

REFERAT AB-MØDE

TORSDAG DEN 1. OKTOBER 2015, KL. 18.00 I CAFÉ 13

Til stede:

Fra Afdelingsbestyrelsen: *Hugo Thuge, Claus Djervad, Karin Engraf, Anne Jytte Winter, Esther Genker, Sabrina Moustahy, Kim Baage, André Zalewski, Susan Sultan Keceli og Bitten Skotte*

I øvrigt:

Danny Andersen (ejendomsleder), Lenette Nielsen (referent)

DAGSORDENSPUNKT inkl. indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent	Hugo Thuge blev valgt
2. Valg af referent	Lenette Nielsen blev valgt
3. Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt
4. Godkendelse af referat fra mødet den 3. september 2015 – Ingen kommentarer modtaget	
SAGER TIL/FRA ADMINISTRATIONEN	
SAGER FRA UP4	
BESLUTNINGSSAGER	
5. Trafikdæmpende foranstaltninger (anlæggelse af vejbump) Etablering af ekstra vejbump Ulsøparken, Kisumparken og Tranumparken. Som tidligere drøftet har kommunen godkendt trafiksanering med etablering af bump (model som i P-kældre) i Ulsøparken ved indkørsel til centerpladsen og servicevej, Kisumparken stamvej med etablering af bump i asfalt tilsvarende i Tranumparken (finansieres i samarbejde med PAB 8) og Tranumparken Centerplads og servicevej tilsvarende Ulsøparken. De samlede omkostninger til hele anlægget beløber sig til kr. 220.000, heraf skal Afd. PAB 8 betale kr. 53.000 for ½-delen af omkostningerne i Tranumparken. Afdeling 13's andel er herefter kr. 167.000. Der er ikke i 2015 budgetteret med denne udgift, men da det er nødvendigt af hensyn til sikkerheden, må aktiviteten finansieres over den overskydende likviditet. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender at etableres vejbump som beskrevet, og at aktiviteten finansieres over den overskydende likviditet.	Danny Andersen orienterede og tilføjede at på grund af genbrug af dele af eksisterende bump spares der kr. 8.500,00. Arbejdet forventes udført slut oktober/primus november. Afdelingsbestyrelsen godkendte Ejendomslederens indstilling.
6. Motionsklub Ejendomskontoret har afvist at ændre på adgangsforhold til motionsklubben. Klubbens ønske	Danny Andersen orienterede.

er, at der etableres forhold, gelænder m.v. ved døren ud til centerpladsen. Denne dør er en flugtvej, og adgangsforhold er via indgangen fra foyeren. Ejendomskontorets afvisning har afstedkommet en klage til BO-VEST. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender, at det fastholdes, at adgang til klubben skal ske via foyeren og ikke via flugtvejen. 7. Toiletter I dag anvendes Gustavsberg toiletter i forbindelse med udskiftning. Det foreligger oplyst, at Gustavsberg skifter modeller, hvor der ikke vil være garanti for at toiletterne kan monteres direkte på eksisterende bæringer. Derfor er der behov for et produktskifte, og IFÖ toiletter vil være et godt skifte, da dette produkt passer direkte på bæringer (bolte). Dog vil der fortsat være udfordringer med fastgørelse af toiletterne, hvor der er sket tæring af bolten/ne. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender at der skiftes til IFÖ toiletter.	Afdelingsbestyrelsen godkendte Ejendomslederens indstilling. Danny Andersen orienterede. Prisniveauet vil være tilsvarende. Det blev bemærket, at gulvmonterede toiletter var at foretrække frem for væghængte toiletter. Afdelingsbestyrelsen godkendte Ejendomslederens indledning.
EFTERRETNINGSSAGER	
8. Budgetkontrol for perioden 01.01.15 - 28.09.2015 Af væsentlige forhold skal bemærkes, at udgifter til vand vil ligge på et merforbrug på ca. 600.000 kr., renholdelse inklusive lønninger følger budgettet, til almindelig vedligeholdelse ligger forbruget over niveau. Der skal foretages omkontering af ejendomsskatter (indeholder renovationsudgifter) og rengøring (fra konto 114 til 116), ingen bemærkninger herudover. Afdelingens økonomimedarbejder i BO-VEST er retur fra ferie m.v., hvorfor nævnte omkonteringer kommer på plads snarest. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning. 9. Opsigelses- og fraflytningsstatistik for perioden 01.01.15 til 30.09.15 Opsigelsesstatistikken viser en opsigelsesprocent på 5,67 % pr. 31.08.15, svarende til 59 opsigelser, hvilket er 2,50 % mere end samme periode året før. Faktiske antal fraflytninger til 30.09.15 = 61 heraf 15 fra TP 1. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager statistikken til efterretning.	Budgetkontrollen blev omdelt og Danny Andersen orienterede. Afdelingsbestyrelsen tog budgetkontrollen til efterretning. Danny Andersen orienterede og gjorde opmærksom på at opsigelsesstatistikken var opgjort indtil august hvor fraflytningsstatistikken inkluderede september. Afdelingsbestyrelsen tog statistikken til efterretning.

