

Referat af: Afdelingsmøde i T13 (regnskab 2014)
Dato: Onsdag den 25. marts 2015 kl. 19.00
Sted: Café 13, Kisumparken 2

Deltagere:

Fra bestyrelsen: Hugo (formand), Anne, Kim, Bitten, Esther, Susan, Miguel

Fra driften og BO-VEST: Danny Andersen (Ejendomsleder), Simon Olesen (regnskabsmedarbejder fra BO-VEST), Lenette Nielsen (referent fra BO-VEST)

Fra DOMUS: Frida Vang Petersen (arkitekt)

Dirigent: Dorthe Larsen organisationsbestyrelsesformand i DSI Tranemosegård

Antal beboere, lejemål: 52 lejemål, 104 stemmesedler

Formand Hugo Thuge bød velkommen til afdelingsmøde om regnskab 2014 kl. 19.10.

1. Valg af dirigent

Dorthe Larsen blev valgt til dirigent

Dorthe Larsen konstaterede at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og at forsamlingen var beslutningsdygtig.

Dagsordenen blev godkendt.

2. Valg af referent

Lenette Nielsen blev valgt til referent.

3. Valg af stemmeudvalg

Jane Herskend, Kim Baage og Anne Winter blev valgt.

4. Beretning

Der var omdelt en skriftlig beretning fra afdelingsbestyrelsen.

Hugo Thuge orienterede om beretningen.

- År med ventetid: solceller, DOMUS.
- Solceller: al strøm der produceres, kan bruges internt i afdelingen.
- HP4 PCB: Tranumparken 1 er sat til start 2. kvartal 2017 – permanente genhusninger til Tranumparken 7 har været en succes. Hugo opfordrede beboere, der ønskede permanent genhusning, til at henvende sig hurtigst muligt for at sikre sig muligheden.
- HP4 GrønBy Strand: DOMUS påbegynder arbejdet med en designmanual
 - o 4,2 mia i Landsbyggefonden (forholdsvist mange midler, derfor fordelagtigt at søge i år).
- GrønBy Strand i T13 – afdelingsbestyrelsen havde et mål om bedre og mere kommunikation til beboerne.
 - o HP3 Rækkehusene: orientering om samarbejdet med entreprenøren. MGO Plader anvendt for at hindre blæst ind i bygningen – pladerne indeholder salt, og suger derfor fugt fra luften hvilket fører til bl.a. skimmel. Udbredt problem i hele DK. Afdelingen er dækket af byggeskadefonden – afventer nu sagsbehandling.
- Billig renovering af de nu sorte legepladser har ført til mere brug af legepladserne.
- Café 13 kører som det skal.

- Global Village – internationalt omrejsende kunstnerarrangement, der vender tilbage i 2016.
- Gældsrådgivning ved Lars S. Christensen giver fortsat gode resultater.
- De fælles beboerlokalers nye elektroniske nøglesystem fungerer.
- Værestedet "Klubben" blev brændt/ødelagt over nytår. Der var bestilt nye brugte skurvogne.
- Parkering i T13: ny service med gæsteparkeringsbilletter implementeret – positivt.

Miguel Loguerico orienterede om Brøndbyavisen

- [Www.brondbyavis.dk](http://www.brondbyavis.dk) – en online lokalavis, der bliver udgivet af frivillige. Derudover er der et beskæftigelsesprojekt for udsatte unge og ældre i området.
- Der er en socialøkonomisk forening (socialøkonomisk mediehus) – demokratisk forening, frivillig bestyrelse – godkendt og registreret som socialøkonomisk virksomhed af erhvervsstyrelsen som en af de første.
- Den første trykte avis udkommer til april.
- Afhængig af frivillige og lokaler stillet til rådighed af Netværkskontoret og de 9.
- Lommepegeprojekt – junior skribenter.
- Interesserede kan henvende sig på Tranumparken 3A fra kl 10.

Bitten Skotte orienterede om "plant et frø"

- Nyt projekt i samarbejde med to andre boligselskaber hvor der skal opstartes en genbrugsbutik. Det er finansieret af en fond i samarbejde med Rambøll, der også stiller ekspertise til rådighed.
- Der bliver brug for frivillige på sigt og der skal findes en bygning.
- Første møde: 7. april.

