prøve, et forprojekt inden igangsættelsen af det store projekt for alle badeværelser..

Siden 1. januar 2015 har der i T13 været 37 rørbrud. Disse kommer typisk i de lodrette rør eller i kælderen, hvilket giver store skader.

Det er derfor ikke til diskussion, at der skal etableres nye vandrør.

Faldstammerne går også tiere og tiere i stykker, og det er dyrt at reparere dem, da de er støbt ind i betonvæggene. Det er derfor en god idé også at lave en prøve på nye faldstammer.

For at undersøge, hvordan man bedst og mest hensigtsmæssigt, er det klart en fordel, at afdelingen laver et for-projekt og prøver tingene af. Forprojektet kommer også til at omfatte forsøg med sekunda vand til toilet skyl og tøjvask, samt etablering af en indvendig elevator i opgangen.

Vi ved ikke hvad den samlede omkostning er, men vi ved, at udskiftning af rør og faldstammer uden diskussion skal gennemføres, jo hurtigere, jo bedre.

Det er endnu ikke blevet besluttet, hvor for-projektet skal udføres.

Når vores rådgivere har udarbejdet et forprojekt om en prøveopgang med nye badeværelser, skal det dette til afstemning på et afdelingsmøde

*Kommentarer fra salen:*

Elevatorerne: Vil dette resultere i, at lejlighederne mister det ene toilet? Bliver der "taget" for meget af gavl-lejlighederne?

*Svar: for at kunne lave en indvendig elevator, skal der tages en del af det ene badeværelse eller pulterrummet. Hvor meget ved vi ikke endnu.*

Hvad skal beboerne gøre, mens badeværelserne renoveres.

*Svar: Badeværelserne kan ikke bruges under renoveringen. Der vil blive stillet bad- og -toiletvogne til rådighed. Hver lejlighed får sit eget bad/toilet i vognen. Mange lejligheder har to badeværelser. Hvor det er tilfældet vil vi stille krav om at der renoveres et bad af gangen, så beboerne kan bruge det andet.*

Er elevatorer ikke dyre, og kommer det ikke til at påvirke huslejerne?

*Svar: Vores omkostning til elevatorer afhænger af Landsbyggefonden, og deres tilskud fra en særlig tilgængelighedspulje.*

Hvorfor skal T113 have elevatorer i lavhusene. Det er der ingen af de andre afdelinger i Parkerne der vil.

*Svar: Hvis vi installerer elevatorer i nogle af lavhusblokkene, vil folk kunne blive boende selvom de bliver svagt gående. Vi skal også tænke på vores venner i de Tranemosegård-afdelinger, der er etagebyggeri fra 50'erne og 60'erne. Disse afdelinger har et antal trin op til stuelejlighederne. Vores nye "elevatorlejligheder" vil også være et tilbud til deres beboere, der ikke længere kan klare trinene op til lejligheden.*

Kan der opstå meget lave lofter, når de bliver sænkede?

*I rækkehusene har der ikke været problemer med de sænkede lofter på badeværelser. Det er desuden fornuftigt med nedsænkede lofter, da der skal gøres plads til individuelle ventilationsanlæg i hver lejlighed.*

Ved man, hvor lang tid det vil tage at udskifte rør og faldstammer?

*Det ved vi, når for-projektet er gennemført.*

### **13) Solcellesagen:**

Brevet fra klima-og forsyningsminister om igangsætning af kollektive solcelleprojekter kom lige før jul. Der er dog stadig forsinkelser og "uafklarede spørgsmål", men vi kommer i gang i år. Vi skal ikke holde nyt afdelingsmøde om solcelleprojektet, for den økonomi, der lå til grund for beslutningen om Solceller i T13, holder stadig.

Til gengæld er vores udbud af solcelleprojektet blevet for gammelt, men det er vi ikke bekymrede over, for solcellerne er ikke blevet dyrere, og firmaerne er meget sultne.

Beboere har gjort os opmærksom på, at man også snakker om vindturbiner i Brøndby Strand, men disse er efter vores mening dyrere og dårligere, og så fylder de meget. Vi anbefaler derfor, at vi holder os til solcellerne.

Der vil blive indkaldt til orienterende møde om solcelleprojektet, så snart det er på plads,

#### 14) Eventuelt

Intet under eventuelt

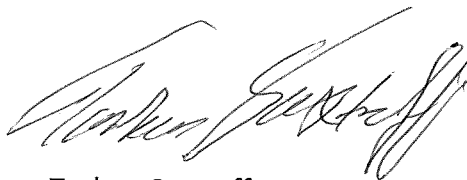
Dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede mødet for afsluttet.

Hugo takke på afdelingsbestyrelsens vegne for et godt møde med gode spørgsmål fra engagerede beboere.

18/3-16



Hugo Thuge  
Afdelingsbestyrelsesformand



Torben Saxtorff  
Dirigent