

REFERAT AB-MØDE

REDIGERET AF EJENDOMSLEDEREN DEN 07.09.2021.

TORSDAG DEN 05.08.2021 KL. 18:00 I CAFE 13

MØDESTART KL. 18.00

Tilstedeværende: Bitten Skotte, Grethe Folman, Kim Baage, Miguel Loguercio, Lourdes Timoner Garcia, Bent Garcia og Andrzej Zalewski

Afbud: Anne Jytte Winter, Ali Koc og Karin Engraf

Administrationen: Ejendomsleder Peter Worning

DAGSORDENSPUNKT inkl. indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent	Bitten Skotte blev valgt som dirigent.
2. Valg af referent	Philip Blixen blev valgt som referent.
3. Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt
4. Godkendelse af referat fra mødet den 01.07.2021	Referatet blev godkendt
SAGER TIL/FRA ADMINISTRATIONEN	
SAGER FRA UP4	
BESLUTNINGSSAGER	
5. AKTIONSLISTE. Se Bilag 1. Aktionsliste vedlagt til behandling. Ejendomslederen <u>indstiller</u> , at afdelingsbestyrelsen godkender aktionslisten.	Aktionslisten blev gennemgået. Oprettelse af mindre affaldsstationer: Belægning og belysning påbegyndes på mandag. Det er ikke muligt at få en dato for levering af containere. Lukning af skakterne: Lukningen af skakterne i Gård 24 er gået godt. Kun ganske få har ikke forstået at affaldet skal i containerne og ikke lægges foran lågen. Skakterne i Gård 23 er de næste, der skal lukkes. Resten af skakterne skal lukkes i løbet af efteråret 2021. Forsøg med nye badeværelser og faldstammer i Lavhusene: Projektering af oplæg til prøveopgang er sat i gang. Ombygning og indretning af TP 3 til Sundhedshus: Der afholdes byggegennemgang i næste uge, hvor der blandt andet skal redegøres for hvorfor 2 rum er inddraget til ventilation i klublokalerne i kælderplan, ellers er projektet i fuld gang.

Forsøg med udskiftning af fremføringsrør i en til to gårde:

I Gård 23 sprang alle ventiler læk, da der blev lukket for vandet. Skaderne skyldes at ventilerne slidt op samt tæring og kalk. Det forudses, at ventiler og fremføringsrør er i så dårlig stand grundet slitage og kalk at de skal skiftes i alle gårde. Ejendomslederen indfører en ny arbejdsopgave for gårdmændene, så nye ventilerne løbende bliver "motioneret".

Ny porttelefon med video:

Prøveanlæg forventes installeret i oktober / november i Kiumsparken 110

Kloaksystem Gård 23 og rækkehuse ulige nr.:

Opgaven er afsluttet.

Ventilationen i vaskeri UP4:

Grundet fejlspænding er der ødelagt for 180.000 kroner udstyr. Udstyret erstattes af installatøren og dennes forsikring, så det kommer ikke til at påvirke T13's økonomi.

Solcelleprojektet:

Der er kun 65 tilmeldinger hvilket er for lidt i forhold til det der er beregnet ud fra i projektet.

Der arbejdes stadig på placering af batterierne. Hvis muligt foretrækkes placering i kælderen for lettere servicering og beskyttelse mod vejrlig.

Ejendomslederen undersøger hvad der kan gøres for at kunne øge tilslutningen. Blandt andet at få justeret elprisen ned.

Forsøg med nye skraldespande som er lukket og nedtagning af de åbne skraldespande:

Forsøget betragtes som en stor succes, da der er langt mindre skrald på centerpladsen end tidligere. Lignende skraldespande vil blive opsat ved Kilerne og grillpladsen.

Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte aktionslisten.

6. Oplæg prøveopgang for badeværelser.

Gennemgang af foreløbig oplæg prøveopgang for renovering af badeværelser og rør samt faldstammer.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender indstilling for det videre arbejde med oplægget til løsning på en prøveopgang for videre behandling på afdelingsmødet og byggeudvalg med flere.

Ejendomslederen præsenterede oplæg på udseendet af et "lille" og et "stort" badeværelse efter renovering. Der lægges op til en fuldstændig renovering hvor badeværelserne renoveres fuldstændig, således at fliser og vinyl fjernes og den asbest, der er konstateret i klæbelaget til fliserne fjernes fuldkommen. Det er planen, at der føres helt nye faldstammer ned til kælderniveau. Oplægget indeholder modul med nye fremføring- og afledningsrør, ny vådrumsmembran, nye fliser og nye lofter plus maling. Projektet kræver vedtagelse på et afdelingsmøde.

Projektet påtænkes gennemført med så lidt "genhusning" som muligt, så det kun sker, når det er helt nødvendigt fx ved asbestsanering. Der arbejdes med at installere egen toilet og badevogn til hver lejlighed i renoveringsperioden.

7. Plante projekt.

Udvidelse af projektet med oprettelse af bede i kilerne, hvor der sås vilde blomster / stauder som er insektvenlige.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender oprettelse af insekt venlige blomster bede i kilerne.

