

REFERAT AB-MØDE

TORSDAG DEN 06.06.2024 KL. 18:00 I T13-HUSET

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

Afbud: 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.	Susanne Blixen
3. Godkendelse af dagsorden.	Dagsordenen blev godkendt
4. Godkendelse af referat fra mødet den 02-05-2024.	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. Ny belysning i gårdene lavhusene: Tilbud modtaget lydende på kr. 124.000, arbejdet forventes opstartet medio juni 2024 og gerne før, Michali EL skal lige have materialer og lyskilder hjem. Ny porttelefon med video: Vi har fra Lemvigh-Müller fået tilbudt en ekstraordinær rabat på indkøb af udstyr, som gør vi kan spare kr. 44.000, vi har derfor bestilt udstyr for ca. kr. 210.000 og har fortsat et rest-beløb på kr. 273.000 i indeværende år. Solcelleprojektet: Kontrakt med Enyday er underskrevet den 13. maj 2024. Over-tagelse forventes værende medio juni 2024, hvorfor Enyday vil stå for udarbejdelse af solcelleregnskabet (forbruget fra juli 2024). Det vil sige første gang på huslejen for september. Hovedrenovering eller udskiftning af de 6 elevatorer i de tre højhuse. Der er i afdelingens PPV-plan ikke afsat midler til hovedreno-vering eller udskiftning af elevatorerne. De nuværende eleva-torer er nedslidte og ustabile, hvorfor der er mange funktions-stop, hvilket er meget naturligt med den alder de har. Dog har elevatorerne fået fortaget udskiftning af diverse nedslidte

komponenter de sidste mange år, ligeså er der monteret sensorer/fotoceller for at undgå klemfarer.

Lige konstateret ifm. kommende renovering af de tre højhuse:

På opførelsestidspunktet jf. bygningsreglementet af 1966 (BR66) blev der stillet krav om ventilation i elevatorskaktene, og at elevatorskaktene blev udført med forsatsdøre, for at hindre brand- og røgspredning mellem etagerne via elevatorskaktene. Det har desværre vist sig, at højhusenes elevatorer ikke har forsatsdøre og at der ikke er givet dispensation for undladelsen. Dette retter vi nu op på, så de bliver lovliggjort. Driften har efter anbefaling godkendt, der bliver etableret automatisk brandventilation (ABV) i elevatorskaktene dog med forbehold for omkostningerne, da der endnu ikke foreligger et overslag. Martin Kjølby fra sbs er på sagen.

Info: Ligesom med biler er det forskelligt fra elevator til elevator, hvornår det er tid til at udskifte til en helt ny model. En elevator der står indenfor, og som ikke har mange daglige ture op og ned bliver langsommere slidt end en elevator, der står udenfor, og som dagligt transporterer mange folk. Men når det er sagt, kan det som en tommelfingerregel betale sig at udskifte hele elevatoren frem for enkelte komponenter, når en elevator er omkring 20-25 år gammel.

Rettidig omhu Omkring 20-/25-årsalderen stiger risikoen for uplanlagte driftsstop og nedbrud. Det kan være dyrt at vente på at få elevatoren sat i drift igen. Går en elevator pludselig i stå, skal service- eller moderniseringsleverandøren først finde fejlen og den rette løsning, og herefter skal leverandøren bestille og installere nye komponenter. Ved et større nedbrud kan dette forløb tage flere måneder, hvor en elevator i værste fald står helt stille til gene for både ejere og lejere. Med rettidig omhu, hvor en komplet eller delvis modernisering planlægges på forhånd, kan tiden, hvor en elevator er ude af drift, nedbringes med 400%. Det er en gevinst, der kan ses på bundlinjen.

Fordele ved udskiftning til nye elevatorer: En ny elevator lever op til højere sikkerhedskrav. Drifts- og personsikkerheden øges generelt ved en komplet udskiftning. For hver gang du reparerer eller foretager mindre modernisering af enkelte komponenter, bliver det samlede resultat mere kompleks. Martin Villadsen vender tilbage til bilmetaforen for at give en bedre forståelse: "At få en gammel veteranbil op til nutidigt sikkerhedsniveau, er en svær øvelse, og resultatet vil aldrig blive lige så godt som ved en ny bil. Det er det same med elevatorer" En bedre brugeroplevelse og miljøvenlig drift. Ved en komplet udskiftning kan tilgængeligheden markant forbedres med moderne funktioner som gruppestyring, hurtigere kørsel og start, bedre stopnøjagtighed og mere brugervenligt design. Derudover anvender en ny elevator i snit 85 % mindre energi sammenlignet med en klassisk elevator fra 90'erne. En ny elevator giver en besparelse på energiregningen og bidrager til en mere miljøvenlig drift. Den rette moderniseringsløsning afhænger af de enkelte elevators specifikke tilstand, økonomiske

