

REFERAT AB-MØDE

TORSDAG DEN 10. DECEMBER 2015, KL. 17.00 I CAFÉ 13

Bemærk mødet starter kl. 17.00. Julespisning kl. 19.00.

Til stede:

Fra Afdelingsbestyrelsen: Hugo Thuge, Esther Genker, Susan Sultan Keceli, Bitten Skotte, Kim Baage, Claus Djervad og Karin Engraf

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

DAGSORDENSPUNKT inkl. indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent	Hugo Thyge blev valgt som dirigent.
2. Valg af referent	Ditte Engels Hermansen fra BO-VEST blev valgt som referent.
3. Godkendelse af dagsorden	- Julenytårsavis, som redegør for bestyrelsens arbejde i året der gik. Dagsorden blev enstemmigt godkendt.
4. Godkendelse af referat fra mødet den 5. november 2015 – Ingen kommentarer modtaget	Referatet blev godkendt.
SAGER TIL/FRA ADMINISTRATIONEN	
SAGER FRA UP4	
BESLUTNINGSSAGER	
5. Udskiftning af to Husqvarna multimaskiner til plæneklip, fejning og snerydning Afdelingens multimaskiner er fra 2004, og en udskiftning er nødvendig. Udskiftningen er budgetteret med kr. 250.000 til udskiftning i 2016 (konto 116610). Vi har fået et tilbud på en samlet byttepris på i alt kr. 196.500. Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender at Husqvarna Multimaskiner udskiftes i 2016. 6. Udskiftning af to Iseki traktorer Afdelingens Isiki traktorer er fra 2009 og nu begynder de større reparationer/udskiftninger at komme. Der er budgetteret med kr. 900.000 til udskiftning i 2018. Vi har fået et tilbud på en samlet byttepris på i alt kr. 675.000, hvilket er et rigtig godt tilbud. Det vurderes, at det vil være den billigste løsning at	<i>Udskiftning af afdelingens multimaskiner blev godkendt, og forslaget blev vedtaget af bestyrelsen.</i>

udskifte traktorer i 2016. Flismaskinen er budgetteret med kr. 200.000 til udskiftning i 2016, men en udskiftning vurderes at kunne udsættes til 2018. Herefter er der behov for en fremrykning af investering på kr. 475.000, hvilket kan ske over den overskydende likviditet til planlagt vedligeholdelse. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender, at traktorerne udskiftes ved en fremrykket investering som beskrevet.	<i>Udskiftning af de to Iseki traktorer blev godkendt, og forslaget blev vedtaget af bestyrelsen.</i>
7. Carport til salgsvogn Ved vaskepladsen i Kisumparken ulige bygges en carport med gitterlukkede sider til salgsvognen. Årsagen er, at den hidtidige placering ved Kisumparken 2, har betydet, at der i forbindelse med afhentning/parkering er sket skader, da påkørsel af betonsøjler næsten har været umuligt. Anlægsomkostningerne beløber sig til kr. 42.000, som finansieres over konto 116, småbygninger. Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender opførelse af carport til salgsvognen til kr. 42.000 finansieret over konto 116.	<i>Opførelsen af carport blev vedtaget, og forslaget blev godkendt af bestyrelsen.</i>
8. Musik- og lydanlæg i Cafe 13 Musik- og lydanlægget har i en længere periode været meget ustabil, og i perioder ikke fungeret. PD Produktions har analyseret anlægget og har udarbejdet et forslag til udskiftning installation m.v. FU har deltaget i et møde med leverandøren og har godkendt forslaget til fornyelse m.v. De samlede anlægsomkostninger beløber sig til kr. 85.500,00. Anlægget finansieres over Cafe 13's inventarkonto. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender udskiftning af musik- og lydanlæg i Cafe 13.	<i>Udskiftning af musik- og lydanlæg i Café 13 blev godkendt, og forslaget blev vedtaget af bestyrelsen.</i>
9. Nye beboersamtaler Som det fremgår af fraflytningsstatistikken er der pr. 1. december 2015 fraflyttet 16 familier 18 inklusive tandlægerne, som har sagt ja tak til et nyt lejemål i TP7. Dette betyder, at der fortsat mangler 42 familier og et erhvervslejemål(ørelægen, der skal flytte til TP3). Ejendomskontoret kunne godt ønske en fornyet samtalerække, hvor samtalen mere gik på hvor vigtigt det er, at sige ja tak til et boligtilbud,	Genhusning: Det har været en fordel, at det er afdelingens folk selv, som afholder beboersamtaler, i stedet for eksternt hjælp. Det gælder om at få beboerne til at forstå, at de skal tage imod de boligtilbud, som passer. Ellers kan de i sidste ende blive "tvunget" til at tage imod tilbud om boliger, som måske ikke passer i størrelse osv.