8. Afdelings møde 15.09.2021 Budget 2022.

Bilag 3.

Dagsorden, dirigent, punkter til mødet, dag for gennemgang af indkommende forslag.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen drøfter overstående punkter og godkender foreløbig Indkaldelse til afd. Mødet og reminder.

9. Atv/Utv vogn på el.

Da en af de små orange AF-vogne står til at skulle skiftes i 2021 konti 1166100 A155 og de ikke kan tåle at køre udenfor kælderen og da skaktene efterhånden bliver lukket er behovet for AF- vogne begrænset.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender at der fremover købes Atv/Utv i stedet for AF-vogne, da Atv/Utv er bygget til at køre udendørs.

10. Skift af fremføringsrør.

I forbindelse skift af varmtvand beholder i Gård 23 Har det desværre vist sig at rørene er i meget dårlig stand samt hovedventilerne i rum hvor vandet kommer ind, bliver utætte ved brug.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender at der findes besparelser og evt. udsættes nogle opgaver på budgetkonti 116 til næste år således at besparelserne overføres til konti 1165400 A27 så der kan blive skiftet endnu flere rør i år.

Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendt det videre arbejde med oplægget til løsning på en prøveopgang for videre behandling på afdelingsmødet og byggeudvalg med flere.

Afdelingsbestyrelsen godkendte indstillingen. Projektet udvides med oprettelse af insektvenlige blomsterbede i kilerne.

Dorthe Larsen blev foreslået som dirigent. Afdelingsmødet har godkendelse af budget 2022 som hovedpunkt. Møde med gennemgang af indkomne forslag afholdes efter den 26. august.

Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte oplæg til dagsorden og reminder.

Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte, at der fremover købes Atv/Utv i stedet for AF-vogne.

Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte ejendomslederens forslag om at finde besparelser konto 116 og udsætte andre opgaver for at få skiftet endnu flere rør i år.

<p>11. Aftale med Brøndby kommune om kommunal anvisning. Bilag 4. Bitten har holdt møde med Bo Mouritsen og kommer med et forslag til en indsats på området.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen drøfter forslaget og vedtager om der kan støttes om forslaget eller ikke.</p> <p>12. Udvidelse med tre antenner på Tp 7. KPR Towers som har tre panel antenner på siden af højhuset Tp7 ønsker at udvide med tre panel antenner som skal monteres side om side med nuværende tre antenner. Størrelsen på de ekstra antenner er 730x403x185mm pr. styk.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender denne udvidelse</p>	<p>Bitten fortalte at handlingsplanen er lavet efter oplæg fra Bo Mouritsen. Hovedpunkterne er at kommunen tilbydes at få 50 % udlejningsret fra 2022. For 2021 fastholdes niveauet på de nuværende 25 %. Alle lejere skal have ren straffeattest. Brøndby kommune skal vise resultater for at fortsætte den forhøjede udlejningsret.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og vedtog at støtte op om forslaget.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte udvidelsen såfremt der følger passende betaling med. Ejendomslederen forhandler betingelser på plads.</p>
EFTERRETNINGSSAGER	
<p>13. BUDGETKONTROL / Opfølgning FOR PERIODEN 01.01.2021 TIL 01.08.2021 Bilag 2.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen med kommentarer for perioden til efterretning.</p> <p>14. FRAFLYTNINGER 01.01.2021 til 29.07.2021 Det faktiske antal flytninger i afdelingen udgør 54 fraflytninger, hvoraf 14 er interne. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager fraflytningsopgørelsen til efterretning.</p>	<p>Barselsrefusion kommer ind på konto 114 og løber rundt. Budgettet kører efter planen.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og tog budgetkontrollen med kommentarer for perioden til efterretning.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og tog fraflytningsopgørelsen til efterretning.</p>
ORIENTERINGSSAGER	
<p>15. Afholdt mail afstemning. Køb nye traktor med renovationsvogn og salg af nuværende traktorer.</p> <p>16. Afholdt mail afstemning. Indretning af skralderum i nuværende skaktrum i højhusene og dermed spare container skjuler og løser også pladsproblemerne.</p>	<p>Vedtaget. Levering 4. kvartal</p> <p>Vedtaget med automatik på døren. Gøres pænt med ny maling m.m.</p>

17. Orientering fra byggeudvalget.	Byggeudvalget afholder møde om HP4 på tirsdag.
18. Orientering fra organisationsbestyrelsen	Intet under orientering fra organisationsbestyrelsen.
19. lejerforeningens generalforsamling den 19.09.2021. Da der grundet Corona ikke blev afholdt generalforsamling i lejerforeningen i 2020 vurderes det at hele lejerforeningens bestyrelse skal på valg – enten for ét eller 2 år. Dorthe Larsen foreslås som dirigent. Der vil blive serveret brunch til generalforsamlingen.	
20. Kontorvagt. Der er AB-møde næste gang.	
21. Eventuelt. Ejendomslederen lovede at der bliver hængt babygynge op ved rækkehusene på naturlegepladsen.	