Bitten Skotte orienterede om kælderoprydning og loppemarked i T13.

- Efter sommerferien arrangerer afdelingsbestyrelsen et loppemarked i p-kælderen i samarbejde med caféen.

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

- Vedr. HP4: Permanent vs. Midlertidig genhusning.
 - o Hugo understregede, at ingen mister deres ret til at vende tilbage til deres nuværende bolig, midlertidig genhusning er en mulighed for alle. Hugo opfordrede til at beboerne tidligt gav udtryk for deres genhusningsønsker, så det bliver muligt at tilgodese alles ønsker bedst muligt.
 - o Hugo forklarede at flytninger bliver betalt af afdelingen – uanset om de er permanente eller midlertidige
 - o Hugo forklarede at der ikke bliver dobbelt husleje: hvis man flytter i noget mindre, betaler man selvfølgelig kun husleje for den lejlighed.
- Vedr. HP4: beboeres egne investeringer i forbedringer af nuværende lejemål
 - o Hugo forklarede at der bliver etableret helt nye lejligheder i PCB-højhusene (fx Tranumparken 1). Beboerne kan få indflydelse på fx hvilket slags køkken, der sættes ind, men tidligere investeringer vil blive tabt. Det blev bemærket, at det til gengæld er nye lejligheder at flytte ind i.
- Vedr. beboerinddragelse og beboerindflydelse.
 - o Der vil blive afholdt et orienterende beboermøde før sommer og et besluttede beboermøde i september, hvor alle blev opfordret til at deltage.
 - o Derudover vil der blive kommunikeret i gårdene og på sociale medier for at øge informationsdelingen og mindske usikkerheden.
 - o Hugo opfordrede til at beboere kontakter ejendomskontoret eller afdelingsbestyrelsen med tvivl om spørgsmål i stedet for at gå med tvivl.
- Vedr. kommunikation over sociale medier fremfor aftenmøder.

- Hugo præciserede, at der var lille deltagelse på aftensmøderne, og at afdelingsbestyrelsen ønskede at indlede en dialog på de sociale medier for at nå ud til flere beboere. Afstemninger foregår stadig på fysiske møder.
- Vedr. rækkefølgen og tidsplanen for renovering af højhusene
 - Der renoveres tre højhuse først (et fra hvert boligselskab), derefter to højhuse.
 - Derefter laves udbud på de resterende højhuse
 - Højhusene skal være forholdsvis ens i udtryk, men DOMUS foreslår enkelte forskelligheder i materialer og farver.
 - I gårdene er der frit slag.

Afdelingsbestyrelsens beretning blev enstemmigt vedtaget og godkendt

5. Fremlæggelse og godkendelse af T13's regnskab for 2014

Danny Andersen orienterede om regnskab 2014, der også var omdelt på forhånd

Hovedkommentarer

- Konto 101-105 Nettokapitaludgifter: 189.000 overforbrug

Offentlige og andre faste udgifter

- Konto 106 Ejendomsskatter: besparelse 99.000
- Konto 107 Vandafgift: 1.100.000 besparelse – problem at HOFOR først vil oplyse vandpris i november, da beboermødet der afholdes i september godkender budget.
- Konto 111 el og varme på fællesarealer: 387.000 overforbrug er en fejlbudgettering – tallet er tilsvarende normalt forbrug

Variable udgifter

- Konto 116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse: besparelse på 2 mio. Det har ikke været nødvendigt at bruge så mange penge. Der har været afsat penge til at udskifte tørretumblere, hvilket ikke har været nødvendigt
- Konto 117 Istandsættelse ved fraflytning: færre udgifter, mindre behov
- Konto 118 Særlige aktiviteter: vedrører selskabslokaler, café 13, vaskerier. Færre beboeraktiviteter end planlagt i 2014.

Diverse henlæggelser

- Konto 124 Andre henlæggelser: 6.222.000 henlæggelse som afdelingen er blevet pålagt. Tilsvarende beløb fra landsbyggefonden findes under andre indtægter.

Årets resultat: overskud på 1.615.882,-.

Det blev foreslået at bruge overskuddet til at afskrive udgifter til ventilation.

