

REFERAT AB-MØDE

TORSDAG DEN 16. JUNI 2016, KL. 18.00 I CAFÉ 13

FÆLLESSPISNING KL. 18.00 – MØDET STARTER KL. 18.30.

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

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

DAGSORDENSPUNKT inkl. indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent	Bestyrelsesformand Hugo Thuge blev valgt som dirigent.
2. Valg af referent	Ditte Engels Hermansen fra BO-VEST blev valgt som referent.
3. Godkendelse af dagsorden	Dagsorden blev enstemmigt godkendt.
4. Godkendelse af referat fra mødet den 12. MAJ 2016 – ingen kommentarer modtaget	
SAGER TIL/FRA ADMINISTRATIONEN	
SAGER FRA UP4	
BESLUTNINGSSAGER	
<p>5. Aktionsliste Revideret aktionsliste. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, revideret(kun få justeringer) aktionsliste til godkendelse.</p> <p>6. Godkendelse af budgetudkast for afdelingen og Cafe 13 for 2017</p> <p>Afdelingsbudget:</p> <p>Budgetudkastet, der har en samlet omsætning på ca. 106 mio. kr., indeholder en samlet huslejestigning på kr. 1.171.000,00, svarende til en gennemsnitlig huslejestigning på kr. 13,00 pr m2, og en samlet gennemsnitlig husleje på kr. 947,00 pr. m2/år.</p> <p>De væsentlige ændringer fra 2016-budgettet er 1) nettokapitaludgifter + kr. 500.000, 2) vand + kr. 1.050.000, 3) dispositionsfond – 650.000, 4) renholdelse + 600.000.</p> <p>Budgetudkastet vil blive detaljeret gennemgået på afdelingsbestyrelsesmødet.</p> <p>Budgetudkast til 116-aktiviteter indeholder plan-</p>	<p>Godkendt</p> <p>Omkring nogle konti (afgifter) vil der være tale om skøn, og afgifterne skatter, vand m.v. fastlægges først efter budgettet for afdelingen er godkendt.</p> <p>Konto 112, ændringer: Der er ikke budgetteret med at skulle betale til dispositionsfonden i 2017, men disse penge skal indbetales alligevel.</p> <p>Konto 114: stigning fra 9,6 til 10,3. Denne stigning skyldes at Dannys afløser skulle være ansat i 9 måneder i 2017, hvilket kan sættes op eller ned. En medarbejder skal desuden på pension.</p>

<p>lagte opgaver på i alt kr. 15.710.000. LED-beslysning og nyt gulv i Cafe 13 er nye væsentlige aktiviteter i 2017. Det skal særligt bemærkes, at konto 115, almindelig vedligeholdelse er reduceret med kr. 2.200.000, og at tilsvarende bebøb er overført til konto 120, henlæggelser til konto 116-aktiviteter. Dette er sket på baggrund af gennemanalyserede regnskabstal for faste forbrug på konto 115, altså aktiviteter som gentages år efter år – eksempelvis VVS-arbejder, EL-arbejder osv. Budgetudkastet vil blive detaljeret gennemgået på afdelingsbestyrelsesmødet.</p> <p>Budget Cafe 13</p> <p>Budgetudkastet stiger med ca. kr. 100.000 i forhold til 2016. Reuleringen er foretaget på baggrund af regnskabstal fra 2015 m.v. Afdelingens tilskud falder samlet med ca. kr. 90.000, idet der i budget-Udkastet er budgetteret med et kommunalt tilskud på kr. 400.000. Samarbejdsaftalen, jf. afdelingsbestyrelsesbeslutning, skal genforhandles januar 2017.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender at budgetudkastet med ændringsforslag endeligt godkendes på august-mødet..</p> <p>7. Godkendelse af småbørnslegepladser De "gamle" togsæt, som blev udrangeret grundet alder, efterspørges, hvorfor mange børn(og måske også voksne)kunne gøres glade ved investering af nye togsæt. De nye modeller indeholder et lokomotiv + vogne som kan tilkøbes særskilt. Forslaget bygger på et togsæt bestående af lokomotiv + 2 vogne til ca. kr. 65.000 inklusive montering. Forslaget indeholder indkøb af tre togsæt i 2016 og tre togsæt i 2017. Opstilling sker fra vest mod øst. Indkøbet finansieres over konto 116130, hvor der er</p>	<p>Konto 115: Der har vi sparet 2,2 millioner, men disse midler er blevet flyttet til konto 120 som ekstra henlæggelser., og dermed er forbruget flyttet til konto 116.</p> <p>Konto 119: Afdelingsbestyrelsens budget inklusiv uforudsete udgifter.</p> <p>Beboerne skal informeres om eksterne konsulent-udgifter på kr. 300.000.</p> <p>Konto 126, ændring: ekstraordinære indtægter grundet regnskabs-omlægninger. Der skal bruges ca. yderligere en million kroner.</p> <p><i>Dette ændringsforslag blev godkendt af afdelingsbestyrelsen.</i></p> <p>Vaskeriet Ulsøparken: Driften køres fælles med en anden afdeling, men i driftfællesskabet er det primært T13, som har betalt udgifter. Dette skal derfor ændres.</p> <p>Langtidsbudget: Der er sket nogle omfordelinger og derfor nogle spring i budgetterne.</p> <p>Dette budget sendes videre til ny behandling i august.</p> <p>Diskussion om hvorvidt børnene aktiveres nok fysisk på disse toge. Disse tog er dog forbeholdt børn under 3 år.</p> <p>Driften monterer desuden inden for den nærmeste fremtid babygynger.</p> <p>Togene bliver monteret på en måde, hvor de kan flyttes osv. Efter behov.</p>
--	--

