

REFERAT AB-MØDE

ONSDAG DEN 08.12.2021 KL. 17:30 I CAFE 13

REDIGERET AF EJENDOMSLEDER T13 DEN 19.12.2021.

MØDESTART KL. 17:30.

Tilstedeværende: Ulla Refstrup, André Zalewski, Miguel Loguercio, Bitten Skotte, Annette Lykke, Kim Baage, Karin Engraf, Grethe Folman, Lourdes Timoner Garcia, Bent Garcia.

Afbud: Leyla Belga, Latifa.

Administrationen: Ejendomsleder Peter Worning.

DAGSORDENSPUNKT inkl. indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent	Bitten Skotte blev valgt som dirigent.
2. Valg af referent	Kathrine Kuszon blev valgt som referent.
3. Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.
4. Godkendelse af referat fra mødet den 04.11.2021	Referatet blev godkendt.
SAGER TIL/FRA ADMINISTRATIONEN	
SAGER FRA UP4	
<p>5. AKTIONSLISTE. Se Bilag 1. Aktionsliste vedlagt til behandling.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender aktionslisten.</p>	<p>Oprettelse af mindre affaldsstationer: Kommunernes miljøafdelingen rykker for igangsætning af projektet, men tilladelse til ibrugtagning fra kommunen afventes stadig.</p> <p>Planteprojektet: Før mødet havde ejendomslederen vist to biologer rundt i afdelingen i forbindelse med projektet angående overgang til bedre biodiversitet. I løbet af januar vil vi modtage en rapport over, hvilke tiltag der kan gøres for at øge biodiversiteten.</p> <p>Det blev foreslået, at der plantes et juletræ på græsplænen i alle gårde, i stedet for at indkøbe nye træer hvert år. Ejendomslederen undersøger mulighederne for dette.</p> <p>Lukning af skakterne: Der er nu kun én gård som mangler at blive lukket. I kommende uger vil alle skakte og skaktrum blive rensset.</p> <p>Omlægning af 4 pladser for elbiler: To pladser er færdige og sættes i drift start januar 2022. De to andre pladser kan i øjeblikket ikke sættes i funktion, på grund af problemer med el-leverandøren Radius.</p>

Forsøg med nye badeværelser:

Det er ikke til at finde tegninger over de nuværende badeværelser. Den nye løsning er derfor at fjerne al asbest i gulvet og herefter fylde det med fyldespartel, for at gulvet bliver helt plant, for at kunne de nye gulv plader.

Sundhedshus:

Arbejdet er stadigvæk i gang, med deadline d. 10. december. Det ene lejemål er meldt færdig, der mangler kun små detaljer. I det andet lejemål er halvdelen af gulvene fjernet pga. vandskade. Udover gulvet, er der kun små detaljer tilbage.

Alle facader er ved at bliver lavet om, for det første stykke arbejde var ikke tilfredsstillende. Indenfor males alle vægge også igen.

Umiddelbart ser det ud til, at planen for i ibrugtagning d. 31. december holder.

Forsøg med udskiftning af varmvandsbeholder:

Projektet går godt, Gård 23 færdig og Gård 22 forventes sat drift første uge af januar.

Fremføringsrør i gårdene:

Hovedventiler i tre gårde er skiftet, og projektet fortsætter i 2022.

Porttelefon med video:

Systemet virker, men firmware mangler, så det er muligt at skrive navne i systemet. Prøve opgang derfor pt. udsat.

Ventilationssystem i UP4:

På grund af problemer med levering, kan ventilationssystemet i UP4 desværre ikke skiftes i december alligevel. Det er vigtigt at pointere, at der ikke er penge i klemme, da det er en forsikringssag.

Forsøg med skraldespande med låg:

Forsøget går godt, der ligger meget mindre skrald og flyder. Der indkøbes endnu flere skraldespande i det nye år.

Facadestiger til rækkehuse:

Projektet er udskudt til næste år.

P-pladserne:

Der kommer klager fra genboerne, som lyder på bekymring for lysindfaldet, og ikke selve parkeringspladserne. Ejendomslederen har talt med formanden fra grundejerforeningen, og de vil

	<p>gennemgå projektet sammen snarest. Derudover har ejendomslederen også møde med kommunen i næste uge, hvor projektet også skal gennemgås ned i detaljer.</p> <p>Ejendomslederen tjekker op på, om lamperne på p-pladserne går på halv styrke mellem klokken 22-05, da dette burde ske, men ikke ser ud til at være tilfældet. Samt lampe for ende af hvert p-plads felt drejes således lyset spredes væk fra lejermålene.</p> <p>Sortering af husholdnings affald: Som nævnt mangler der tilladelse fra kommunen, før ibrugtagning af affaldsstationerne er tilladt.</p> <p>Peter ridsede kort op, ad der vil blive udleveret grønne bioposer samt grøn bioskraldespand, samt genbrugspose til papir, plast, pap etc. På lågene på skraldes skurene vil det fremgå, hvor man skal smide hvilke materialer hen.</p>
--	---

