

REFERAT AB-MØDE

ONSDAG DEN 10.02.2022 KL. 17:30 I CAFE 13

Redigeret af Ejendomsleder Peter Hovgaard den 20.02.2022.

MØDESTART KL. 18:00.

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

Afbud:

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 08.12.2021	Referatet blev godkendt
SAGER TIL/FRA ADMINISTRATIONEN	
5. Velkommen til ny Driftschef. Flemming Von Wowern, ansvarsområde, bliver primær kontakt til bestyrelser, samt arbejdet med husorden, råderetskataloger og vedligeholdelse reglementer.	Flemming var desværre forhindret i at deltage i mødet, og velkomsten er udskudt til næste møde.
SAGER FRA UP4	
6. Julie tilbage igen på arbejde. Der skal lægges plan for hvad Julie skal tag af opgaver og hvilken rækkefølge. Ny skralde sortering. Foreningerne. Aktivitets kalender for 2022. M.m. Ejendomslederen <u>indstiller</u> , at afdelingsbestyrelsen Drøfter opgaverne for Julie og hvilken rækkefølge tingene skal tags.	Julie præsenterede et overblik over, hvilke opgaver hun vil tage sig af i det kommende halve år og i hvilken rækkefølge. Det drejer sig blandt andet om følgende opgaver: <ul style="list-style-type: none">- Videreformidling af information til beboerne om miljøstationerne og affaldssortering. Julie har et møde med kommunen omkring pjecer, som skal trykkes.- Aktivitetsplanlægning for resten af året, samt opfølgning på klubber, foreninger m.m. Distribution af materiale omkring disse til beboerne.- Åbningsfest i det nye foreningslokale, rengøring i beboerlokaler, opfølgning på naboambassadører, arrangement af frivilligdag, opfølgning på kvindenetværk.- Eventuelt et krolf-arrangement (blanding mellem krocket og golf). Er velegnet for alle aldersgrupper. Kan eventuelt arrangeres i samarbejde med ældrerådet.

7. AKTIONSLISTE.

Se Bilag 1.

Aktionsliste vedlagt til behandling.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender aktionslisten.

Miljøstationer

Ibrugtagningstilladelse til station 3 er modtaget, I starten af næste måned (indenfor fire uger) nedlægges alle blå containere, og miljøstationerne tages i brug.

Økonomisk konsekvens af nedrivning af TP1

I øjeblikket arbejdes der på budgettet for 2023 for at tage hensyn til konsekvenserne af, at lejeindtægterne, som følge af nedrivning af TP1, falder.

Omlægning af 4 pladser til elbiler

Plads 1 og 2 er taget i brug, og over 40 beboere er tilmeldt.

Desværre opleves det ofte, at folk med ikke-elbiler parkerer på pladserne og spærrer for de med elbiler, som rent faktisk har brug for og tilladelse til at benytte pladsen.

Peter vil bede p-vagten om at tage nogle runder efter kl. 22, hvor problemet især er slemt, for at understrege, at det ikke er tilladt.

De sidste to p-pladser er klar, men ikke taget i brug endnu pga. problemer med Radius.

Forsøg med nye badeværelser og faldstammer i Lavhusene

Projektet har været forbi byggeudvalget og organisationsbestyrelsen, og mangler nu at blive præsenteret på et ekstraordinært afdelingsmøde til evt. godkendelse.

T13 til sundhedshus

Der er nu en liste med 31 punkter, som mangler at blive udbedret. Entreprenøren arbejder hårdt på at få udbedret det hele hurtigst muligt.

Det nævnes, at hoveddøren til sundhedshuset er svær at åbne som svagelig. Peter fortæller, at dette skyldes, at automatikken, som skulle hjælpe med at åbne døren, er blevet slået fra. Dette er slået fra, da døren åbner op i område som agerer som en "vindsluse", og at døren derfor ikke selv kan lukke igen. I øjeblikket ses der på at lave en konstruktion med vindafspærring, så automatikken kan slås til igen.

Tilgængelighedsprojekt Kisumparken 92

Alle Ic-meter målere skal have skiftes batteri, fordi de er løbet tør for strøm. Herefter skal de tage målinger frem til d. 1/6 – Denne tidsperiode accepteres som en lang nok prøveperiode. Derefter kan anlægget skiftes.