<p>afsat kr. 400.000. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender at der indkøbes tre togsæt til et samlet beløb på kr. 185.000 finansieret over konto 116130.</p> <p>8. Godkendelse af kontrol af tilslutninger til TV-pakker og internet</p> <p>I flere tilfælde er der konstateret fejl i opkrævningen for TV-pakke(både for lidt og for meget) samt fejl i internetopkrævningen. Der er også konstateret "snyd" – der betales ikke for TV-pakken eller selv foretaget tilslutning efter lukning(kunne lade sig gøre tidligere i de gamle skabe). Der er indhentet tilbud på kontrol af samtlige tilslutninger til TV-pakke og internet, og det vil Dansk Kabel TV udføre for kr. 41.250. Kontrollen vil blive udført i samarbejde med Antenneforeningen. Finansieres over antennebudgettet, svarende til ca. 40,00 kr. pr. lejemål. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkendes at der udføres kontrol af tilslutninger.</p> <p>9. Godkendelse af information om vagtudkald</p> <p>Jf. tidligere afdelingsmødebeslutning om husordenen skulle "nødvendige ud kald" præciseres. Særskilt bilag med forslag til vedhæftet. Til orientering skal oplyses, at forslaget er "lånt" fra en anden boligafdeling. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender formuleringen/informationen om præcisering af "nødvendige vagtudklad".</p> <p>10. Godkendelse af indkøb af nyt blandeanlæg til saltblanding</p> <p>Vores nuværende blandeanlæg af nedslidt og utidssvarende, og det er derfor nødvendigt at indkøbe et nyt anlæg. Det nye anlæg kræver langt færre "mandetimer" at anvende. Blandeanlægget koster kr. 52.000 eksklusive levering. Indkøbet finansieres over konto 116610, maskinindkøb. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender indkøb af nyt blandeanlæg.</p>	<p>Der blev nedsat en arbejdsgruppe til behandling af dette forslag: André, Susan og Karin. Endelig beslutning udskydes derfor.</p> <p>Det er problematisk, hvordan flere af afdelingens beboere ikke betaler retmæssigt for deres tv-forbrug. Omvendt er der også tilfælde, hvor beboere betaler for noget, som de ikke har adgang til.</p> <p>Afdelingen kan ikke stå inde for, at beboere stjæler fra fællesskabet, så udførelsen af denne kontrol er hensigtsmæssig.</p> <p><i>Udførelse af denne kontrol blev enstemmigt vedtaget af afdelingsbestyrelsen – under forudsætning af deling af udgifterne med AB.</i></p> <p><i>Formuleringen til dette materiale blev godkendt af afdelingsbestyrelsen.</i></p> <p>Der saltes ikke i denne afdeling, der sprøjtes med saltvand. Dette er billigere og mere effektivt.</p> <p><i>Dette indkøb blev godkendt af afdelingsbestyrelsen.</i></p>
---	--