BESLUTNINGSSAGER

<p>6. P-pladser for varevogne max.3500 kg. Se bilag 2. Forslag stillet om udvalgte p-pladser for varevogne i T13. For at løse varevognsproblemet i T13. Da varevogne fylder meget på almindelig p-plads og er længere end dybden af p-pladserne. I forbindelse med nedlæggelse af grus parkeringen (Varevogns parkering i dag) og etablering af nye p-pladser langs mæglergårdstien, som dog ikke kan laves dybe nok til de store varevogne. Evt. mulighed i forbindelse med etablering af nye p-pladser i T13. Udvide 15 p-pladser i dybden og bredden på det første stykke af Kisumparken se bilag 2 og reservere disse p-pladser til varevognene via p-tilladelse. Udbygning af disse p-pladser kræver godkendelse fra kommunen.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen drøfter hvorvidt forslaget skal vedtages og hvis vedtages, om der skal søges om det i forbindelse med nuværende udvidelse af p-pladser i T13 så det evt. kommer med i dette projekt, som i forvejen indeholder nedlæggelse af nuværende varevogns parkering iht. Lokal plan 340.</p>	<p>Da grus parkeringen nedlægges, er der ikke længere plads til varevognene.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte forslaget om, at udvide 15 p-pladser til varevognsparkering ved stamvej kisumparken. Ejendomslederen sætter gang i ansøgning til kommunen.</p>
---	---

<p>7. Åbningstider de tre mindre miljøstationer i T13. Da de tre mindre miljøstationer er ved at være klar til ibrugtagning og adgangen styres via adgangskontrol, skal besluttes evt. åbningstider. F.eks. alle dage kl. 05.00 til 23:00, lyset på pladserne vil således kun være tændt i dette tidsrum.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen drøfter hvorvidt der skal være åbningstider og evt. hvilken tidsrum.</p> <p>8. Miniskur til beboerhaven Kisumparken 85. Der er ved beboerhaven allerede etableret udendørs vandhane, vandhanen åbnes indefra. Der stilles forslag om at etablere et miniskur/en kiste rundt om den allerede etablerede udendørs vandhane. Miniskuret kan tilgås med nøgle eller kodelås. I miniskuget kan vandhane, vandslange og haveredskaber stå. Vandhanen kan stå åben i sæsonen.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen drøfter hvorvidt forslaget skal vedtages.</p>	<p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte forslaget om adgangskontrol til miljøstationer, og åbningstider mellem 05.00-23.00.</p> <p>Derudover vil der blive opsat skilte med åbningstider på miljøstationerne. Der vil blive opsat videoovervågning som dækker miljøstationerne.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte forslaget om at etablere et miniskur. Ejendomslederen sætter dette i gang 2022.</p>
EFTERRETNINGSSAGER	
<p>9. Affaldsskurerne i gårdene lavhusene. Da der er kommet nye medlemmer i bestyrelsen. Gennemgås lige planen for affaldsskurerne i gårdene lavhusene. Skurerne er opsat ved skraldeskuret (For ende af cykelskurerne) så de er samlet et sted, så langt væk fra legeområderne som muligt, nuværende skraldeskur bruges som depot for fyldte 660 liters container. Når (Hvis vedtages på afdelingsmøde) at indgangspartierne mod de nye p-pladser ved Mæglergårdstien etableres igen, kan nogle af affaldsskurerne flyttes til ny placering her, således beboerne i denne ende af gården få kortere til affaldsskurerne og samtidigt få nogle af affaldsskurerne ud af gården.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager planen til efterretning.</p> <p>10. BUDGETKONTROL / Opfølgning FOR PERIODEN 01.01.2021 TIL 06.12.2021 Se Bilag 3. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen med kommentarer for perioden til efterretning.</p>	<p>Planen for affaldsskurerne i gårdene lavhusene blev gennemgået.</p> <p>Der var enighed om at indgangspartierne skal åbnes igen og adgang via adgangskontrol, men at porttelefon ved indgangspartierne mod de nye p-pladser ved Mæglergårdstien ikke er nødvendig.</p> <p>Der var enighed om at etablering af indgangspartierne hører ind under nuværende projekt, da en del af adgangsforholdene til de nye p-pladsområder.</p> <p>Er der ikke plads i nuværende økonomi for projektet, skal ny økonomi til afstemning på først kommende afdelingsmøde.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og tog planen til efterretning.</p> <p>Konti 116 flere beløb overføres til næste års budget, på grund af udskydelser af opgaver, pga. mangel på håndværker og prisstigninger på materialer som følge af covid 19 situationen.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og tog budgetkontrollen med kommentarer for perioden til efterretning.</p>