Regnskabet blev vedtaget med 2 stemmer imod og 102 stemmer for.

6. Behandling af indkomne forslag

1. Forslag til nye åbningstider på ejendomskontoret

Dorthe Larsen læste det indkomne forslag højt

Forslagsstiller Ole Andersen motiverede forslaget

Hugo Thuge kommenterede forslaget på vegne af Bestyrelsen og indstillede at afdelingsmødet stemte nej til forslaget, da det ville koste en ekstra ansættelse og serviceniveauet i afdelingen allerede var højt.

Danny Andersen kommenterede forslaget på vegne af Ejendomskontoret og understregede at det ville koste flere arbejdstimer, og at de tjekker e-mail og telefonsvarer flere gange dagligt.

Hugo orienterede derudover om at der i forbindelse med PCB-renoveringen vil blive ansat nogen til at tage sig af alle henvendelser vedr. renoveringen.

Der blev afholdt skriftlig afstemning og forslaget faldt.

Resultat: 19 stemte for, 73 stemte imod, 2 stemte blankt, 6 ugyldige stemmer.

7. Valg af T13's repræsentanter til Tranemosegårds repræsentantskabsmøde

Hugo orienterede om at dette er den øverste myndighed.

Afdelingsbestyrelsen indstillede at afdelingsmødet bemyndigede afdelingsbestyrelsen til at udpege T13s 11 deltagere i repræsentantskabsmødet. Normalt er det afdelingsbestyrelsens medlemmer.

Det blev vedtaget, at afdelingsbestyrelsen er bemyndiget til at udpege T13s 11 deltagere i repræsentantskabsmødet.

8. Valg af T13's repræsentanter til Antenneforeningen Brøndbys repræsentantskabsmøde

Afdelingsmødet bemyndigede afdelingsbestyrelsen til at udpege mindst 4 deltagere i repræsentantskabsmødet

9. Orienteringer

• Orientering om HP 4, GrønBy Strand

Frida Vang Petersen fra DOMUS Arkitekter orienterede om GrønBy Strand

- Der arbejdes nu på at skabe fælles retningslinjer for de kommende entreprenører – intet er besluttet endnu, så beboerne blev opfordret til engagere sig i udviklingen af projektet nu.
- Hun orienterede om første dialogmøde på lørdag d. 28/3 2015 kl 10-14, efterfulgt af fokusgrupper, som man kan melde sig til. Fokusgrupperne vil blive afholdt 7., 8. og 9. april, og omhandle 1. Bæredygtig i Bygningerne. 2. Altaner og Facader og Vinduer. 3. Program og Funktioner i Top og Bund af Højhusene
- 15. og 16. april afholdes åben tegnestue

- Vedr. højhusene: Der vil blive lavet forskellige slags vinduer og altaner alt efter beboeres ønsker, hvilket giver en spændende facade. Forskellige materialer til facaden vil give forskellige udtryk

- Vedr. lavhusene: Arbejdet er nu påbegyndt på lavhusene, her er fokus på klima og bæredygtighed som ved højhusene samt fokus på tilgængelighed

- Overordnet er der fokus på at synliggøre hvad der sker "rundt om hjørnet" og gøre det tilgængeligt at komme fra det ene område til det næste. Løsningen på dette er at tage al blød trafik op på et højere niveau, og lade det nederste niveau være forbeholdt bilerne.
- Nedlægger mørke, overdækkede broer til fordel for fritliggende forbindingsveje på tværs
- Samspil mellem natur i esplanadeparken og tilgængelighed.

- Der arbejdes på at Esplanadeparken kan være et regnvandsreservoir, hvilket gør naturen mere spændende her samt hindrer oversvømmelser

- Centerpladser er samlingspladser i området: individuelle identiteter på de forskellige pladser til forskellige målgrupper

- Ønske om at bryde trafikken med sving og forhindringer på Strandplanen for at sænke trafikshastigheden og gøre området mere tilgængeligt til fods

Frida Vang Petersen sluttede af med at opfordre alle til at deltage i åbent hus d. 28. marts og efterfølgende fokusgrupper d. 7., 8. og 9. april.

Dorthe Larsen præciserede, at midler fra Landsbyggefonden kun måtte bruges på matriklen, så nogle af planerne omkring Strandplanen skulle finansieres af kommunen.