ORIENTERINGSSAGER	
10. MgO-plader (anvendt som vindspærre på rækkehus-facaderne) Undersøgelse af problemer med fugt og korrosion er udført af Bunch Bygningsfysik og interesserede kan få et eksemplar af rapporten (send en mail til ejendomskontoret). Ganske kort kan oplyses, at rapporten konkluderer, at MgO-plader er uegnet til anvendelse som vindspærre under danske klimaforhold. 11. Rapport af destruktive undersøgelser af fuger i rækkehushaver Medio september blev der gennemført en destruktiv undersøgelse af fugerne i betondækket i rækkehushaverne. Destruktive undersøgelser betyder i denne sammenhæng, at fugemassen blev fjernet, så det var muligt at konstatere fejl og mangler. Rapporten foreligger ikke endnu. 12. Drift og vedligehold af sandfang og olie- og benzinudskillere Den 28. september 15 har Kommunens Miljøafdeling foretaget tilsyn på vaskepladserne med henblik på godkendelse af sandfang og olie- og benzinudskillere. OK til vores vaskepladser, men der er den lille udfordring, at vaskepladserne ikke må anvendes til vask af tæpper, da sæben gør olien blandbar med vand, hvorfor olien ikke skilles fra. 12.a Udskiftning af reservationssystem i vaskerierne Det nuværende reservationssystem vil i nærmeste fremtid ikke længere kunne vedligeholdes, hvorfor en udskiftning vil være nødvendig. Økonomi følger. Danny Andersen	Danny Andersen orienterede. MgO plader i facader udskiftes samtidig med fuger i dækket for at mindske gener for beboere. Danny Andersen orienterede. Danny Andersen orienterede. Det blev bemærket, at bilerne vaskes med sæbe. Det blev foreslået, at etablere vandhane til tæppevask o. lign., så det kan gøres miljømæssigt forsvarligt. Ejendomskontoret arbejder videre med dette. Danny Andersen orienterede. Der var givet tilbud på udskiftning på 14.000 kr. pr vaskeri. Det skulle undersøges om nuværende brikker fortsat kunne bruges.
SAGER I ØVRIGT	
SAGER TIL UP4	
13. Aftale med DONG om energispareprojekt FU indstiller, hvorvidt AB skal bede BO-VEST indgå aftalen med DONG	Tilbud fra eGain vedhæftes. Danny Andersen gennemgik systemet: "Vejrkompensering" – systemet indretter sig efter vejrudsigten, således at temperaturen reguleres automatisk på forhånd. Der ligger en stor forventet besparelse for T13. DONG vil købe den forventede besparelse af