Forsøg med udskiftning af varmtvandsbeholder:

Arbejdet er nu færdigt i to gårde og det fungerer og med god afkøling af fjernvarmen og man er nu klar til udskiftning i den tredje gård. Der afventes et Vvs-tilbud, inden arbejdet sættes i gang.

Porttelefon

Systemet virker, men det rette firmware mangler, så det er stadig ikke muligt at skrive navne i systemet.

Der bruges mange penge om året på at vedligeholde det gamle system, så der ses frem til, at overgangen er sket. Pengene for det nye system er i kontoplan 116 og vil blive løbende over flere år, så udskiftningen ikke bliver opfattet som et 'tungt' beløb i regnskabet.

Nyt ventilations systemer i T13

De fungerer, bortset fra i selskabslokalet hvor der arbejdes på at finde løsning på styring af anlægget.

Legepladserne

Der skal nedsættes et legepladsudvalg. Pengene fra sidste års budget er overført til nuværende år. Der er stort efterspørgsmål fra beboerne på nye opgraderede legepladser.

Forsøg med nye skraldespande

De nye skraldespande bliver desværre stadig brugt til husholdningsaffald. Julie har til opgave at få videreformidlet information til beboerne om, at dette ikke er tilladt.

Hvis ikke alvoren forstås, blive der indkaldt til gårdmøder. Det pointeres, at det er et brud på husordenen at anvende skraldespandene til dette formål.

Dette gav anledning til en samtale om, at ophold i kælderen ikke er tilladt. Som følge af projekt med reovering af fremføringsrør, kommer driften i kælderrummene; her er desværre fundet anvendelser af rummene til opholdsrum og som frisørsalon, neglesalon etc. Røgalarmer bliver også dækket til, dette er også ulovligt. I samarbejde med BO-VEST jurister bliver der taget hånd om dette, blandt andet med en konsekvens af inddragelse af udlejningskælderrum.

Facadestiger

Udsat til dette forår på grund af store prisstigninger på stål. Priserne ser ud til at falde i øjeblikket.

P-pladser langs mæglergårdsstigen

De to første felter er taget i brug. De resterende sættes i brug inden den 01.06.2022. Med godkendelse fra kommunen kan 15 nuværende pladser i udvides til varevognsparkering. D. 1/6 forventes hele arbejdet færdigt og klar til brug.

For enden af parkeringspladserne laves en forhøjning med jord på græsplænerne. Dette, for at forhindre beboere i at parkere på græsplænen, da kommunen har gjort opmærksom på, at dette ikke er tilladt.

<p>8. P-pladser og nedrivning Tranumparken 1 I forbindelse med nedrivning af højhuset. Er der lagt op til følgende, 16 p-pladser i p-kælderen lukket under hele nedrivning samt der bliver lavet ny indkørsel hvilken medføre at p-kælderen ikke er aflåst i byggeperioden og at vaskepladsen lukkes. P-pladserne i for enden af servicevejen Tranumparken lukkes da området bliver opbevarings plads. P-pladserne på servicevejen bliver reserveret til dem som skal rykke ud af p-kælderen, dog ikke pladser til alle. Service bliver halveret i bredden under nedrivningen. P-pladser i byggeperioden bliver dem langs Tranumparken og de nye ved Mæglergårdsstien. P-kælderen mister 5 p- pladser permanent i forbindelsen med nedrivningen.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender planen for parkering forhold under nedrivningsperioden.</p>	<p>Sortering af bioaffald Forventes at komme i marts/april.</p> <p>Selskabslokalet. Renoveringen er forsinket og blevet lidt dyrere end forventet Så der bliver ikke råd til nye væg paneler i denne omgang. Disse lægges ind i budgetforslag for 2023. Forsinkelsen og øget omkostninger skyldes, at under monteringen af nye lofter blev der fundet vandskader og ulovlige elinstallationer, som derfor måtte udbedres. Der er skiftet lofter og blevet malet og reparationer af vvs-installationer og elinstallationer.</p> <p>Byggepladsen påbegyndes d. 1/8. Bygningen lukkes ned fra d. 1. maj. Samtlige servicekontrakter er opsagt fra den dato.</p> <p>Det foreslås, at der ikke skal opkræves penge for parkeringslicens i byggeperioden, da p-kælderen ikke længere kan aflåses.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte planen for parkeringsforhold under nedrivningsperioden.</p>
BESLUTNINGSSAGER	
<p>9. Fastsættelse af elpris for deltager i Solcelle projekt. Som Cowi tidligere har lagt op til skulle AB fastsætte pris engang årligt, men som elmarkedet har udviklet sig, vil det optimale være at justere elprisen løbende minimum hvert kvartal for at sikre billigst mulige pris til beboerne. Da ejendomskontoret i forvejen løbende justere elprisen for lade standerne vil det være oplagt at ejendomskontoret også sætter elprisen i solcelleprojektet for minimum hvert kvartal.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender at ejendomskontoret står for fastsættelse af elprisen i solcelleprojektet således at vi sikrer elprisen altid, er den lavest mulige for beboeren der er med i projektet og for økonomien i projektet.</p>	<p>Peter fortalte, hvordan man månedligt kan tjekke mængden af el der bruges, for at sikre, at prissætningen kan forblive optimal.</p> <p>Der var bred enighed i afdelingsbestyrelsen om, at forslaget var fornuftigt og til stor fordel for beboerne i ejendommen.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte at ejendomskontoret står for fastsættelse af elprisen i solcelleprojektet.</p>