	og sikkerhedsmæssige gevinster ved de forskellige moderniseringsløsninger, samt hvilke krav Silergården som ejer og afdelingens lejere har til blandt andet tilgængelighed, design og energieffektivitet. Ejendomslederen ville forsøge at indhente overslagspriser på nye elevatorer. De nuværende elevatorer har ringe brandsikkerhed, så anbefalingen er klart en udskiftning, også da det vil betyde, at der skal afholdes færre udgifter til at vedligeholde elevatorerne. Fremtidig udskiftning skal lægges ind i PPV-planen om 30 år, så det bliver budgetteret og ikke kommer som en overraskelse. Ejendomslederen fortalte, at der i forbindelse med installation af forbrugsmålere vil forbrugsregnskab evt. ske via Wise Home. Dette vil først ske, når de kommende renoveringer af højhusene og lavhusene er gennemført. Ejendomslederen lovede at driften ville kigge på nogle lysstofrør i parkeringsområdet, som umiddelbart ikke virker efter hensigten. Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og godkendte aktionslisten.
6. Sommerferie: HBR afholder sommerferie i ugerne 29 – 30 – 31.	Afdelingsbestyrelsen tog informationen til efterretning.
OPFØLGNING SAMT STATUS PÅ VERSERENDE SAGER	
7. Kort info om opsigelser og vakante stillinger: - Beboercaféen i T13-HUSET - Ejendoms kontor	Cafélederen har opsagt sin stilling per 31-05-2024. De to andre medarbejdere i Caféen er ligeledes opsagt. Mia Petersen fra boliggruppen har søgt jobbet som driftssekretær. Hun starter per 01-07-2024 Nermin har 25-års jubilæum, men ønsker ikke at holde reception i den forbindelse. Der vil dog blive afholdt brunch onsdag den 26. juni klokken 10:00 til kl. 12:00. Bitten deltager på vegne af afdelingsbestyrelsen. Der gives et jubilæumsgratiale på kr. 8.000, og der bliver samlet ind blandt medarbejderne til en gave.
8. (Bilag 2): Budgetopfølgning for perioden 01-01-2024 til 30-04-2024.	Ejendomslederen gennemgik budgetopfølgning for perioden 01-01-2024 til 30-04-2024. Afdelingsbestyrelsen tog budgetopfølgningen til efterretning.
9. Legepladsen i gården Kisumparken 64 – 92.	Ejendomslederen fortalte, at det sidste lovpligtige eftersyn var foretaget 18. marts 2024, men at dette ikke var foretaget i 2023. Ejendomskontoret vil derfor øge fokussen på at der foretages

	regelmæssige egenkontroller. Der er bestilt diverse reservedele hjem til reparation af legepladserne. Reparationen vil blive udført af eksterne håndværkere. Indtil da vil legepladsen være spærret af. Ejendomslederen forventer, at der skal bruges ca. kr. 600.000 på sikring af legepladserne, hvilket betyder et merforbrug på ca. kr. 400.000. Merforbruget blev godkendt af afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen vil blive opdateret løbende og skal også være med inde over eventuelle større beslutninger, som ligger ud over generelt vedligehold af legepladserne. Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
DRØFTELSE- OG BESLUTNINGSSAGER	
10. (Bilag 3 og 3.1): Gennemgang og godkendelse af Silergårdens driftsbudget for 2025 og afdelingens reviderede PPV-plan for 2025 – 2044 af 21. maj 2024.	Ejendomslederen gennemgik PPV-plan for 2025 -2044 af 21. maj 2024. Der var blandt andet sat penge af til rengøring af Molokker samt til service og vedligehold. Ydermere er der afsat penge af til service og vedligehold af elevatorernes kommende ABV-anlæg. Ejendomslederen gennemgik driftsbudget for 2025 og kommentere de væsentligste ændringer i budgettet for 2025 i forhold til budgettet for 2024. Ejendomslederen kunne blandt andet fortælle, at der forventes besparelser på: • Nettokapitaludgifter ift. lånindfrielse i forbindelse med nedrivning • El og varme til fællesarealer, • Almindelig vedligeholdelse, som dog modsvares af en stigning på konto 116, hvor stoppede afløb fremover afsættes. • Særlige aktiviteter, hvilket primært skyldes færre udgifter til Ulsøparkens vaskeri samt T13-Huset Der forventes dog også stigende udgifter til blandt andet: • Ejendomsskatter som skyldes en ny midlertidig ejendomsvurdering. Den endelige vurdering forventes ultimo 2025 • Vandafgift primært grundet stigning i vandprisen • Renovation, hvor prisen er steget Hvis budgetforslaget godkendes, vil det medføre en stigning i huslejen på 1,58 %. Budgettet skal godkendes af afdelingens beboere på efterårets afdelingsmøde (budgetmøde). Afdelingsbestyrelsen godkendte Silergårdens driftsbudget for 2025 og afdelingens reviderede PPV-plan for 2025 – 2044 af 3. juni 2024.