	afdelingen på forhånd hvorved DONG betaler for installation og etablering af systemet. Økonomien undersøges i samarbejde med BO-VEST, hvorefter det afgøres om der kan træffes beslutning i afdelingsbestyrelsen eller om det skal beslutes på et afdelingsmøde. Afdelingsbestyrelsen godkendte, at BO-VEST indgår aftalen med DONG forudsat at abonnementet er en del af de samlede årlige varmeudgifter.
14. HP4 orientering 1. Status for designmanualen 2. Rådgiverudbuddet – prækvalifikationen 3. HP4 afdelingsmøder: 4. Orienterende afdelingsmøde i T13 søndag den 25. oktober 5. Besluttende afdelingsmøde søndag den 22. november 6. Hvor står PCB sagen lige nu 7. Hvordan går det med hjemmesiden	Hugo Thuge orienterede 1. Næstsidste version ligger klar. Papirudgaver kan bestilles til afhentning på Ejendomskontoret. Der skulle have været afholdt afstemninger, men pga. usikkerhed vedr. PCB-renoveringer, skubbes afstemninger til 2016. 2. Fælles udbud for de fem PCB-højhuse. Mail omsendt til afdelingsbestyrelsens medlemmer. 3. Afdelingsmøderne holdes søndag formiddag for at give børnefamilier mulighed for at deltage. 4. – 5. – 6. – 7. Fortsat manglende debataktivitet på hjemmesiden. Der afholdes møde mandag d. 5.10 kl 10 for at diskutere hjemmesiden.
Bestyrelse og forretningsudvalg	
15. Genbrugsen 15.A Forslag om maling af containere	Orientering ved Gitte Genbrugsen var åbnet d. 1.10.2015, og erfaringen var allerede nu at containeren bruges. Der var 11 frivillige og plads til flere. Der havde været udfordringer med prissætning, mængderabat var muligt, men der pruttes ikke om prisen. Lager og sorteringsbord etableres i Slusen. Åbningstider var husstandsomdelt. Aktiveringsforløb gennem kommunen blev diskuteret: Gitte svarede at det var muligt på sigt, men at butikken først skulle køre godt. To unge mennesker var tilknyttet Genbrugsen gennem lommepengeprojektet. Kim orienterede om ideen – der opsættes plader af Ulsøparken 4/Ejendomskontoret, hvorpå der kan males passende graffiti i samarbejde med Genbrugsen. Økonomi blev diskuteret. Kim, Claus og Gitte arbejder videre med ideen i samarbejde

	med Ejendomskontoret.
16. Besøgene i gård 22 og 23	Erfaringer fra gårdbesøg blev diskuteret. Det blev understreget, at det skal tydeliggøres hvad der er med i projektet og hvad der ikke er, samt tydeliggøre at dette er den billigste måde at renovere på. Beboerne ønsker information om huslejestigninger. Det er endnu ikke muligt at sige noget meget konkret, men det er fornuftigt at sammenligne med naboafdelinger, samt understrege, at det er dyrere ikke at godkende designmanualen. Derudover skal det sikres, at informationen kommer ud på forskellige sprog. Tirsdag, onsdag og torsdag gennemføres gårdbesøg. Bitten koordinerer deltagere de forskellige dage.
16.A Ansøgning fra beboerlokalerne gård 24 om overdækning af terrasse Der bør siges nej til overdækning af hensyn til soveværelser ovenover. Tidligere klage over røg i børneværelser. Indstilling: Forbud mod rygning også på terrasse.	Afdelingsbestyrelsen besluttede at sige nej til overdækning af terrasser ved beboerlokalerne. Afdelingsbestyrelsen besluttede, at rygning forbydes på beboerlokalernes område.
16.B T13s Børnefond	Der skal etableres en fundats for T13s Børnefond.
17. Forslag til forretningsorden for afdelingsbestyrelsen i T13 FU <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen drøfter, hvorvidt forslaget til forretningsorden kan danne det formelle grundlag for afdelingsbestyrelsens arbejde	Forslag vedhæftet Forretningsordenen blev gennemgået med særlig fokus på Punkt 27. Forretningsordenen uddeles til fremtidige medlemmer og gennemgås. Forretningsordenen gennemgås igen på et fremtidigt møde.
18. Leveregler for afdelingsbestyrelsens arbejde FU indstiller, • at afdelingsbestyrelsen drøfter, hvorledes arbejdet i bestyrelsen skal foregå • at konklusionerne nedskrives • at mindst to afdelingsbestyrelses-medlemmer uden for FU påtager sig at udarbejde et sæt leveregler	Bilag vedhæftet Afdelingsbestyrelsens arbejde blev drøftet med følgende konklusioner: - Afdelingsbestyrelsens medlemmer blev opfordret til at tage proaktivt ansvar og melde sig på banen. - Der blev opfordret til mere (uformel) dialog mellem afdelingsbestyrelsens medlemmer. - Selvom der er en stærk gruppe i