der stort svarer til nuværende lejemål – og så selvfølgelig en snak om, hvad der måtte være af andre spørgsmål. Med andre ord, det handler om at slå tid når et boligtilbud passer og ikke vente til sidste øjeblik med at flytte – for så må man tage, hvad der er at bo i, og det passer ikke nødvendigvis med ønskerne og stedet. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender, at ejendomskontoret i begyndelsen af 2016 begynder at indkalde resterende beboere i TP 1 til en ny samtale.	Det er muligt at være fleksibel omkring hvor og hvornår disse møder/konsultationer skal ligge. <i>Forslaget om indkaldelse til nye samtaler/konsultationer blev godkendt, og forslaget blev vedtaget af bestyrelsen.</i>
EFTERRETNINGSSAGER	
10. Budgetkontrol for perioden 01.01.15 - 01.12.2015 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 den samlede elpris 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. 114 Renholdelse inklusive anden renholdelse og ejendomskontoret følger budgettet. 115 Almindelig vedligeholdelse følger budgettet. 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 konto-	Danny Andersen orienterede: Der er ikke noget, som indikerer, at vi ikke lander i balance. Hvis man opdager, at noget er fejlbudgetteret, må man enten rette til i budgettet, eller foretage huslejestigning.

gruppe 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. 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. 11. Opsigelses- og fraflytningsstatistik for perioden 01.01.15 til 30.09.15 Opsigelsesstatistikken viser en opsigelsesprocent på 6,44 %, svarende til 67 opsigelser, hvilket er 2,89 % mere end samme periode året før. Det er således ikke tale om en historisk lav fraflytningsprocent, som oplyst på sidste møde. Dette skyldes en opgørelsesfejl fra BO-VEST. Dog er fraflytningen fortsat lav set i forhold til tidligere, og ydermere tæller TP 1 i den "forkerte" retning – uden TP 1-flytningerne ville fraflytningsprocenten være 4,90 %. Faktiske antal fraflytninger til 01.12.15 = 67 heraf 16 fra TP 1. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager statistikken til efterretning.	<i>Afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning.</i> De data, som blev fremlagt sidste gang, var fejlgivne. Afdelingen ligger ikke så lavt i statistikken, som det tidligere var annonceret, men den ligger dog stadig forholdsvist lavt. <i>Afdelingsbestyrelsen tager statistikken til efterretning.</i>
ORIENTERINGSSAGER	
12. Ødelæggelser den 21. – 22. november 2015 Det voldsomme snevejr og stormen i nævnte periode "kostede" afdelingen 5 væltede større træer, 5 større træer skal fældes og 80 til 90 træer er beskadiget – men overlever. Genplantninger vil først ske november 2016. Flere steder er der sivet vand ind i kælderen, men vi har kun kendskab til en beboer, der har fået beskadiget ejendele. Ingen stormskader på bygninger/materiel.	Dette kan også genvurderes i forbindelse med markvandringen. Det blev varslet, at det på et kommende møde vil blive taget op, at de høje træer i folks haver er generende ift. Skygger osv., og derfor må fjernes.

13. Maling af badeværelser(vådrumsbehandling) Som opfølgning på vådrumsbehandling og problemerne med en række malervarer, hvor producenten ikke giver garanti for produktets anvendelse skal oplyses, at udlejer kan kræve, at arbejdet udføres af eksterne maler over B-kontoen, forudsat at Tranemosegårds organisationsbestyrelse godkender forholdet. Næste møde i organisationsbestyrelsen er den 4. februar 2016. 14. Molokker Molokkerne kunne tilsyneladende ikke lide at være delvist nedgravede på Sjælland. To steder "kravlede de op igen, på grund af vandtryk. Molokkerne genplaceres med større vægtryk(beton) og eventuelle skader udbedres. Disse arbejder er naturligvis uden omkostninger for afdelingen, bortset fra, at vi kommer lidt senere i gang med brugen af molokkerne. Danny Andersen	Hugo minder om: Vi skal repetere Dorthe Larsens forslag, om at UP4 indkøber malingen og vi tillader at beboerne selv maler (kontrol-problematik!) Hvis folk skal have lov at male selv, skal godkendelse af dette ske omhyggeligt. Det er kun tilladt at male med bestemte, på forhånd besluttede produkter. Spørgsmål: Handicapvenligheden i Molokkerne: Er kantstenen for høj? <i>Danny undersøger dette.</i>
SAGER I ØVRIGT	
15. Badeværelsessagen Vi har nu fået grønt lys fra bestyrelsen til at gå i gang. Afdelingslederen skitserer forløbet i sagen frem til udbud	Klip fra referatet af Tranemosegårds bestyrelsesmøde 3.12.: " 7. Økonomisk status på helhedsplaner <i>Bestlutning</i> <i>Bestyrelsen tog oversigten til efterretning. Da T13's vandrør er i dårlig stand, er der behov for, at de bliver udskiftet. Administrationen skal igangsætte et projekt omkring udskiftning af vandrør og faldstammer samt installation af sekundavandrør. Ventilationsanlæg og nedsænkede lofter laves samtidig."</i> Der blev omtalt ønske om at kunne udsende mere detaljeret dokumentation i forhold til Landsbyggefonden + at afprøve nogle af de idéer, som der er blevet arbejdet med. Det er blevet besluttet, at der bliver lavet en prøve-blok, så man kan undersøge hvordan det bedst kan lykkes i praksis. Dette kommer til at blive foretaget i ydre øst-blok.