<p>11. Godkendelse af aflysning af afdelingsbestyrelsesmødet den 30. juni 2016</p> <p>Det vurderes ikke at være nødvendigt med et ekstraordinært budgetmøde den 30. juni 2016. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender at mødet aflyses.</p> <p>12. Godkendelse af mødeplan for 2017</p> <p>Forslag til mødeplan for 2017, godt nok i god tid, men organisationerne har fastlagt deres møder. Så dette forslag er afstemt med BO-VEST og TMG for alle ordinære bestyrelses- og repræsentantskabsmøder. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender forslag til mødedatoer for ordinære afdelingsbestyrelses- og afdelingsmøder.</p> <p>13. Godkendelse af den videre proces for udarbejdelse af nyt vedligeholdelsesreglement</p> <p>UP 4 C har over en længere periode arbejdet med revision af vedligeholdelsesreglementet, hvor have- og rækkehusregulativ ligeledes fremadrettet vil indgå for at sikre et bedre grundlag for eventuelle sager om manglende overholdelse af regler. Det foreløbige udkast udleveres på mødet, hvor er særskilt møde alene og reglementet skal fastsættes. Det er vigtigt at gennemlæse udkastet til nyt vedligeholdelsesreglement. Det vil være nødvendigt at afholde et særskilt afdelingsmøde for godkendelse af nyt vedligeholdelsesreglement. Den videre proces kunne være: 1) Ekstraordinært afdelingsbestyrelsesmøde primo august, 2) Revision jf. forslag og rettelser, 3) Ekstraordinært afdelingsbestyrelsesmøde ultimo august/primo september, 4) Endelig revision medio september, 5) Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde til afholdelse primo oktober.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender den videre proces for det endelige forslag til vedligeholdelsesreglement samt fastsætter en dato for et særskilt afdelingsbestyrelsesmøde og afdelingsmøde.</p>	<p>Dette skyldes, at da budgetudkastet er færdigt ikke er behov for dette møde. <i>Dette møde blev enstemmigt aflyst.</i></p> <p>(dog endnu ikke med antenneforeningen)</p> <p><i>Forslaget om mødedatoer blev godkendt af afdelingsbestyrelsen.</i></p> <p>Danny: Det er vigtigt at bestyrelsen sætter deres præg med kommentarer under gennemlæsning af de nye regulativer.</p> <p>Steder markeret med krydser skal op til videre diskussion.</p> <p>Det som skal slettes er overstreget, og de nye forslag er markerede med rødt.</p> <p>Lovgivning fra 2006: Det er muligt, at lave regulativer omkring eksempelvis, hvordan der må males osv. Om disse regler skal indflettes, er op til diskussion.</p> <p>Diskussion: Er det hensigtsmæssigt at badeværelser kun må males professionelt? Ja – kun ganske særligt maling er godkendt. Hvad hvis malerne udfører et dårligt arbejde?</p> <p>Den videre proces for det endelige forslag blev godkendt af afdelingsbestyrelsen. Datoerne for disse ekstra møder blev: Ordinært møde d. 11.08.16 kl. 16:00 – og her indlægges behandlingen af dette spørgsmål.</p>
--	--

EFTERRETNINGSSAGER	
<p>14. Budgetkontrol for perioden 01.01.2016 til 14.06.2016</p> <p>Der er ikke konti der er særlige bemærkninger til bortset fra konto 107, vandudgift der udviser et merforbrug på 746.000 kr. grundet store stigninger fra 2015 til 2016.</p> <p>Til mødet i juni vil der udover den løbende kommenterede budgetkontrol være en budgetkontrol fra BO-VEST for perioden 1. januar til 30. april 2016.</p>	
<p>15. Budgetkontrol for perioden 01.01.2016 til 30.04.2016</p> <p>Bemærkninger til budgetkontrol: Konto 101-105, nettokapitaludgifter merforbrug kr. 434.000, konto 107, vandafgift merforbrug på kr. 746.000, konto 112, dispositionsfond mindreforbrug på kr. 647.000 (der skal ikke indbetales i 2016 og fremover indtil videre), konto 119, diverse udgifter mindreforbrug på kr. 299.000, konto 125 – 128 ydelser på lån mindreforbrug på kr. 623.000, konto 201 huslejeindtægter mindreindtægt på kr. 504.000, konto 202 renter merindtægt på kr. 403.000 og konto 203-207 andre indtægter på kr. 2.774.000 (regulering af råderetssager fra 2004 til 2015). Forventet, det skal dog tages med forbehold, et årsoverskud på kr. 3.033.000.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.</p>	<p>Ændringer på det foreliggende data. I organisations/afdelingsbestyrelse skal der som foreslået godkendes genopretning af råderetssager.</p> <p><i>Afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.</i></p>
<p>16. Opsigelses- og fraflytningsstatistik for perioden 01.01.16 til 31.05.16 (inklusive)</p> <p>Faktiske antal fraflytninger i 2016 = 23, svarende til 2,21 % - tilsvarende periode 2015 = 31, svarende til 2,98 %.</p> <p>Faktiske antal fraflytninger i alt TP 1 = 30 (inklusive tandlægen). Der resterer flytning af 32 lejemaal. Tre kommende ledige lejemaal i Tranumparken 7, vil rykke ved disse tal, idet det er relativt sikkert af tre fra Tranumparken 1 flytter til Tranumparken 7.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager statistikken til efterretning.</p>	<p>Færre mangler og bedre lejligheder.</p> <p><i>Afdelingsbestyrelsen tager statistikken til efterretning.</i></p>