	afdelingsbestyrelsen, der har erfaring med opgaverne, skal der være plads til, at <u>alle</u> kan tage det ansvar, de ønsker. - FU bliver bedre til at fortælle, hvornår de har brug for mere hjælp. Resten af afdelingsbestyrelsen bliver bedre til at tilbyde hjælp, inden det er nødvendigt.
19. Købæk Strand	Praktiske ting blev diskuteret.
20. Næste møde	5. november 2015: bestyrelsesmøde 25. oktober 2015: beboermøde
21. Kontorvagt	8. oktober: Claus og Bitten 15. oktober: Efterårsferie 22. oktober: Esther 29. oktober: Sabrina, Susan og Karin
22. Eventuelt	Højttaleranlæg skal tilkobles salgsvognen Gåtur med arkitekterne: når datoen er planlagt, udsendes information på fire sprog til beboerne. På gåturen er der mulighed for at stille alle de spørgsmål, der er. Elevatore i gårdene: der blev opfordret til at udsende mere information. Afdelingsbestyrelsen glædede sig til opsætning af plakatsøjler. "Væggen" blev diskuteret. 2. december 2015 afholdes der foredrag i cafe 13 af Polarfotograf (18.30-21.30). Billetter til 150,- kr.

U D K A S T

DSI Tranemosegård, Silergården (T13)

FORRETNINGSORDEN FOR AFDELINGSBESTYRELSEN

Afdelingsbestyrelsens opgaver

1. Afdelingsbestyrelsen er omdrejningspunktet for beboerdemokratiet i Tranemosegård. Den fungerer som tillidsrepræsentanter for beboerne i afdelingen og samarbejder med beboerne, boligorganisationen, ejendomskontoret og BO-VEST om forhold i afdelingen.
2. Afdelingsbestyrelsen medvirker til udvikling af beboernes trivsel ved blandt andet at fremsætte forslag til aktiviteter og arbejder i afdelingen. Forslagene kan udarbejdes i samarbejde med BO-VEST. Afdelingsbestyrelsen fremlægger forslagene for afdelingsmødet til godkendelse.
3. En gang om året - forud for udarbejdelsen af næste års budget - gennemgår afdelingsbestyrelsens medlemmer sammen med ejendomslederen afdelingens vedligeholdelse og renholdelse - "markvandringen". På grundlag af denne gennemgang laver ejendomskontoret et oplæg om gennemførelse og økonomiske konsekvenser af de foreslåede arbejder og aktiviteter. De af afdelingsbestyrelsen besluttede aktiviteter indarbejdes i afdelingens vedligeholdelsesplan eller i selvstændige forslag, som skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse.
4. Hvert år gennemgår og behandler afdelingsbestyrelsen sammen med ejendomslederen forslaget fra BO-VEST til budget for afdelingens drift. Afdelingsbestyrelsens ønsker om tilføjelser eller ændringer m.v. af driftsbudgettet fremsættes over for ejendomslederen på afdelingsbestyrelsesmødet. Eventuelt besluttede ændringer meddeles BO-VEST.
5. Afdelingsbestyrelsen forelægger herefter forslaget til driftsbudget til godkendelse på efterårets afdelingsmøde. Fremlæggelse m.v. kan uddelegeres til BO-VEST.
6. Afdelingsbestyrelsen drøfter en gang årligt serviceniveauet i afdelingen med BO-VEST og aftaler det udgiftsmæssige niveau i forbindelse med budgetforhandlingerne. Grundlaget er de af afdelingsmødet besluttede vedligeholdelsesstandarder for T13.
7. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen, hvilket blandt andet omhandler passende renholdelse og vedligeholdelse i afdelingen, svarende til de standarder afdelingsmødet har besluttet jf. § 6.
8. Afdelingsbestyrelsen skal orienteres om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.
9. Eventuel påtale eller klager fra afdelingsbestyrelsen over renholdelsestilstand, vedligeholdelse eller ejendomsfunktionærers arbejde rettes til ejendomslederen. Kan problemet ikke løses i dialogen mellem ejendomsleder og afdelingsbestyrelse, indkalder BO-VESTs driftsledelse afdelingsbestyrelses-