	Hugo foreslog: Hvordan skal dette formidles til beboerne? Der bliver inviteret til badeværelses-møde, når projektet kommer tættere på. Hugo tager kontakt til Frank Brodersen inden jul.
SAGER TIL UP4	
16. Tidsplan for arbejde med T13s nye husorden og vedligeholdelsesreglement – 16. januar bliver det nye vedligeholdelsesreglement præsenteret.	Vi skal i fællesskab • lave en køreplan for ABs og UP4s arbejde med de elementer som den nye vedligeholdelsesreglement kommer til at bestå af (nuv. vedligeholdelsesreglement, haveregulativ osv.) • Det er længe siden, at husordenen er blevet op til revision. Skal det diskuteres, om der er behov for at ændre husordenen • fastlægge dato og form, for det ekstraordinære afdelingsmøde – 16. januar. • Hvor grundigt skal dette formidles til beboerne? Materialet skal være korrekt og ikke mindst forståeligt. •
HP4 SAGER	
17. Tirsdagens FBU møde Designmanualafstemningen – den manglende enstemmighed	Der var en afdeling, som stemte imod. Det vigtigste nu, er at kunne aflevere en ansøgning til Landsbyggefonden, så reelle forhandlinger kan påbegyndes. Bitten/ Karin/ Hugo
18. Evaluering af T13 beboerprocessen frem til de afsluttende A-møder	Det har været et langt forløb, men det er nu vi samler erfaringerne til de kommende års beboerproces - HP4 processen startede med afsløringen af konkurrencens vindere: <i>Hvordan har afdelingsbestyrelsen oplevet denne proces?</i> - Lærerigt på b.la. Administrativt niveau. - Specielt gårdturen var vedkommende og særdeles interessant, samt åbnede op for dialog med beboerne. - Bestyrelsen er blevet synliggjort, hvilket er positivt. - Konstruktiv kritik: De planlagte

	arrangementer har været vellykkede for de som kom, men man når stadig ud til for få folk. Det samme kan siges om processens arbejde med fokusgrupper. Fejlen kan b.l.a. ligge i, at grupperne blev dannet omkring de folk, som meldte på banen fra starten. - I T13 har vi store muligheder for beboerinvolvering og en generel god kommunikation. - "Brøndby-tidende" kan bruges til, at man i mere journalistisk form kan beskrive hvad der sker i renoveringsprojektet. På den måde kan de formidles til andre end de konkrete beboere. - De omkringliggende huses beboere kan evt. blive inviteret til nogle eksterne møder, når renovering af lavhusene går i gang.
19. Evaluering af T13's valgproces (orienterende + besluttende afdelingsmøde)	Hvad skal vi gøre bedre ved de kommende (bestemmende!) afstemninger i 2016? - Hvordan fungerede det, at der først forelå et orienterende møde, og derefter et møde med både orientering og afstemning. <i>Godt og efter hensigt.</i> - I det kommende år kan vi planlægge og ikke mindst uddelegere mere, så forskellige medlemmer bliver vekslende tovholdere.
20. Den fortsatte T13 proces (de nye tider starter 2. januar!)	T13s beboere skal i de kommende år stemme om: • PCB-renoveringen af Tranumparken 1, inkl. huslejekonsekvenser ○ Renoveringen af de 2 Centerpladser • Renoveringen af de tre øvrige højhuse inkl. huslejekonsekvenser • Renoveringen af lavhusene inkl. huslejekonsekvenser • Renoveringen af de grønne områder, inkl. huslejekonsekvenser ○ Strædet, cykelveje mv. Går det galt kan flere afstemninger blive nødvendige
21. Hvordan gennemfører vi denne meget lange og udfordrende beboerproces? Det <u>indstilles</u> , at vi tager kontakt Anna-Caluda Erichsen, acelab, med henblik på et møde, hvor vi kan afdække mulighederne for et samarbejde.	• Vi har lært meget af HP4 processen indtil nu! • Vi har fået et par nye redskaber, som vi har set virke • Vi fik ikke vores hjemmeside til at flyve - Nu kan vi sørge for, at den færdige udgave af designmanualen kommer til at ligge på

