

## DAGSORDEN AB-MØDE

TORS DAG DEN 12.10.2023 KL. 18:00 I CAFE 13

### MØDESTART KL. 18:00.

Tilstedeværende: Bitten Skotte, Ulla Refstrup, Andrzej Zalewski, Grethe Folman, Ole B Andersen og Miguel Loguercio, Karin Engraf, Anette Lykke, Lourdes Timoner Garcia og Bent Garcia

Afbud: Latifa Abdals og Layla Belga

Administrationen: Ejendomsleder Helle Bjerre Reinholdt

DAGSORDENSPUNKT inkl. indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent	Anette Lykke
2. Valg af referent	Philip Blixen-Finecke
3. Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt
4. Godkendelse af referat fra mødet den 07.09.2023	Referatet blev godkendt
<b>SAGER TIL/FRA ADMINISTRATIONEN</b>	
5. Aktionsliste spørgsmål fra AB til administrationen Bo Vest. Se bilag 1. Nye spørgsmål / emner som skal på listen.	Ingen nye sager.
<b>SAGER FRA UP4</b>	
6. <b>Aktionsliste.</b> Se Bilag 2. Aktionsliste vedlagt til behandling.  Ejendomslederen <u>indstiller</u> , at afdelingsbestyrelsen godkender aktionslisten.	Ejendomslederen gennemgik de punkter, hvor der var sket ændringer siden sidste afdelingsbestyrelsesmøde.  Ny belysning servicevejene og center parkering: Udskiftningen pågår.  Udskiftning af varmtvandsproduktions anlæg: Udskiftning af rørinstallation prioriteret, da dette hænger sammen med og er nødvendig for udskiftning af varmtvandsproduktions anlæg.  Ny belysning i gårdene lavhusene: Udskiftningen pågår.  Forsøg med at beboerne i højhusene selv henter skraldeposer til bio og restaffald i deres skralderum: Tilbage meldingen er at ordningen fungerer godt.  Ombygning og indretning af TP 3 til Sundhedshus: Afsluttende dokumentation indleveret til BO-Vest, så sagen kan endeligt afsluttes.  Strømpefordring af kloaksystem og reparation af afløbsbrønde og dæksler: Arbejder med forventet udførelse i 2024 jf. vedtaget budget i afdelingen er sendt videre til Boddum Consult, således at det

	<p>kan sendes i udbud, med forventet opstart primo 2024.</p> <p>Forsøg med udskiftning af fremføringsrør i en til to gårde: Projektet er gennemgået af rådgiver og grundet tekniske udfordringer ved det hidtil foreslåede projekt er projektet udsendt.</p> <p>Ny porttelefon med video: Installatøren fejlretter i øjeblikket, hvor der er konstateret fejl.</p> <p>Solcelleprojektet: Administrationen afventer pt. rapport fra Kammeradvokaten vedrørende retningslinjer for energifællesskaber i den almene sektor.</p> <p><b>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte aktionslisten.</b></p>
--	--

**OPFØLGNING SAMT STATUS PÅ VERSERENDE SAGER**

<p><b>7. Affaldsproblematikken:</b></p> <p>a) Status på indsats og resultat.</p>	<p>Ejendomslederen fortalte, at det går fremad, men at der stadigvæk er udfordringer ved perioden omkring ind- og fraflytning.</p> <p>Som et nyt tiltag vil ejendomsmesteren give rundvisning til nye beboere per 1. januar 2024 – så nytilflyttede beboere i afdelingen fx lærer, hvordan der sorteres.</p> <p>Som noget nyt vil biocontainere og restaffaldscontainere blive vasket to gange årligt i maj og september måned. Opstart 2024.</p> <p>Der bliver tænkt meget i hvordan man visuelt kan hjælpe afdelingens beboere med korrekt affaldssortering.</p> <p>Brøndbystrand kommune kan nu opkræve for fejlsortering.</p> <p>Flere af medlemmerne i afdelingsbestyrelsen fortalte om egne erfaringer med affaldssortering.</p> <p>Det blev aftalt, at der skal laves et genoptryk af den folder beboerne får vedrørende affaldssortering, når man flytter ind samt genoptryk af det tryk, der kan sidde på køleskabet og at dette igen skal distribueres ud til alle beboere.</p>
<p><b>8. Vedligeholdelsesreglement, Råderetskatalog, Parkeringsregler:</b></p> <p>a) Havereglement skal indskrives i afdelingens Vedligeholdelsesreglement, færdiggørelse mangler.</p> <p>b) Råderetskataloget er endnu ikke færdiggjort.</p>	<p>Ejendomslederen fortalte, at havereglement påtænkes udfaset. Indholdet i havereglementet skal i stedet indskrives i vedligeholdelsesreglementet og være en integreret del af dette. Baggrunden for denne ændring er, at det principielt kun er husordenen og vedligeholdelsesreglementet, der er juridisk bindende for beboere.</p> <p>Råderetskataloget skal stemme overens med vedligeholdelses-</p>

<p>c) AB's ændringer til parkeringsreglerne for Silergården, er desværre ikke overdraget til HBR. Har AB en kopi af ændringerne, som HBR kan få?</p> <p>d) HBR har aftalt med driftschef Kenneth Dietz, at materialet først er færdigbearbejdet i første kvartal af 2024, hvor der også vil blive afholdt ekstraordinært afdelingsmøde.</p>	<p>reglementet fx for den udvendige vedligeholdelsespligt. Derfor ligger der et stykke arbejde i at få disse samkørt, så det fremstår logisk og gennemarbejdet.</p> <p>Anette og Miguel lovede at sende kopi med ændringer til HBR (ejendomslederen).</p> <p>Det forventes først at være muligt at gennemføre et ekstraordinært afdelingsmøde tidligst i 1. kvartal 2024.</p>
---	---

