

REFERAT AB-MØDE

TORSDAG DEN 08.02.2024 KL. 18:00 I T13-HUSET

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

Afbud: Layla Belga, Latifa Abdas og Omer Agis

Administrationen: Ejendomsleder Helle Bjerre Reinholdt

MØDESTART KL. 18:00.

DAGSORDENSPUNKT inkl. indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent.	Anette Lykke
2. Valg af referent.	Philip Blixen
3. Godkendelse af dagsorden.	Dagsordenen blev godkendt
4. Godkendelse af referat fra mødet den 17-01-2024.	Referatet blev godkendt
5. Velkommen til Latifa Abdas og Omer Agis.	Latifa og Omer var begge fraværende
SAGER FRA UP4	
6. Aktionsliste: Aktionsliste vedlagt til behandling. (Bilag 1). Ejendomslederen <u>indstiller</u> , at afdelingsbestyrelsen godkender aktionslisten.	Ejendomslederen gennemgik de punkter, hvor der var sket ændringer siden sidste afdelingsbestyrelsesmøde. Rapport over omfanget af asbest i T13 minus inde i selve lejemålene: Der er i afdelingens PPV-plan afsat kr. 150.000 til løbende asbestsanering i boligerne. Der er kun behov for asbestsanering, når isoleringen af forsyningsrørene bliver brudt. Det er en løbende PPV-opgave og beløbet på kr. 150.000 er afsat foreløbig til og med år 2057. Hvorfor denne udgår af aktivitetslisten Udskiftning af CTS-anlæg i de 15 varmecentraler til Danfoss Ecl.: Der er skiftet i 12 varmecentraler og mangler 3. Parkeringskælder under T13-HUSET: Der er mange mørke kroge, hvor nogle benytter disse til pissoir, hvorfor der ønskes opsat lamper evt. med sensor. Hvis der er økonomi på konto 116, skal det udføres i 2024 ellers skal omkostningerne lægges ind i PPV-planen for 2025. Ved ekstrem meget regn eller ved længerevarende regn bliver parkeringsarealerne ved Nordstien oversvømmet: Det er p.t. ikke muligt at foretage afledning af vandet. Vi skal derfor have undersøgt nogle løsningsmuligheder og efterfølgende have det realiseret. Solcelleprojektet: Der foreligger endnu ikke en underskrevet aftale, hvorfor

	<p>ejendomskontoret fortsat forestår udarbejdelse med regnskab.</p> <p>Indtrængende vand i kælderen i Kisumparken106: Afdelingsbestyrelsen bad om at der bliver taget aktion på indtrængende vand i kælderen i Kisumparken 106. Ejendomslederen oplyste, at der havde været gjort forsøg på at kontakte ejeren med henblik på eventuel tømning af kælderrummet.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte aktionslisten.</p>
--	---

OPFØLGNING SAMT STATUS PÅ VERSERENDE SAGER

<p>7. Kort info om opsigelser og vakante stillinger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VVS-ejendomsfunktionær - 1 stk. Cafeleder fastansættelse. - 1 stk. Kok/Cater fastansættelse. - 2 stk. deltidsansatte (20 timer) Mad-/køkkenassistenter. 	<p>Ejendomslederen informerede om opsigelser og vakante stillinger.</p> <p>Den nuværende vvs-ejendomsfunktionær har opsagt sin stilling til udgangen af februar. Der er 3-4 egnede kandidater, som har søgt stillingen.</p> <p>Der havde været samtaler hele dagen med personale til T13-huset. Der er egnede kandidater til cafélederstillingen samt til de to deltidsstillinger som køkkenassistenter, men pt. er der ikke nogen egnede kandidater til stillingen som kok/cater. Det blev aftalt at starte op med ovenstående personalesammensætning med begrænsede åbningstider. Cafélederen kan således selv kan være med til at ansætte en kok/cater.</p>
--	--

DRØFTELSES- OG BESLUTNINGSSAGER

<p>8. Årsregnskab 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gennemgang af det ureviderede årsregnskab for 2023. (Bilag 2). - Gennemgang af udskudte PPV-opgaver fra budgetår 2023 til budgetår 2024. (Bilag 3). 	<p>Ejendomslederen gennemgik de større afvigelser der er i regnskab 2023 (det ureviderede) i forhold til budget 2023.</p> <p>Nettokapitaludgifter: Brugt 293 tkr. mindre end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært lån der er indfriet i forbindelse med nedrivning af højhuset Tranumparken 1. – lave, da tranumparken er revet ned.</p> <p>Vandafgift: Brugt 1.316 tkr. mindre end budgetteret. Der har været et lavere forbrug, derudover er prisen ikke steget så meget som forventet.</p> <p>Renovation: Brugt 630 tkr. mindre end budgetteret. Brøndby kommune regulerede opkrævningen i efteråret 2022, da der har været opkrævet for meget</p> <p>El og varme til fællesarealer: Brugt 1.576 tkr mindre end budgetteret. Prisen på el faldt i 1. og 2. kvartal 2023, og er derfor lavere end forventet ved budgetlægning.</p>
---	---

Renholdelse:

Brugt 2.623 mindre end budgetteret.