10. Habitats rapport, mere vild natur i T13.

Se bilag 2 og 3 samt 4.

Habitats har nu gennemgået T13 og kommet med nogle forslag til hvordan vi kan forbedre plejen af de grønne områder.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender at der arbejdes videre med nuværende plan og opgradere den med flere af de forslag de har i bilag 3 og 4.

Ejendomslederen vurderer ikke det er nødvendigt købe yderligere rådgivning, da vi allerede som de selv skriver er godt i gang med at gøre klar til mere vild natur.

11. Ekstra ordinært afdelingsmøde.

Projekt to prøve opgang med reovering af faldstammer, vandinstallationer og badeværelserne.

Er godkendt af byggeudvalget og organisationsbestyrelsen og der skal nu indkaldelse til ekstra ordinært afdelingsmøde.

Se bilag. (Udleveres på selve mødet).

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender at der afholdes ekstra ordinært afdelingsmøde onsdag den 02.03.2022 kl. 19:00 i Cafe 13.

12. Højhus Tranumparken 1.

Beredskabet og politiet har spurgt om må bruge huset til øvelse når det står tomt fra den 31.04.2022 og frem til nedrivningen går i gang.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender beredskabet og politiet må holde øvelser i højhuset.

Habitats var først og fremmest imponerede over det arbejde omkring de grønne områder, som der allerede var blevet lavet.

Med en score på 65 ud af 100 mulige point, er områderne allerede i god stand. En pointe fra rapporten var, at der gerne skal plantes flere af de planter, som allerede hører til i Norden.

Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte at der arbejdes videre med nuværende plan og opgradere den med flere af de forslag de har i bilag 3 og 4. Det vurderes ikke nødvendigt at købe yderligere rådgivning.

Prøveprojekt med badeværelser skal godkendes.

Dato for afholdelse af ekstra ordinært afdelingsmøde ændres til d. 09.03.2022 kl. 19.00. Dette skyldes, at der er nogle sidste beregninger som skal laves, og den ansvarlige er i øjeblikket syg. Så snart papirer og bilag er færdige, udsendes disse til afdelingsbestyrelsen.

Anette og Grethe er forhindrede i at deltage på dette møde. Biten tager fat i Dorthe hurtigst muligt og undersøger, om hun har mulighed for at være dirigent til dette møde samt til regnskabsmødet i april.

Dernæst blev følgende foreslået: Udlevering af sorte og grønne poser til sortering af affald, skal ikke længere ske i postkassen, men beboere selv skal ned og afhente dem et sted. Således undgås et skævt forbrug og en skæv distribution af poser. Derudover vil det spare mange mandetimer i uddeling. Udleveringssteder kunne eksempelvis være i det nye skralderum i højhuskælderen, samt i miljøstationer og ved cykelskurene i gårdene.

Peter mente dette bør godkendes på et afdelingsmøde, men bestyrelsen mener ikke dette nødvendigt, da dette drejer sig om effektiv drift, skal det blot godkendes af afdelingsbestyrelsen. Forslaget godkendes til drift 1. april.