### DRØFTELSE- OG BESLUTNINGSSAGER

<p><b>9. Mødeplan 2024.</b> Se Bilag 3. Udkast til mødeplan 2024.</p>	<p>Mødeplan 2024 blev foreløbigt godkendt.</p> <p>Der afholdes Bo-vest konference 5. til 6. oktober 2024. Konferencen afholdes i Karrebæksminde.</p> <p>Tranemosegård kursus afholdes først i 2025.</p> <p>Ejendomslederen fremsender ny mødeplan 2024 med de aftalte revideringer.</p>
<p><b>10. Mødeplan for 2023:</b> Vi har følgende datoer i mødeplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2. november 2023 (uge 44)</li> <li>- 30. november 2023 (uge 48)</li> <li>- Der planlægges ekstraordinært afdelingsmøde den 15. november 2023. (Uge 46)</li> </ul> <p>Skal vi ændre på nogle af datoerne eller evt. aflyse mødet den 2. november 2023? HBR afholder ferie i uge 43.</p>	<p>Mødet den 2. november blev aflyst.</p> <p>Mødet den 30. november flyttes til 14. december.</p> <p>Der planlægges ekstraordinært afdelingsmøde den 22. november 2023 i stedet for den 15. november.</p>
<p><b>11. Underskrivning af budget for 2024:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vi skal huske at gøre dette. HBR har budgettet med.</li> </ul>	<p>Budgettet blev underskrevet af dirigent samt af formand for afdelingsbestyrelsen.</p>

### EFTERRETNINGSSAGER

<p><b>12. BUDGETKONTROL / Opfølgning FOR PERIODEN 01.01.2023 TIL 30.09.2023</b> Se Bilag 4.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen med kommentarer for perioden til efterretning.</p>	<p>Ejendomslederen gennemgik budgetopfølgning for perioden. Dokumentet vil også efterfølgende blive udsendt til afdelingsbestyrelsen. Ejendomslederen gjorde opmærksom på, at der jo kunne ske betydelige ændringer i løbet af årets sidste kvartal.</p> <p>Ejendomslederen havde følgende bemærkninger:</p> <p>Der var en foreløbig besparelse på vand- og kloak i forhold til det budgetterede på omkring 1,3 mio. kr.</p> <p>Der var en foreløbig besparelse på renovation på omkring 600.000 kr.</p>
---	--

Der var en foreløbig besparelse på elektricitet på omkring 700.000 kr.

Det foreløbige resultat for årets første 9 måneder er at der har været en samlet besparelse/mindre forbrug på ca. 2,5 mio. kr. på offentlige og andre faste udgifter i forhold til det budgetterede.

På de variable udgifter blev det bemærket, at der grundet vakante stillinger havde været en foreløbig besparelse på ca. 1,7 mio. kr. i forhold til det budgetterede.

Der har heller ikke i samme omfang været behov for ferieaflysere, så der er en foreløbig besparelse på 366.000 kr. på "fremmedhjælp" i forhold til det budgetterede.

Der har været en indtægt fra Gurrelund/Bjerrrelund i forbindelse med at afdeling 13 midlertidigt overtog styringen af deres ejendomskontor, hvorfor der er en foreløbig besparelse på renholdelse på 310.000 kr. i forhold til det budgetterede.

Til gengæld har der foreløbigt været et merforbrug i forhold til det budgetterede på "almindeligt vedligehold" på 122.000 mere end budgetterede blandt andet grundet brug af ekstern tømmer, øget forbrug af udbedring af stoppede afløb og flere vagttilkald på elevatorer.

Der har været et foreløbigt mindre forbrug på 136.000 til drift af fællesvaskeri i forhold til det budgetterede.

Grundet den mindre aktivitet i Café 13 har der været en foreløbig besparelse på 690.000 kr. i forhold til det budgetterede.

I alt har der være en foreløbig besparelse på 874.000 på "særlige aktiviteter" i forhold til det budgetterede.

Grundet ny opgørelse fra Landsbyggefonden ses der på reguleringskontoen foreløbigt en formindskelse på ca. 4,9 mio. kr. i forhold til det budgetterede ligesom der grundet manglende hjemtagelse af lån er en foreløbig besparelse på 878.000 kr. i forhold til det budgetterede.

Det giver en foreløbig besparelse på udgiftssiden på i alt 10,8 mio. kr. i forhold til det budgetterede.

På indtægtssiden er der et foreløbigt fald i indtægterne "drift af fællesfaciliteter" på 481.000 i forhold til det budgetterede blandt andet grundet den mindre aktivitet i Café 13.

Grundet den ny opgørelse fra Landsbyggefonden er der et foreløbigt fald i driftssikring og anden særlig driftsstøtte på ca. 1,5 mio. kr. i forhold til det budgetterede.

Der er positiv korrektion vedr. tidligere år på ca. 1,4 mio. kr. i forhold til det budgetterede primært grundet korrektioner på



**16. Orientering fra organisationsbestyrelsen.**

Bitten orienterede om, at der afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 2. november 2023 i Glostrup. Ejendomslederen mindede om at det var vigtigt at deltage med det tilladte antal repræsentanter også fra de andre afdelinger i Tranemosegård.

**BESTYRELSESSAGER**

**17. Eventuelt.** Repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen planlægger at deltage i mødet den 17. oktober i LLO Brøndby. Der blev sået tvivl om hvorvidt mødet var indkaldt med lovligt varsel og om mødet i så fald overhovedet vil være beslutningsdygtigt.