ORIENTERINGSSAGER	
<p>17. Genbrug</p> <p>Flot. Info fra Gitte. Genbrugen solgte i 2015 for kr. 10.108,50, og i 2016 er der indtil videre (inklusive maj måned) solgt for kr. 31.967,00.</p> <p>18. Ejendomsservicetekniker</p> <p>Genopslag "hjælp" ikke, så vi oplærer en af vores gårdmænd.</p> <p>19. Ombygning af tidligere Nærpolitistation til Tandlægeklinik</p> <p>Ombygningen følger tidsplanen. Tandlægerne har spurgt om eventuel fremrykning af indflytningen. Hvis implicerede parter, uden yderligere omkostninger for afdelingen, er det ok. Den reviderede tidsplan er endnu ikke modtaget.</p> <p>20. MgO-plader på rækkehusfacaderne</p> <p>Som omtalt på sidste møde skulle dele af sydfacaden i et enkelt rækkehus nedtages for at finde den præcise årsag til fugt på stuegulv. Hultagning, som det også kaldes, viste at fugten kom fra MgO-pladerne – analyseres helt præcist. Desværre viste undersøgelsen også, at der er fugtphobning af trækonstruktionen med begyndende skimmelvækst, og i øvrigt opfugtning i alle materialer, der har kontakt til MgO-pladerne. Der er også begyndende korrosion af metaldele i facaderne.</p>	<p>Overvejelserne bag denne beslutning: Gårdmand fra Tranumparken, som er god kollega og vant til meget kontakt med bred branche. Han bliver nu oplært til stillingen. Efter behov skal han også kunne fungere som ordinær gårdmand.</p> <p>Dette er endt med en 10-årig lejekontrakt. Lejen matcher den generelle leje i området.</p> <p>Danny ønsker at der laves en plan for løsningen af dette problem. Det er dog svært, at på forhånd vide hvor omfattende problemet er.</p> <p>8 rækkehuse vil ifølge 5års planen blive gennemgåede, og alle resultater skal indføres i rapporten for 5års eftersynet. Mødet med rottefængere: Gavl skal nedrives, hvis rotterne kan gnave sig igennem. Det er derfor vigtigt, at beboerne standser alle former for fodring af dyr. Rottefængerer stiller det så enkelt op: Ingen mad, intet vand = ingen rotter.</p>