Det indstilles, at der reserveres en ramme på 200.000 kr til konsulentbistand (Anna-Claudia har været ind over vores projekt, fordi hun samarbejdede med Line, der nu er ansat i AAB.) 21.a: Julenytårsavis:	hjemmesiden. Dette kan suppleres af bestyrelsens forklarende kommentarer. - Nu skal der indledes dialog med beboerne: • Vi var stolte over fremmødet til A-møderne i okt. og nov. Men procentvis kom vi "bare" på højde med de andre afdelinger • Sidste-øjeblikks-pamfletten var ved at slå os omkuld • Vi havde meget glæde af arbejdet med Sune (SG2) • Vi nåede ikke så langt med Line (Bolig-laboratoriet), fordi vi var for langsomme • Vi ved, at ved har brug for hjælp • Anna-Claudia har beskæftiget sig med det samme emnefelt om <i>digital beboerdemokrati</i> som Line, og det er en mulighed at starte et samarbejde med hende, især til at sparke projektet i gang. • Vi lever i en digital tidsalder, og skal i gang med digitalt beboerdemokrati, da det højst sandsynligt er fremtiden. • Er BO-VEST registrerede hos data-tilsynet? <i>Danny undersøger dette.</i> • Budget til Anna-Claudia i 2016: <i>Det blev besluttet at afdelingen reserverer 100.000 til dette, og dette kan så revideres efter behov.</i> Hugo aftaler et møde med Anna-Claudia inden første afdelingsbestyrelsesmøde i 2016. - Der skal desuden være mere aktivt brug af SMS-mediet. - Det er muligt at reklamere mere for, at man kan møde bestyrelsen på hjemmesiden, facebook, samt tilmelde sig sms-servicen. - Der er blevet taget billeder af modellerne fra Domus. Disse bliver rammet ind og bliver givet til Domus i julegave. - Danny skriver om molokker, produktionsskolen og genhusning.
---	--

	- Hugo skriver om garagen til servicevognen. - Zahid skriver om Svinget. - Claus skriver om Genbrugsen. Den "menneskelige historie" og "den gode historie". - Hugo skriver om HP4, som inkluderer en nytårshilsen. - Bitten skriver om gårdturene, og Claus bidrager med nogle billeder. - Esther skriver om beboerlokalerne. - Petitstof: Man må gerne forfatte små klummer. Evt. med succeshistorier. - Evt. Miguel skal skrive om de succesfulde arrangementer. - Kim vil gerne være tovholder på uddeling. - Claus laver en skabelon til Gitte.
22. Nytårskur	• Indhold - Kunstnerisk indslag mangler. Man kan henvende sig til Bitten eller Hugo, hvis man har en idé. • <u>Deltagerkreds</u> - Afdelingsbestyrelsen - T15 - Organisationsbestyrelsen - Rambøll - Netværkskontoret - Genbrugsen - Øvrige frivillige - Referenterne - Torben + Frue - Sune - Team Domus - Troels og Thomas - Villy - Giv + Antenneforeningen - Carsten + Frue - Dennis - UP4 - Kim - Hegerlund • AB-medhjælp • Dato (29.01.16)
23. vagtplan	17.12.15 – Karin 07.01.16 kl. 18:00- Møde med Anna-Claudia: 14.01.16 afdelingsbestyrelsesmøde.

24. Eventuelt	- Spørgsmål vedrørende Molokkerne: Vil der blive lagt belægning over det bræt, som ligger? Nej. - Plakatsøjler: De er klar, og Danny vil sætte dem op, når det er sikkert, hvor de skal stå. - Danny: Der er afprøvet ny teknik omkring ulovlige effekter (som ikke imødekommer brandsikkerhed) i opgangene. Bliver lagt en seddel med varsel om, at "dette" bliver fjernet af gårdmændene, hvis det ikke er fjernet inden i den næste dag. - Ny medarbejder i driften: Opstart i det nye år. - Opsætning af molokker betyder ikke, at containerne bliver fjernede. - Hvis nogle udefra smider affald i afdelingens containere bliver både biler og affald fotograferet, og vedkommende bliver anmeldt. Når containerne i fremtiden bliver aflåste, vil problemet mindske sig selv. - Danny indhenter tilbud til overvågning. - Nogle skal stemme dørklokker, og få folk til at skrive under på "Nej tak til reklamer". Men dette opsøgende arbejde, vil blive optimeres ved ansættelse af den nye medarbejder. - Brandsikkerhed: Må el-scooter og udendørs rollator stå på gangene? Nej, det strider imod lovgivningen. Det ville i princippet være muligt at bruge barnevognsrummene, men dette ville kræve ventilation og bredere dør. -
JULEFRED	