Øvelserne omhandler eksempelvis evakueringer, vandøvelser, helikopterøvelser m.m.

Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte at beredskabet og politiet må holde øvelser i højhuset.

EFTERRETNINGSSAGER

13. BUDGETKONTROL / Opfølgning FOR PERIODEN

01.01.2022 TIL 01.02.2022 Se Bilag 5.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen med kommentarer for perioden til efterretning.

Indtil videre er der ikke store ting at bemærke. Der vil komme en overskridelse på fremmedhjælp, da VVS arbejde bliver udefra.

Nyt jobopslag om VVS-medarbejder er blevet godkendt, så det kan slås op. Det giver større fleksibilitet at have væres egen VVS'er.

Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og tog budgetkontrollen med kommentarer for perioden til efterretning.

14. FRAFLYTNINGER 01.01.2022 til 01.02.2022

Det faktiske antal flytninger i afdelingen udgør 23 fraflytninger, hvoraf 10 er interne.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen tager fraflytningsopgørelsen til efterretning.

Fint niveau.

Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og tog fraflytningsopgørelsen til efterretning.

ORIENTERINGSSAGER

15. Cafe13

Orientering om bemandsingssituationen.

Diverse.

Efter Morten er stoppet, er der kommet et par ansøgninger på stillingsopslaget.

Der arbejdes på i stedet for én fuldtidsansat, så ansættes 2-3 flexjobbere. Nogle til om formiddagen, som får fri over frokost, og nogle til om aftenen, da der ses flere spildtimer midt på dagen.

Forhandlinger er stadig i gang, og forventes færdige omkring d. 1. marts.

Jesper fra køkkenet kommer et par gange om ugen om aftenen og hjælper. Ulla og Henrik klarer februar igennem med Jespers hjælp.

16. HP4

Opsigelse af beboerne i Tranumparken 1.

Beboerne er opsagt med udgangen af april.

Beboere er opsagt d. 30. april.

17. Orientering fra byggeudvalget.

Badeværelsesprojekt er, som tidligere nævnt, blevet godkendt af byggeudvalget.

<p>18. Orientering fra organisationsbestyrelsen</p>	<p>Der er blevet valgt arkitekt-team til højhusene: Erik-arkitekterne.</p> <p>Der vil blive afholdt et dirigentkursus, så interesserede kan lære regler m.m.</p> <p>Der vil også blive afholdt et præsentationskursus, så interesserede kan lære teknikker til at holde taler i en forsamling m.m.</p>
<p>BESTYRELSESSAGER</p> <p>19. Kulturweekenden 2022 Kulturweekenden Brøndby Strand har bedt om tilskud. Har vi sat penge af i budgettet og skal vi blive ved med at være med? Jeg har bedt Bo Mouritzen tage de op i De9, for at høre om der er andre afdelinger der er med.</p> <p>20. Vi har betalt et stort tilskud – er de penge brugt?</p> <p>21. Vil også gerne se et regnskab Ejendomslederen informerer om der er i budget 2022 er sat kr. 82 000,00 af på konto 1193001.</p> <p>22. Udvalg Hvem sidder i hvilke udvalg og skal de blive ved med det?</p>	<p>Generel stemning hos afdelingsbestyrelsen er, at det burde være en social indstilling i alle boligforeninger, at støtte økonomisk op om kulturweekenden. Hvis weekenden skal fortsætte, skal alle deltage og bære en pengesum i projektet.</p> <p>Kommunen støtter også med omkring 30-35.000 kr.</p> <p>Det foreslås at afvente og høre de andre afdelinger ad, hvad deres indstilling er til projektet.</p> <p>FASTE UDVALG</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>FU</u>: Bitten, Anette, Karin - <u>De9</u>: Miguel. Der afholdes møde cirka en gang i kvartalet, det næste møde er i april. - <u>Cafe13</u>: Styregruppen: Peter, Bitten, Miguel, Henrik, indover kommer også Julie. - Aktivitetsgruppe: Ulla, Julie, Yvonn, Annette, Bitten. - <u>Genbrug13</u>: Til næste møde skal der vælges et bestyrelsesmedlem mere ind. Indtil videre sidder Lourdes/Bitten i bestyrelsen. - <u>FBU</u> (Fælles byggeudvalg under Tranemosegård): Karin. - <u>HP4, FBU, Byggeudvalget</u>: Karin, Bitten, Lars-T6, Dorte-T3. Der afholdes møde den anden tirsdag i måneden hver anden måned. André meldes ind. - <u>Beboerlokalerne</u>: Julie. - <u>Foreningslokaler og klubber</u>: Julie, Bitten. - <u>Antenneforeningen AF86</u>: Karin. - <u>Lejeboligforeningen</u> - faste aktiviteter (kasserer Karin) - <u>Fastelavn</u> - <u>Juletræ</u> - <u>GF</u> - <u>Skaffe nye medlemmer</u>: Grete, Lourdes, Miguel