<p>11. FRAFLYTNINGER 01.01.2021 til 01.12.2021 Det faktiske antal flytninger i afdelingen udgør 92 fraflytninger, hvoraf 26 er interne. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager fraflytningsopgørelsen til efterretning.</p>	<p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og tog fraflytningsopgørelsen til efterretning.</p>
<p>ORIENTERINGSSAGER</p>	
<p>12. Beslutning om ikke at lukke skaktene i højhusene. Kommunen har nu svaret på beslutningen på afd. Mødet den 15.09.2021. Hvor det blev vedtaget at holde skaktene åbne til bio affald i en prøveperiode på 6 md. For se om det er løsning der kan bruges. Forsøget skulle dog formelt godkendes af kommunen.</p> <p>Svar fra kommunen: Jeg har vendt sagen med vores jurister, om at godkende beboerforslaget om, at bruge skakte til madaffald.</p> <p>Vi kan ikke nægte at godkende forslaget. Men vi syntes det er en dårlig idé. Vores erfaring taler for, at der vil komme andet end madaffald i skaktene, da de er nærmeste afleveringsmulighed i højhusene.</p> <p>Når I henter beholderne med madaffald, skal I sikre jer, at det er madaffald, der i beholderne ellers skal I tømme beholderne som restaffald.</p> <p>Vi vil gerne bede jer om at registre, hvor tit det sker, at I må tømme beholdere til madaffald som restaffald.</p> <p>I skal samtidig være opmærksomme på, at der bliver foretaget stikprøvekontrol ved aflevering til Vest forbrænding. Hvis der er fejlsorteringer, vil I blive opkrævet svigtgebyr. Det er pt. 2.000 kr. pr. gang, ekskl. moms.</p> <p>Driftens har undersøgt udfordringerne ved at holde skaktene åbne for bio affald. Der skal laves en anordning til at stoppe affaldet når det kommer ud af skakten, da skal lande i affaldscontainer som kun er halv størrelse af nuværende container, containerne skal tømmes /ombyttes ca. hver anden dag pga. container ellers bliver for tunge at håndtere. Der skal kontrolleres og registers ved hver tømming om der er andet end bio affald i containerne. Der forventes øget rengøring af skaktene og ved opsamlingssted for ende af skaktene.</p>	<p>Der var betænkeligheder ved det meget ekstraarbejde, der følger med rengøring, tjekke containere for fejlsortering etc.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen besluttede at have skakterne i højhusene åbent til bioaffald i vedtagne prøveperiode. Dog hvis der findes fejlsorteringer løbende, vil prøveperioden blive kortere og skaktene lukkes. Der sendes info ud til beboerne, som har skaktene omkring vigtigheden i at bruge skaktene korrekt, når den nye sortering træder i kraft i første kvartal 2022.</p>

<p>13. Belysning på centerbygning Ulsø parken 4. Lysarmatur og lamper bliver i december 2021 udskiftet til led lamper, samme type som er monteret på det nye sundhedshus.</p> <p>14. Orientering fra byggeudvalget.</p> <p>15. Orientering fra organisationsbestyrelsen</p> <p>15a. Suppleant i stedet for Kim</p> <p>15b. Lejerforeningen og nye medlemmer</p>	<p>Udskiftning af belysning medfører bedre sigtbarhed i de mørke timer, og et mere konsistent udseende på bygningen. Målet er i 2022 der vil blive kigget belysning af centerpladserne og stierne i afdelingen. Der er ikke flere reservedele til nuværende lamper, så der skal findes ny løsning. Ny og bedre belysning vil også være med til at øge trygheden i afdeling.</p> <p>Valg af rådgiver firma til højhusrenovering af de resterende højhuse som ikke skal rives ned er udskudt til 14. januar.</p> <p>Der bruges i øjeblikket mange ressourcer på at sende tilbud ud på lejligheder til folk, som ikke vender tilbage. Det foreslås på næste møde, at folk sættes på "pause" hvis de ikke vender tilbage på tre tilbud.</p> <p>Det besluttes, at Leyla træder ind i stedet for Kim.</p> <p>Der er for få medlemmer i lejerforeningen.</p> <p>Der blev diskuteret, om medlemmer fra afdelingsbestyrelsen skal deltage ved overdragelse af nøglerne, for at få beboere til at melde sig ind i lejerforeningen.</p> <p>Det besluttes, at Grete, Lourdes og Miguel sætter sig, og udarbejder en seddel/materiale, som beboere kan underskrive. Materialet skal være let overskueligt, og skrives på dansk og engelsk.</p>
<p>BESTYRELSESSAGER</p> <p>16. Kontor vagt. Miguel har kontorvagt 9. december.</p> <p>17. Eventuelt. I det nye år kommer oplæg til renovering af selskabslokale.</p>	