

REFERAT AB-MØDE

TORSDAG DEN 02.05.2024 KL. 18:00 I T13-HUSET

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

Afbud: Andrzej Zalewski, 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 14-03-2024.	Referatet blev godkendt
SAGER FRA UP4	
5. 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. Udskiftning af varmtvandsproduktions anlæg: Arbejdet har opstart med asbestsanering i uge 31 (29. juli til og med 2. aug.). I uge 32 er der opsætning af midlertidig veksler og nedrivning af nuværende. Fra uge 35 til og med uge 41 med afslutning fredag den 11. oktober 2024, vil selve ombygningen af varmecentralen ske. Ny belysning i gårdene lavhusene: Belysningen i gård 24 (Kisumparken 93 – 121) er afsluttet. Næste trin er udskiftning af eksisterende belysning på alle vores runde trappetårne, dette sker af sikkerhedsmæssige årsager. Der er også økonomi til udskiftning af de resterende gamle lyskilder i gård 22 (Ulsøparken 8 – 32) Strømpefordring af kloaksystem og reparation af afløbsbrønde og dæksler: Det har vist sig, der var fejl i tegningsmaterialet, hvilket betyder at tilbudsindhentningen er forsinket. Kim Bodum har dog lovet os, den planlagte renovering vil blive udført i indeværende budgetår. Udskiftning af fremføringsrør: Gård 23 forventes færdig i uge 25 (den 21. juni 2024). Gård 24 har opstart mandag den 29. juli 2024 og forventes færdig mandag den 28. oktober 2024

Solcelleprojektet:

Ejendomskontoret har mandag den 15. april 2024 afholdt møde med Enyday med henblik på Enyday overtager udførelsen af den månedlige solcelleregnskab. Vi har modtaget tilbuddet, og sendt det til udtalelse hos BOVEST via driftschefen. Ejendomsleder skal være sikker på, hun må underskrive kontrakten med Enyday. Prisen for on-boarding og opsætning er på kr. 25.000 og tilmeldte beboere vil blive opkrævet et månedsgebyr på kr. 37,50 kr. tilsvarende gebyr fra øvrige elleverandører. Alle som er tilmeldt solcelleordningen vil få udleveret en brugermanual til brug for at følge forbrug og faktureregnskab via en app til iPhone eller iPad eller en Android mobiltelefon eller tablet.

Facadestiger med rygbøjle for adgang til tagene rækkehusene: Vi har fået hjemtaget tilbud på facadestigerne, men vi skal lige have sikkerhed for, at væggene kan bære facadestiger, så vi ikke forårsager skader.

Parkeringskælder under T13-HUSET:

Der er bestilt montering af "i første omgang" tre stk. lamper til de mørke områder.

Rensning af ventilationskanalerne i lavhusene:

Arbejdet skulle oprindeligt have været udført i 2023, men er blevet udskudt til indeværende budgetår. Vi har modtaget tilbud på ca. kr. 400.000 og arbejdet vil blive udført ultimo august/primo september 2024. Alle beboerne vil blive varslet inden opstart.

Ny installation: Vand-, varme- og energimålere. Når renoveringen af lavhusene i de 6 gårde er færdig. Skal afdelingen have monteret digitale forbrugsmålere.

Målerbekendtgørelsen kræver, der skal monteres digital forbrugsmålere på varme og varmtvandsmålere.

Der er ikke krav til montering af forbrugsmåler på det kolde vand. Derfor skal beslutning om montering af digitale forbrugsmålere på det kolde vand godkendes på et ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde. HUSK det er nyinstallation, hvorfor udgiften ikke kan lægges ind i afdelingens PPV-plan. Udgiften skal dækkes ved låneoptag. Efterfølgende skal de digitale forbrugsmålerne uanset om det er varmfordelingsmålere, vandmålere eller energimålere udskiftes hvert 9. år, hvorfor der skal afsættes økonomi til dette i afdelingens PPV-plan. OBS!!!: Da der er mange boliger, som skal have monteret forbrugsmålere, skal ovenstående tilbudsindhentning samt evt. forslag om montering af forbrugsmålere på det kolde vand skal være forelagt på det ordinære eller et ekstraordinært afdelingsmøde året før renoveringen er tilendebragt. Forventet opstart på tilbudsindhentning i 2028 eller 2029.

Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte aktionslisten.