Hovedpunkter fra debatten:

- Vedr. Finansiering
 - Det blev bemærket at planerne ser dyre ud, hvortil Dorthe Larsen bemærkede, at hun (som medlem af Landsbyggefondens bestyrelse) var bevidst om at boligerne ikke måtte blive så dyre, at de ikke kunne lejes ud. Landsbyggefonden ville kun give tilladelser til hvad området kunne bære i forhold til kvaliteten af boligerne. Her vil være to typer: højhusene, der var nye boliger, og lavhusene, der var renoverede. Landsbyggefonden vurderer forslag, så beboerne skal bare komme med forslag – hvis de er urealistiske, bliver de ikke godkendt.
 - Det blev yderligere bemærket at almindelige vedligeholdelsesudgifter vil stige kraftigt hvis ikke der renoveres nu samt at vandskader er dyre
- Vedr. Genhusning
 - Beboere fra PCB-højhusene skal genhuses midlertidigt eller permanent, da det hele skal laves.
 - Beboere fra lavhusene skal ikke genhuses, da der kun skal renoveres badeværelser indvendigt. Da mange har to, vil de blive renoveret på skift. Yderligere vil der blive opstillet en god bad- og toiletvogn til de beboere, der kun har et badeværelse.
- Vedr. Badeværelser
 - Vandrør og faldstammer skal udskiftes. De er placeret delvist i betonmurene, hvilket betyder at de skal udskiftes og ikke repareres.
 - Fordi føringsveje skal være nye (det må ikke mures ind i beton igen) er det nødvendigt at totalrenovere badeværelser. Det vil give lavere driftsomkostninger i fremtiden og kan støttes af Landsbyggefonden.
- Vedr. tidligere erfaringer og vedligeholdelse
 - Der blev udtrykt ønske om at lave bæredygtige løsninger, der kunne holde og ikke krævede meget vedligeholdelse.
 - Det blev præciseret, at der ikke skulle være broer, men derimod høje platforme, hvor hele niveauet blev hævet.
- Vedr. vinduer i højhusene
 - Der blev udtrykt bekymring for store vinduer i højhusene. Frida Vang Petersen svarede, at vinduerne vil kunne åbnes indad for at muliggøre pudning, samt at der laves en lille afsats/altan udenfor, så man ser ned på et gulv, og ikke bare luft.
 - Yderligere blev det understreget, at der vil blive brugt energirigtigt glas, der isolerer godt på trods af store flader.
- Vedr. Beboerindflydelse på tværs af bebyggelsen/afdelinger
 - Beboerne blev opfordret til at melde sig til Fokusgrupper og deltage på lørdag.

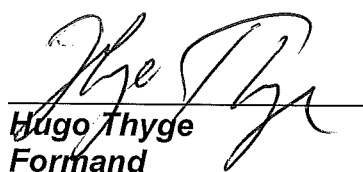
- Det er muligt at deltage i alle fokusgrupper, hvis man har interessen, da de ligger på tre forskellige aftener
 - Hugo opfordrede desuden til at interesserede beboere kom til udvalgmøder, inden de gik til fælles byggeudvalgmøder
- Der vil blive etableret prøvelejligheder i højhusene og senere lavhusene
- Vedr. tidsplan
- Hugo orienterede om at der er et problem med at finde en entreprenør, der vil bygge. Højhusene begynder 2. kvartal 2017. Det videre forløb afhænger af midler og hvor store entrepriser der kan udbydes.
 - Hugo orienterede om at der vil være gener i forbindelse med denne slags ombygninger, men at der selvfølgelig vil holdes mange informationsmøder for at beboere kan få løbende svar. Samt opfordrede til at man henvender sig.

F- Eventuelt

Dorthe Larsen fortalte at kun nye emner ville blive diskuteret under dette punkt. Der var ingen nye emner.

Hugo Thuge opfordrede til at nye beboere overvejede at deltage i afdelingsbestyrelsens arbejde. 26. april afholdes generalforsamling med valg.

Kl 22.10 takkede Dorthe Larsen og Hugo Thyge for mødet


Hugo Thyge
Formand


Dorthe Larsen
Dirigent