<p>23. Generalforsamling i Lejerforeningen T13. Fastsættelse af dato Medlems kampagne Folder Nye medlemmer til bestyrelsen</p> <p>24. Nytårskur 25/2 – udsat – Udsættes igen til sommer eller aflyses 2022</p> <p>a) Fastelavn</p> <p>25. BL-konference 5. marts Hvem deltager</p> <p>26. Genbrug13. Ansøgning til familietur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>LLO</u> - <u>Naboambassadør:</u> Grete, og Layla - <u>Madspild:</u> Julie (kontaktperson) - <u>Legepladsudvalg:</u> Lourdes, Layla, André <p>AD HOC UDVALG</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Kunstprojekt:</u> HP4 Grete og Bitten - <u>Fremtidens Brøndby Strand:</u> Bitten. Bestyrelsen vil også blive involveret på et tidspunkt. - <u>Senior bofællesskab:</u> Lærke fra Bo-Vest. Ulla, Bitten og Annette melder sig også til. <p>Der tales om at starte et Ungdomsråd op.</p> <p>Lourdes, Miguel og Annette fortalte om et tilmeldingsdokument til lejerforeningen, som de har udarbejdet. Det består af 10 grunde til, hvorfor det er en god ide at tilmelde sig, samt tilmeldingsblanket nederst på dokumentet.</p> <p>Dokumentet tages med på næste afdelingsbestyrelsesmøde (d. 3. marts), hvor der også besluttes en dato, hvor alle kan hjælpes ad med at gå dør til dør.</p> <p>Det besluttes, at lejerforeningen ikke længere har kontortid, men kun kan kontaktes på mail.</p> <p>Dato for afholdelse af generalforsamling sættes til d. 22. Maj. Mødetid kl. 10 til brunch og forsamlingen begynder kl. 11.</p> <p>Ulla i stedet for Anne foreslås som bestyrelsesmedlem.</p> <p>Det besluttes, at Nytårskuren for 2022 aflyses. Dato for nytårskur 2023 fastlægges til fredag d. 27. januar 2023.</p> <p>Lourdes, Karin, Grethe, Bent, Ulla mødes ca. kl. 8 til fastelavnsforberedelse. Der er enighed om, at det kunne være sjovt at møde op med udklædning.</p> <p>BL-konferencen finder sted hos Scandic Hotel. Det starter kl. 10. Indtil videre deltager Grethe, Karin, Bitten og Annette.</p> <p>Sommerland Sjælland og Zoologisk have foreslås som destinationer. Julie søger på vegne af Børn og Familier.</p>
---	--

27. Kontor vagt.

Det besluttes, at kontorvagten fremover fjernes.

28. Eventuelt.

Der er flere, som har problemer med, at cykler bliver parkeret forkerte steder; i opgange og i glasburet. Det understreges, at cykler under ingen omstændigheder må stå i opgangen, da dette udgør besværet adgang for beredskabet ved brand m.m. Derudover er glasburene oprindeligt kun ment til barnevogne og små trehjulede cykler. Der står stativer udenfor til cykler.

Det konkluderes, at Julie laver sedler til udlevering i postkasser og til ophæng på døre rundt omkring.

Derudover er det observeret, at nogle beboere oplader el-lø-behjul med en ledning gennem brevsprækken. Dette er også strengt forbudt, da det udgør en brandfare.

Det påpeges, at ristene i opgangene larmer når, de trædes på. Det medfører, at beboere risikerer at vågne. Det undersøges, om der kan monteres en form for gummi på.