OPFØLGNING SAMT STATUS PÅ VERSERENDE SAGER

6. Kort info om opsigelser og vakante stillinger: - Driftssekretær - 1 stk. Kok/Cater fastansættelse.	Ejendomslederen fortalte, at der har været samtale med en kandidat til stillingen som driftssekretær og der er yderligere 2 kandidater der skal til samtale.
7. Status på udarbejdelse af Silergårdens PPV-plan i iBygning.	Ejendomslederen fortalte, at det havde været et omfattende arbejde at taste data fra den eksisterende PPV-Plan ind i iBygning, da den eksisterende PPV-plan var lavet manuelt i Excel. Arbejdet med overførsel af Silergårdens PPV-plan var nu udført og ejendomslederen var tilfreds med at man nu havde et godt arbejdsredskab til at effektivisere registreringen i PPV-planen. Ejendomskontoret har nu mulighed for at taste opgaver, som skal medtages i PPV-planen direkte fra en app, som taler sammen med iBygning. Ejendomslederen så frem til at komme endnu mere i dybden med PPV-planen, så den giver et så realistisk bud på afdelingens behov for planlagt periodisk vedligehold som muligt. Der var allerede sket enkelte opdateringer fx var PPV-planen blevet opdateret med løbende renovering af afdelingens bede, Service/vedligeholdelse af hjertestartere samt de udendørs opbevaringsskabe til disse, ligesom der var blevet afsat midler til vedligehold af solsejl. Udgifter til hækketrimning er flyttet fra ekstern hjælp til planlagt vedligehold, ligesom udgifter til asbestsanering og stigstreng er blevet opjusteret. Afdelingsbestyrelsen havde flere gode spørgsmål til PPV-planen. PPV-planen er ganske omfattende. Det blev aftalt at PPV-planen ville blive taget op igen på næstkommende afdelingsbestyrelsesmøde, således at der var mulighed for at studere PPV-planen mere indgående og således at der var mulighed for at afdelingsbestyrelsen på forhånd havde mulighed for at orientere ejendomslederen om eventuelle poster der var af speciel interesse. Ejendomslederen vil i så fald have mulighed for at forberede et mere detaljeret svar. Afdelingsbestyrelsen godkendte PPV-planen.
8. I den godkendte mødeplan for 2024 har vi afsat hhv. den 6. eller 13. juni til gennemgang af budgettet for 2025. Økonomi har meddelt, materialet vil være klart allerede til mødet den 6. juni 2024. Det anbefales derfor at den evt. mødedato torsdag den 13. juni 2024 aflyses.	Afdelingsbestyrelsen fulgte anbefalingen og aflyste den eventuelle mødedato den 13. juni 2024.
DRØFTELSES- OG BESLUTNINGSSAGER	
9. (Bilag 2): Godkendelse af udkast til NY Forretningsorden T13.	Da det på afdelingsmøde var blevet besluttet kun at afholde ét obligatorisk afdelingsmøde om året i stedet for tidligere to obligatoriske afdelingsmøder om året var forretningsordenen blevet tilrettet. Afdelingsbestyrelsen godkendte udkast til NY Forretningsorden T13.