<p>21. Videoovervågning af storskraldspladser</p> <p>Tilladelse foreløbig for tre år er modtaget den 2. juni 16. Projektet opstartes snarest.</p> <p>Danny Andersen</p>	
<p>SAGER I ØVRIGT</p>	
<p>SAGER TIL UP4</p>	
<p>22. KW økonomi</p> <p>Drøftelse af T13's omkostninger vedr. KW2016</p>	<p>Lønomkostninger: 33.000 kr. 50.000 er brugt på kulturweekenden. Hvis dette skal gentages, skal der gives tilskud fra andre også. Vi skal tilbage på et spor hvor projektet er fælles, og alle afdelinger bidrager.</p> <p><i>Bitten indkalder til møde omkring kulturweekend og evaluering/planlægning.</i></p> <p>Afskedsreception for Zahid – gave skal indkøbes.</p>
<p>23. Det opsøgende arbejde i sommerferien</p>	
<p>HP4</p>	
<p>PCB - udsættelsen</p> <p>Status for de yderligere PCB undersøgelser Info til beboerne i TP1</p>	<p>"Blødt vand", men stadig kalk-indhold. Man indsætter magnetisme og gør, at det kalk der er tilbage omdannes til kugler, som ikke kan sætte sig fast. Dette skal afprøves.</p> <p>Der skal dog indhentes tilbud fra forskellige udbydere.</p> <p>Undersøgelsen vil tage 9 måneder og denne er sat i gang. JJW som projektansvarlige. Breve udsendes, om at midlertidige lejemål er forlængede.</p>
<p>Bestyrelse og forretningsudvalg</p>	
<p>24. Anvisningsreglerne</p>	<p>Reglerne vedhæftes</p>
<p>25. Ny valgperiode</p> <ul style="list-style-type: none"> - André indtræder på Esthers plads i bestyrelsen -nøgler, brik mv. 	<p>Alle bestyrelsesmedlemmer skal have diverse nøgler. Dette vil blive fulgt op på.</p>
<p>26. Ny ansvarlighed</p> <ul style="list-style-type: none"> - Solidaritet omkring booking til møder mv. 	<p>Svært at få folk til at deltage aktivt i arbejdet med HP4.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - De dårlige erfaringer med HP4 jf. forsøg på opsamling via de 2 tema-møder 	<ul style="list-style-type: none"> - Ikke synlige nok i forhold til beboerne. Det skal diskuteres, hvad formålet og succeskriterierne er. - HP4 er en kerneopgave, og den kræver deltagelse fra de folk, som gerne vil være i en bestyrelse. - Generel mødedeltagelse er for lav. - Bestyrelsen er nødt til at læse mere op på det materiale, som er en del af arbejdet. - Planlægningen skal være bedre og mere konkret. - Både beboere og bestyrelse skal informeres bedre. - Formand føler generelt, at han tager for stor en del af læsset, og ønsker mere fællesskab og uddelegering. - Fremover vil der eksplicit blive spurgt ind til manglende afbud, hvis man ikke møder op til bestyrelsesmøde.
<p>27. NY START -12 måneders planlægningsmøde oplæg ved Bitten</p>	<p>Der skal laves et "kickstart"-event i forhold til det kommende år, så alt sættes i gang på den rigtige måde.</p> <p>Der skal fastlægges en dato for et møde: Her skal skabes en konkret arbejdsplan, hvor arbejdsplaner uddelegeres.</p> <p>Forventningsafstemning, helhedsplanlægning og prioriteringer. Det er vigtigt, at arbejdsplanerne bliver gennemarbejdede og meget konkrete.</p> <p>Dato for dette møde: Torsdag d. 25. august 18:00 – "Mødepligt".</p>
<p>28. HP4 temadag "2" – hvornår - digitalt referat af temadag 1 til bla. AB</p>	<p>Der skal fastlægges en dato for visning af dette digitale referat:</p> <p>Hugo finder en dato til dette arrangement inden sommerferien.</p>
<p>29. Klitrosens fremtid Anette + Ældresagen</p>	<p>Dette punkt udsættes til næste møde.</p>
<p>30. Beboerlokalerne nye opgaver (Esthers!) til kontaktpersonerne</p>	<p>Listerne med kontaktoplysninger skal lokaliseres, og gårdene fordeles på medlemmerne.</p> <p>Hugo laver et skema og tager videreformidlingen af</p>

	Esthers opgaver på sig.
31. De 9 mødet 13.6.16	Opbakning til, at der fremover skal være kulturweekend. Referat bliver sendt ud.
32. Lejerforeningen, hvervekampagnen genstart -	Dette bliver efter sommerferien.
33. De 9 Temalørdagen	Desværre deltog for få, men det var alligevel et positivt møde.
34. AB's sommerafslutning 1.7.	Hvem sørger for invitation? Bitten.
35. Global Village i august cafe, beboerlokaler og miniudstilling	Tjekkes op på ankomsttider osv. 18. august er der grill-arrangement.
36. Næste møde 11. august.	
37. Eventuelt	Onsdag d. 22 – afskedsreception for Zahid. 3. juli repræsentantskabsmøde: Hugo sørger for, at Lisbeth sender rette materiale til rette mennesker.