Afvigelsen skyldes primært der i 2023 har været 3 vakante stillinger. Derudover hensættes der ikke mere til den interne forsikringsordning, og der har ikke været samme behov for ansættelse af ferieafløser som i 2022. Ydermere færre udgifter til trapperengøring og indtægt fra assistance til afd. Gurrelund/Bjerrelund der ikke var budgetteret med.

Almindelig vedligeholdelse:

Brugt 431 tkr. mere end budgetteret.

Merforbruget skyldes primært, at afdelingen i en periode ikke har haft deres egen tømmer, hvorfor der har været behov for indgåelse af aftale med eksternt firma. Derudover øget forbrug til udbedring af stoppede afløb og flere vagttilkald på elevatorer.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:

Brugt 6.176 tkr mindre end budgetteret.

De største afvigelser skyldes entreprenør ikke havde resurser til udskiftning af vandledninger i kælderen i lavhusene 2023, hvorfor arbejdet er udskudt til 2024 samt rensning af ventilation overføres til 2024. Rådgiver gav afslag på projektet om ændring af stikledning i terræn grundet trykfald på fremløb, derudover er der foretaget færre udskiftninger af køkkeninventar.

Særlige aktiviteter:

Brugt 2.566 mindre end budgetteret.

De færre udgifter skyldes primært at Café 13 har været lukket ned en stor del af 2023. Derudover færre udgifter til Ulsøparkens vaskeri, og lavere elforbrug i vaskeriet.

Diverse udgifter:

Brugt 129 tkr. mindre end budgetteret.

Det lavere forbrug skyldes primært færre bestyrelsesudgifter end budgetteret.

Andre henlæggelser:

Brugt 6.027 mindre end budgetteret.

Færre udgifter til reguleringskonti pga. ny opgørelse fra Landsbyggefonden.

Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder:

Brugt 713 tkr. mindre en budgetteret.

Afvigelsen skyldes, at der ikke i 2023 er nået at hjemtages lån til sagen vedr. Hybridsolcelleanlæg som budgetteret. Derudover blev sagen vedr. etablering af p-pladser fuldt afskrevet med overskuddet i 2022.

Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.

Brugt 902 tkr. mindre end budgetteret.

Afvigelsen skyldes indfrieede lån på flere sager i forbindelse med nedrivning af Tranumparken 1, samt er der ikke hjemta-

get lån til sundhedshus som der er budgetteret med.

Tab ved fraflytninger:

Brugt 146 tkr. mere end budgetteret.

Der var ikke hensat nok til dække indeværende års risikobehæftede tab.

Renteudgifter

Brugt 2.455 tkr mere end budgetteret.

Kursgevinsten udgør 326 tkr. og ligger tilsvarende som indtægt på konto 202. Kursgevinsten overføres til konto 401 henlæggelser. Derudover er der renteudgifter til reguleringskontoen.

Boligafgifter og leje

Lavere indtægt på 684 tkr. end budgetteret.

Den lavere indtægt skyldes, at Tranumparken 1 blev nedlagt pr. 30.11.2023.

Renteindtægter

Højere indtægt på 3.430 tkr end budgetteret.

Der er en positiv forrentning af mellemregningen samt af byggesagerne. Derudover er der bogført kursgevinst jf. konto 131.

Indtægt vedr. særlige aktiviteter

Lavere indtægt på 539 tkr. end budgetteret.

Færre indtægter vedr. Café 13, da den har været lukket ned.

Driftssikring og anden særlig driftsstøtte

Lavere indtægt på 1.494 tkr. end budgetteret.

Færre indtægter vedr. reguleringskonti pga. ny opgørelse fra Landsbyggefonden.

Korrektioner vedrørende tidligere år

Højere indtægt på 2.557 tkr. end budgetteret.

Vand- og elopgørelser og korrektion af renovation vedr. 2022, samt ophørt intern forsikringsordning der føres tilbage fra boligorganisationen

I alt kommer afdelingens resultat ud med et overskud på næsten 17 mio. kroner.

Overskuddet vil i budgettet for 2025 indgå i henlæggelserne på konto 120, som forbedring af afdelingens likviditet.

Ejendomslederen gennemgik de udskudte PPV-opgaver fra budgetår 2023 til budgetår 2024.

