

## REFERAT AB-MØDE

TORSDAG DEN 11.01.2024 KL. 17:30 I T13-HUSET

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

Afbud: Anette Lykke

Administrationen: Ejendomsleder Helle Bjerre Reinholdt og aktivitetskoordinator Elna Fredsgaard Larsen

### MØDESTART KL. 18:00.

DAGSORDENSPUNKT inkl. indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent	Bitten Skotte
2. Valg af referent	Philip Blixen
3. Godkendelse af dagsorden	Ekstrapunkter til dagsordenen: Punkt 12a: Solceller - Afregningsform af elforbrug i tilmeldte boliger Dagsordenen blev herefter godkendt
4. Godkendelse af referat fra mødet den 14. 12. 2023	Referatet blev godkendt
5. Præsentation af aktivitetskoordinator Elna Fredsgaard Larsen.	Elna Fredsgaard Larsen, som er ny aktivitetskoordinator, præsenterede sig selv for afdelingsbestyrelsen. Elna fortalte kort om hendes baggrund samt erfaringer, som hun forventer at kunne gøre brug af i forbindelse med ansættelsen som aktivitetskoordinator i Tranemosegård afdeling 13. Elna havde i forbindelse med opstarten fået en god introduktion til afdelingen og været rundt på fx ejendomskontoret, beboerlokalerne, netværkslokalerne, mødt det boligsociale team. Elna glædede sig meget til at komme rigtig i gang med aktiviteter for beboerne og ser frem til et godt samarbejde med driften og afdelingsbestyrelsen.
<b>SAGER FRA UP4</b>	
6. <b>Aktionsliste.</b> Se Bilag 1. Aktionsliste vedlagt til behandling.  Ejendomslederen <u>indstiller</u> , at afdelingsbestyrelsen godkender aktionslisten.	Ejendomslederen gennemgik de punkter, hvor der var sket ændringer siden sidste afdelingsbestyrelsesmøde.  Strømpeføring af kloaksystem og reparation af afløbsbrønde og dæksler: Opgaven er sendt i udbud.  Næste etape udskiftning af fremføringsrør: Der er modtaget tilbud fra leverandører.  Facadestiger med rygbøjle for adgang til tagene i rækkehusene: Opgaven afventer

	<p>Eltavlen i kælderen samt eltavlen i vaskeriet står til udskiftning. Ejendomslederen fortalte at Brøndby Boligselskab skal betale en del af regningen.</p> <p>Det forventes, at der foreligger foreløbigt urevideret regnskab for 2023 klar til næste møde den 8. februar.</p> <p>Ejendomskontoret arbejder på at fremfinde den oprindelige dispensation for varmemfordelingsmåler og vandforbrugsmåler, da den ikke umiddelbart foreligger.</p> <p>Der arbejdes på, at der skal gitter op om parkeringspladsen efter nedrivningen af højhuset. Det er T13 selv, der skal stå for denne opgave. Smeden er i gang, men der er ventetid på galvaniseringen at de nye gitre.</p> <p><b>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte aktionslisten.</b></p>
<b>OPFØLGNING SAMT STATUS PÅ VERSERENDE SAGER</b>	
<p><b>7. Kort info om besættelse af vakante stillinger:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Driftssekretær. Ansat opstart 1. februar. Der er lavet en oplæringsplan.</li> <li>- Timeansættelse af kok. Ikke relevant</li> <li>- Timeansættelse af køkkenassistent. Ikke relevant.</li> <li>- 1 stk. Cafeleder fastansættelse. 2 styk</li> <li>- 1 stk. Kok/Cater fastansættelse. 2 styk</li> <li>- 1 stk. Mad-/køkkenassistent eller. Ikke opslået</li> <li>- 2 stk. deltidsansatte (20 timer) Mad-/køkkenassistenter. 2 ansøgninger</li> </ul>	<p>Ejendomslederen gjorde status på besættelse af de vakante stillinger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der er ansat en driftssekretær med opstart per 1. februar.</li> <li>- Det bliver ikke relevant med timeansættelse af kok og køkkenassistent.</li> <li>- Der er lavet jobopslag på fastansættelse af caféleder, kok/cater samt deltid mad-/køkkenassistenter. Der er allerede kommet flere ansøgninger ind til alle stillinger.</li> </ul> <p>Ejendomslederen fortalte at man laver en grundig ansættelsesproces, så man forhåbentligt får ansat det rigtige hold fra starten af og undgår for mange justeringer.</p>
<p><b>8. Fjernelse af grønne piktogrammer på indkast i gårdene:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opfølgning på spørgsmål fra bestyrelsesmedlem.</li> </ul>	<p>Ejendomslederen havde forhørt sig hos ejendomsfunktionærerne om situationen. Flere steder har de gamle mærker "brændt" sig fast, og det har derfor ikke været muligt at fjerne dem. Hvor det har været muligt, er de gamle mærker blevet fjernet.</p>
<p><b>9. Info om strømafbrudelsen den 22. dec. 2023 samt kommende undersøgelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der var gået en mastesikring.</li> <li>- Måling af forbruget på sikringsskabet.</li> <li>- Afhængig af resultatet af målingerne, skal vi evt. have flyttet installationer over på en anden strømforsyning (sikringsskab).</li> <li>- Sidst komne nye tilslutning er vores el-ladestander. Dette kan muligvis have medført en overbelastning af sikringerne, hvorfor den/de er sprunget.</li> </ul>	<p>Ejendomslederen berettede, at det var en mastesikring i hovedskabet, der var gået. Der skal derfor laves måling på forbruget på dette sikringsskab, så det kan vurderes, om der skal laves en anden distribution på elinstallationerne. Der arbejdes på en løsning, så en lignende situation undgås fremadrettet.</p> <p><u>Opfølgning:</u>  <i>Efter mødet har det vist sig, at årsagen til strømafbrudelsen og den periodiske manglende belysning, var nogle uisolerede el-kabler i en samledåse, hvor dåsen også var monteret med for lange skruer, så skruerne berørte hulpladen og derved gav fejlstrøm. Fejlen blev fundet i varmecentralen – Kisumparken 105.</i></p>