og organisationsbestyrelsesformand samt ejendomslederen til møde. Resultateret mødet ikke i en enighed / forståelse, er sagen herefter et anliggende for organisationsbestyrelsen.

10. BO-VEST udarbejder årsregnskab for afdelingen og fremsender det til afdelingsbestyrelsen. Ejendomslederen / BO-VEST gennemgår regnskabet for afdelingsbestyrelsen på et afdelingsbestyrelsesmøde. Når bestyrelsen har godkendt regnskabet, skal det forelægges beboerne til endelig godkendelse. Det sker på forårets afdelingsmøde. Det er formelt afdelingsbestyrelsen, der fremlægger regnskabet til afdelingsmødets godkendelse. Fremlæggelse m.v. kan uddelegeres til BO-VEST.
11. Organisationsbestyrelsen indbringer eventuelle uenigheder mellem afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet og boligorganisationens ledelse om driftsbudgettet og årsregnskabet for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.
12. Hvert år tager forårets afdelingsmøde stilling til, om T13's repræsentanter til Tranemosegårds repræsentantskabsmøde skal udpeges blandt deltagerne på afdelingsmødet, eller om afdelingsbestyrelsen skal bemyndiges til at besætte T13's pladser på repræsentantskabsmødet.
13. Afdelingsbestyrelsen har kontortid for beboerne én gang om ugen (torsdag fra 18:00 til 18:30 i 13 Huset, Kisumparken 2)
14. På forårets ordinære afdelingsmøde fremlægger afdelingsbestyrelsen beretningen for det forløbne år. En skriftlig beretning skal udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før afdelingsmødet.

Afdelingsbestyrelsens sammensætning

15. T13 har en lejerforening. Afdelingsmødet har besluttet, at lejerforeningsbestyrelsen også fungerer som afdelingsbestyrelse jf. Almenlovens §34, stk. 2. Lejerforeningen afholder årlige sin generalforsamling inden udgangen af maj måned. På generalforsamlingen vælges en formand, en kasserer, 7 bestyrelsesmedlemmer og 4 suppleanter.
16. Suppleanterne har mulighed for at deltage i alle bestyrelsens aktiviteter – bortset fra afstemninger i bestyrelsen.
17. Afdelingsbestyrelsen vælger fra sin midte en næstformand.
18. Afdelingsbestyrelsens forretningsudvalg består af formand, næstformand og kasserer. Forretningsudvalgets opgave er mødeforberedelse samt at være ejendomskontorets / ejendomslederens primære kontakt mellem møderne. Det er også forretningsudvalget, der har den løbende kontakt til og dialog med organisationsbestyrelsen.
19. Afdelingsbestyrelsen fordeler selv bestyrelsens opgaver indbyrdes.
20. Hvervene som formand for eller medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnede, jf. Almenlovens § 34 stk. 4.

Afdelingsbestyrelsens møder

21. Afdelingsbestyrelsen fastlægger selv sine møder. Afdelingsbestyrelsesmøderne indkaldes af forretningsudvalget. Der afholdes bestyrelsesmøder én gang om måneden bortset fra i juli måned. Den

ordinære dag er den første torsdag i måneden. Møde skal også afholdes når blot ét medlem af afdelingsbestyrelsen ønsker det.