10. (Bilag 3): Drøftelse og godkendelse af Ny version af Parke- ringsregler for Silergården.	Afdelingsbestyrelsen drøftede det fremsendte forslag til par- keringsregler. Afdelingslederen foreslog, at den parkeringsli- cens, der skal gælde for vare- og kassevogne skulle være grøn. Det blev drøftet hvordan man skulle forholde sig i forhold til brug af de faste parkeringspladser i indhegningerne ved udlån af lejlighed i længere perioder fx når man selv er ude at rejse. Det er muligt at henvende sig til ejendomskontoret og få ud- stedt et stemplet blåt gæstekort af længere varighed op til 4 uger. Hvis der er brug for mere end 4 uger skal man have et nyt gæstekort efter udløb af de 4 uger. Det blev drøftet, om man skulle lave regler for hvor mange biler hvert lejemål må have tilknyttet. Det blev aftalt at det fremsendte forslag ville blive taget op igen på næstkommende afdelingsbestyrelsesmøde den 6. juni 2024. Såfremt forslaget bliver godkendt af afdelingsbestyrelsen, skal de vedtages på et kommende afdelingsmøde for alle beboere i afdelingen.
11. (Bilag 4): HBR har modtaget billederne fra Ulla på de omtalte steder, hvor der eksisterende snebærbuske samt efue bør fjernes. Billederne vedhæftes som bilag med oplæg til nye erstatningsbede.	Ejendomslederen fremlagde det fremsendte oplæg som blandt andet indebar plantning af 8-talsbede med rhododendron og asalier samt påskeliljer og tulipaner, omdannelse af nuværen- de snebærbed til staudebed med blomstring fra marts til sep- tember, fjernelse af snebær på skråning som omdannes til biodiversitet og omdannelse af andre bede med snebær til højt staudebed med blomstring fra marts til september samt fjernelse af efue på en mur. De påtænkte arbejder holder sig indenfor det i afdelingen afsatte budget. Ejendomslederen gjorde opmærksom på, at der altid vil være en overgangsperi- ode, hvor bedene kan risikere at se lidt triste ud, indtil plan- terne har fået godt fat. Afdelingsbestyrelsen drøftede forslaget og gav ejendomsle- deren mandat til at gå videre med udførelsen samt at træffe eventuelt nødvendige beslutninger i den forbindelse. Det blev besluttet at der skal plantes vedvarende blomster i jernringene fra næste år.
EFTERRETNINGSSAGER	
12. FRAFLYTNINGER 01.01.2024 til 02-05.2024 Det faktiske antal flytninger i afdelingen udgør 19 fraflytninger, hvoraf 1 er intern. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager fraflytningsopgørelsen til efterretning.	Ejendomslederen orienterede om antallet af fraflytninger. Antallet af fraflytninger ligger forholdsvist lavt i forhold til tid- ligere år. Der har været møde omkring HP4 og da tidsplanen for forven- tet opstart er flyttet fra slut 2025 til start 2026, vil midlertidige lejekontrakter tage højde for dette. Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og tog fraflytnings-

(Bilag 5): Budgetoversigt på forbrug til og med 24. april 2024 på konto 118.2 T13-HUSET og konto 119.	rapporten til efterretning. Ejendomslederen oplyste, at der indtil videre var blevet brugt ca. 299 tkr. på konto 118.2 drift af fælleslokaler og caféen i T13-fælleshuset. Der var brugt ca. 35 tkr. på konto 119 hvoraf de 21 tkr. var gået til beboeraktiviteter. Ejendomslederen gjorde opmærksom på at kontingent til BL på budgetteret 166 tkr. endnu ikke var blevet betalt. Afdelingsbestyrelsen tog budgetoversigten til efterretning.
ORIENTERINGSSAGER	
13. Orientering fra De 9. 14. Orientering fra byggeudvalget. 15. Orientering fra organisationsbestyrelsen.	Der var intet nyt fra De 9 siden sidst. Der var intet nyt fra byggeudvalget, da et planlagt møde i byggeudvalget var blevet aflyst. Bitten orienterede om at der skule afholdes HP4-møde med præsentation ved GEL arkitekter, der står for de grønne områder. Det blev aftalt, at der skulle indkaldes til ekstra møde om Fremtidens Brøndby Strand, når der er mere materiale specifikt om afdelingen. Det forventes, at der afholdes møde med ERIK arkitekter primo 2025 vedrørende højhusrenoveringen. Ejendomslederen orienterede om at hun havde bedt ERIK arkitekter og byggerådgiver deltage i afdelingsmødet den 18. september, således at afdelingens beboere har mulighed for at spørge ind til projektet. Ejendomskontoret kan således være fokuseret på deres kerneopgave, nemlig at tage sig af driften af afdelingen. Det er aftalt, at der skal afholdes et møde vedrørende genhusningssamarbejdet i Brøndby Strand. Det foreslåede tidspunkt ligger midt i normal arbejdstid, hvilket ikke er optimalt for de frivillige kræfter, som afdelingsbestyrelserne består af. Der afholdes repræsentantskabsmøde for Tranemosegård den 15. maj 2024, hvor så mange som muligt fra afdelingsbestyrelsen opfordres til at deltage.
BESTYRELSESSAGER 16. Eventuelt. Bestyrelsen tog en samlet beslutning om at de ikke ønsker at deltage i den kommende BO-Vest konference. Det er i stedet meningen at alle afdelinger i Tranemosegård holder noget samlet. Der skal bestilles en ekstra iPad, da der manglede én til et afdelingsbestyrelsesmedlem.	