Der var en del budgetterede opgaver, som ikke var igangsat. Ejendomslederen oplyste, at der ligger for ca. 5,4 mio. kr. udskudte PPV-opgaver på konto 116. Ejendomskontoret arbejder på at indhente tilbud. Det er forventningen, at der i løbet af de

	kommende måneder igangsættes flere større arbejder, som skulle have været udført i 2023.
9. Ansøgning fra Fotoklubben: - Fotoklubben har sendt afdelingsbestyrelsen en ansøgning om tilskud til at få printet billeder ud, som så skal udstilles i T13-HUSET. Beløbet er kr. 4.900,00 (Se Bilag 4).	Afdelingsbestyrelsen besluttede enstemmigt at bevilge kr. 4.900,00 fra aktivitetskontoen til at fotoklubben kan få printet billeder ud, som så skal udstilles i T13-HUSET.
EFTERRETNINGSSAGER	
10. FRAFLYTNINGER 01.01.2024 til 11.01.2024 Det faktiske antal flytninger i afdelingen udgør 8 fraflytninger, hvoraf 1 er intern. Ejendomslederen <u>indstiller</u> , at afdelingsbestyrelsen tager fraflytningsopgørelsen til efterretning. Bilag 5: Budgetoversigt på forbrug i januar 2024 på konto 118.2 T13-HUSET og konto 119.	Ejendomslederen orienterede yderligere AB om der udover de 8 fraflytninger, har været 4 fogedsager, hvoraf 3 af lejerne er fraflyttet permanent. Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og tog fraflytningsrapporten til efterretning. Ejendomslederen oplyste, at hun havde stillet spørgsmål til to bogføringer på hver 26 tkr., som var bogført under drift af møde- og selskabslokaler, men som formentlig burde ligge på vaskerierne i Ulsøparken.
ORIENTERINGSSAGER	
11. Orientering fra De 9. 12. Orientering fra byggeudvalget. 13. Orientering fra organisationsbestyrelsen.	Der var intet nyt fra De 9 siden sidst. Der var intet nyt fra byggeudvalget siden sidst. Næstkommende møde er den 22. februar, hvor bitten deltager. Revisionsfirmaet Deloitte havde ved gennemgang af regnskabet for Tranemosegård konstateret at der blev trukket kontingent til Lejerforeningen via huslejeopkrævningen. Det er ikke lovligt at opkræve en sideaktivitet via husleje, så T13 har fået indtil 1. juni 2024 til at ophøre med denne praksis.
BESTYRELSESSAGER	
14. LLO – Ekstraordinær Generalforsamling 24. februar 2024. Hvem deltager? LLO har sendt en regning til Lejerforeningen for 2024 på 46.000 kr. Det betyder at ud af lejerforeningens budget for 2024 vil der være omkring 9.000 kr. tilbage til andre aktiviteter. I forbindelse med håndhævelsen af at kontingent til lejerforeningen fra 1. juni 2024 ikke længere må opkræves via huslejen men skal opkræves på anden vis ser det svært ud at lejerforeningen kan fortsætte i sin nuværende form og dermed fortsætte sit medlemskab af LLO. Flere af bestyrelsens medlemmer syntes, at det var ærgerligt, at man måske ikke kunne blive ved med at støtte LLO, som på landsplan varetager lejernes generelle interesser. Der er ingen deltagere fra T13.	
15. BL kreds-konference lørdag den 2. marts 2024 fra kl. 10:00 – kl. 17:00. Invitationen er sendt ud, men hvem vil gerne deltage. Gå ind på link og tilmeld. Eventuelt samtransport! Andrzej, Anette og Bitten deltager. Der er kredsvalg den 4. april. Tranemosegård indstiller Anette fra T13 og Lars fra Moserne.	
16. Lejerforeningens Generalforsamling. Der skal findes en dato for afholdelse af generalforsamlingen. Det blev aftalt at Lejerforeningens generalforsamling afholdes onsdag den 8. maj klokken 18.30.	

17. Eventuelt.

Ejendomslederen oplyste, at der i forbindelse med højhusrenoveringen ikke er genhusningspligt i forhold til tandlægerne jf. deres lejekontrakt. De øvrige erhvervslejemål skal genhuses i forbindelse med renoveringen. Hvis et erhvervslejemål bliver ledigt, bliver det ikke genudlejet før renoveringen er overstået.

Der henstår stadigvæk betonklodser på parkeringspladsen efter nedrivningen af højhuset. Ejendomslederen ville tage fat i Kingo med henblik på at få fjernet betonklodser fra parkeringspladsen snarest muligt.

Opfølgning: Vi mangler at få den sidste del af hegnet på, når dette er sket, bliver Kingo kontaktet for at få fjernet alle betonklodserne på én gang. Deler vi fjernelsen over flere gange, vil dette betyde en ekstraudgift, som skal dækkes af afdelingen ikke byggesagen.