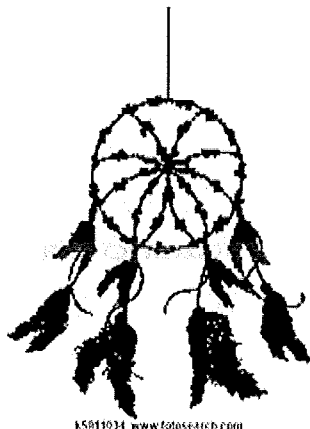
22. Afdelingsbestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 5 af afdelingsbestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger træffes af de tilstedeværende afdelingsbestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, udsættes forslaget.
23. Afdelingsbestyrelsen offentliggør dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder på sin hjemmeside, når der indkaldes til mødet. Afdelingsbestyrelsen offentliggør referat af møderne for afdelingens beboere på hjemmesiden senest 4 uger efter mødets afholdelse, jf..... Trykte udgaver af indkaldelse og referat kan fås ved henvendelse på ejendomskontoret Ulsøparken 4 samt i Cafe 13 i åbningstiden.
24. Eventuelle drøftelser om beboernes personlige forhold er underlagt tavshedspligten og refereres ikke i det offentlige referat.
25. Der pålægges generelt afdelingsbestyrelsens medlemmer og suppleanter tavshedspligt vedrørende kendskab til beboeres personlige forhold.
26. Afdelingsbestyrelsens forhandlinger er fortrolige. Det enkelte bestyrelsesmedlem kan referere en beslutning, som bestyrelsen har truffet samt den begrundelse, som alle eller et flertal har lagt til grund for beslutningen. Et bestyrelsesmedlem, der er uenig i flertallets beslutning, kan referere sit mindretalssynspunkt, men intet derudover.
27. Bestyrelsesarbejdet forudsætter ærlighed, åbenhed og loyalitet i forhold til det kollektiv, som bestyrelsen udgør. Det er ethvert bestyrelsesmedlems ret at arbejde for egne, divergerende, synspunkter, men medlemmet skal informere bestyrelse / FU herom.
28. Ejendomslederen deltager i afdelingsbestyrelsens møder, der tilrettelægges så de punkter, hvor hans/ hendes tilstedeværelse er ønsket, behandles først.
29. Lejere og andre har normalt ikke adgang til at overvære afdelingsbestyrelsens møder, men kan indkaldes til høring i forbindelse med enkelte dagsordenspunkter.
30. Hvis et medlem af afdelingsbestyrelsen fraflytter afdelingen eller på grund af længerevarende sygdom eller lignende træder ud af afdelingsbestyrelsen, indtræder suppleanten. Hvis et medlem på grund af længevarende sygdom eller lign. (3 måneder og derover) træder midlertidigt ud af afdelingsbestyrelsen, skal suppleanten indkaldes.

Vedtaget af afdelingsbestyrelsen d. _____

1.10.15

Hugos bud på måske brugbare udsagn om det at være med i en afdelingsbestyrelse

- Vi er valgt af beboerne som deres repræsentanter. Vi er beboer-demokrater. Derfor skal vi være parate til at møde beboerne ansigt til ansigt
- Vi er kommet med forskellige ressourcer og baggrunde til bestyrelsen
- Hvorfor er vi her?
 - Det er sjovt og vi laver resultater
- Vi ved, at man ikke kan tvinge folk til frivilligt arbejde
 - Derfor skal det være LYSTEN, der driver værket
 - Derfor må vi ikke presse hinanden til opgaver vi ikke kan klare. Og netop derfor skal vi hjælpe hinanden med de sure rutineopgaver
- Vi skal huske den rigtige prioritering
 - Først familie
 - Så arbejde
 - Og måske derefter AB
- Vi skal respektere hinandens tid
- Vi skal respektere de fælles beslutninger
- Vi skal fortælle hinanden, når vi gør en forskel, og det gør vi stort set hele tiden
-



45011034 www.fotoserach.com

Vi skal turde drømme