<b>DRØFTELSE- OG BESLUTNINGSSAGER</b>	
<b>10. Forespørgsel om AB-mødet torsdag den 4. april 2024 aflyses eller kan rykkes til torsdag den 18. april 2024.</b>	Mødet den 4. april aflyses.
<b>EFTERRETNINGSSAGER</b>	
<b>11. FRAFLYTNINGER 01.01.2024 til 11.01.2024</b> Det faktiske antal flytninger i afdelingen udgør 5 fraflytninger, hvoraf 0 er interne.  Ejendomslederen <u>indstiller</u> , at afdelingsbestyrelsen tager fraflytningsopgørelsen til efterretning.   Bilag 2: Budgetoversigt 2024 på konto 118.2 T13-HUSET og konto 119.	Ejendomslederen fortalte, at det går lidt mere trægt med udlejningen på de midlertidige kontrakter. Flere lejere på midlertidige kontrakter har heller ikke forståelse for, hvorfor de ikke kan få nyt køkken, selvom køkkenet måske principielt ville kunne stå overfor en udskiftning på en permanent lejekontrakt.  <b>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og tog fraflytningsopgørelsen til efterretning.</b>   Budgetoversigt 2024 blev gennemgået. De konti afdelingsbestyrelsen kan have nogen indflydelse på er: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konto 1182900: Café 13 (navnet vil blive ændret)</li> <li>- Konto 1191000: afdelingsbestyrelsesudgifter</li> <li>- Konto 1193000: Beboeraktiviteter</li> <li>- Konto 1194000: Kurser og konferencer</li> </ul>
<b>12a: Solceller - Afregningsform af elforbrug i tilmeldte Boliger.</b>	Ejendomslederen gennemgik den nuværende afregningsform, som består af flere manuelle processer og indtastninger. Der arbejdes på at gøre afregningsformen mere automatiseret. Ejendomslederen kunne berette, at hun holder møder med Vicehome og Enyday, med henblik til at finde en løsning for at indlæse data direkte i økonomisystemet UNIK.  Hvis der findes en fornuftig løsning, skal denne godkendes af BO-VEST's tekniske afdeling, og Tranemosegårds forretningsfører skal underskrive aftalen. Så der går desværre lidt tid endnu, før en eventuel aftale kan implementeres.
<b>ORIENTERINGSSAGER</b>	
<b>12. Orientering fra De 9.</b>	Miguel havde sendt referat ud fra det sidste møde. Det går fremad for Brøndby Strand i forhold til liste over parallelsamfund (ghettolisten), men der er stadig nogle udfordringer i forhold til ikke at komme på "ghettolisten" igen fx med andelen af beboere med ikke-vestlige baggrund, uddannelsesniveau samt indkomstniveau, da sammenligningstallene er København og ikke fx Sjælland.  Bo fra det boligsociale tilbud havde udarbejdet et forslag til at søge Landsbyggefonden om midler til at fortsætte de boligsociale projekt i 2025, hvor det nuværende projekt udløber.

<p><b>13. Orientering fra byggeudvalget.</b></p> <p><b>14. Orientering fra organisationsbestyrelsen.</b></p>	<p>Der var intet nyt fra byggeudvalget, da et planlagt møde var blevet aflyst.</p> <p>Der var intet nyt fra organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen holder møde næste gang den 1. februar.</p>
<p><b>BESTYRELSESSAGER</b></p> <p><b>15. Eventuelt.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der var ros til medarbejderne, som trods svære betingelser havde fået ryddet sneen, så godt som overhovedet muligt.</li> <li>- Fotoklubben ønsker at udstille i beboerhuset – emnet kommer på næste møde 8. februar.</li> <li>- Brøndby kunstforening vil gerne udstille i beboerhuset.</li> <li>- <b>Fastelavn 11.02 – ingen brunch.</b> Fastelavn afholdes fra klokken 10.30 til 13 med fastelavnsboller og kaffe. Der skal pyntes op fra klokken 8.00. Lourdes, Grethe og Miguel deltager i pyntning. Der meldes ind til Bitten, hvis flere har mulighed for at deltage. Karin står for indkøb af 10 gavekort til fastelavnsfesten.</li> <li>- Der er stadigvæk udfordringer med varevogne og kassevogne, der holder på parkeringspladser beregnet til en normal personbil. De nye parkeringsregler er under udarbejdelse, men inden det kan komme på et ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde, skal råderetskataloget og Vedligeholdelsesreglementet for afdelingen være færdige, der arbejdes på dokumenterne, når der er luft til det, grundet vigtigheden i ejendomskontoret fortsat udøver deres primære opgaver.</li> </ul>	