11. (Bilag 4): Drøftelse og godkendelse af Ny version 2 af Parkeringsregler for Silergården.	Afdelingens parkeringsudfordringer og den nye version 3 af Parkeringsregler for Silergården blev drøftet. Det blev blandt andet vendt, at der ikke var tilladelse til trailerparkering på de hvide parkeringspladser i afdelingen, at der skal opsættes et skilt om at den kommende parkering for varevogne kun er til varevogne og ikke må benyttes af almindelige personbiler, ligesom der skal afmærkes i forhold til maximal længde mv. Afdelingsbestyrelsen godkendte Ny version 3 af Parkeringsregler for Silergården.
12. (Bilag 5) Udkast indkaldelse til budgmøde 18. sep. 2024 kl. 19:00: - Drøftelse og godkendelse af valgperiode for formand og afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Oplæg jf. valg på generalforsamlingen 2023 i Lejerforeningen: <u>Formand på valg for 2 år:</u> (Bitten Skotte genopstiller) <u>Fire afdelingsbestyrelsesmedlemmer på valg for 2 år:</u> (Karin Engraf genopstiller) (Anette Lykke genopstiller) (Andre Zalewski genopstiller) (Lourdes Garcia genopstiller) <u>Fire afdelingsbestyrelsesmedlemmer på valg for 1 år:</u> (Miguel Loguericio genopstiller) (Layla Belga genopstiller) (Ulla Refstrup genopstiller) (Bent Garcia genopstiller)	Afdelingsbestyrelsen drøftede valgperiode for formand og afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Afdelingslederen fortalte, at hun på mødet ville gennemgå budgettet. Renoveringen af højhusene HP4 køres af Bo-Vest og selve renoveringen har ikke noget med driften at gøre, så derfor er projektlederen inviteret med, der vil gennemgå projektet og svare på spørgsmål. Afdelingsbestyrelsen godkendte valgperiode for formand og afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
13. T13-HUSET: - Hvad skal der ske fremover? - Hvordan får vi huset til at køre videre og med hvilke aktiviteter?	Reolen i kølerummet er blevet fjernet af tidligere Caféleder og smidt ud. Der skal derfor indkøbes ny reol, Bitten giver besked til Helle om, hvilket type der skal indkøbes. Resten af 2024 vil der kun være punktvisse arrangementer. Afdelingsbestyrelsen håber at man fra 2025 kan starte beboer-caféen op igen til glæde for afdelingens beboere.
EFTERRETNINGSSAGER	
14. FRAFLYTNINGER 01.01.2024 til 06.06.2024 Det faktiske antal flytninger i afdelingen udgør 23 fraflytninger, hvoraf 1 er intern. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager fraflytningsopgørelsen til efterretning. (Bilag 6):	Ejendomslederen orienterede om antallet af fraflytninger. Antallet af fraflytninger ligger forholdsvis lavt i forhold til tidligere år. Afdelingsbestyrelsen fulgte indstillingen og tog fraflytningsrapporten til efterretning.

Budgetoversigt på forbrug til og med 31. maj 2024 på konto 118.2 T13-HUSET og konto 119.	Afdelingsbestyrelsen tog budgetoversigten til efterretning.
ORIENTERINGSSAGER	
15. Orientering fra De 9.	Intet nyt fra De 9 siden sidst.
16. Orientering fra byggeudvalget.	Intet nyt fra byggeudvalget siden sidst – der var planlagt et møde, men det blev aflyst.
17. Orientering fra organisationsbestyrelsen.	Organisationsbestyrelsen har planlagt afholdelse af strategimøde på Langeland.
18. Mødedato for orientering om Fremtidens Brøndby Strand: Organisationsbestyrelsen har møde med Brøndby Kommune onsdag den 3. juli 2024.	Karin Engraf, Bitten Skotte og Lars Jensen fra organisationsbestyrelsen deltager.
19. Lejerforeningens ekstraordinære generalforsamling onsdag den 12. juni 2024.	Grundet den store tilslutning på lejerforeningens sidste generalforsamling til at nedlægge lejerforeningen per 31-12-2024, forventes det at nedlæggelse bekræftes på den ekstraordinære generalforsamling den 12-06-2024. Lejerforeningens bestyrelse skal tage stilling til hvad foreningens formue skal bruges til.
20. Deltagere til repræsentantskabsmøde i AF86 tirsdag den 25. juni 2024 kl. 16:30.	Karin Engraf genopstiller. Hvis nogen fra bestyrelsen har lyst til at deltage i mødet, skal de give Karin besked.
BESTYRELSESSAGER Et medlem af bestyrelsen mente, at der var meget stor forskel i standarden for gårdenes vedligeholdelse. Det blev drøftet hvad der skyldtes denne forskel, og hvad der kunne gøres for at ensrette standarden. Ejendomslederen fortalte, at alle gårde og opgange vedligeholdes på samme måde, men at der kan være forskel på hvordan tingene behandles i de enkelte gårde. Nogle gange kan det også ske, at de tilknyttede ejendomsfunktionærer hives ind til andre opgaver fx grundet vejret eller ved ferie og sygdom. Ejendomsfunktionærerne skal dække ind for hinanden ved ferie og sygdom, men det sker desværre ikke altid i tilstrækkelig grad. Ejendomslederen lovede at tage ”markvandring” for at vurdere de forskellige gårde. Ejendomslederen oplyste, at hækkeklipping først bliver udført i slutningen af august grundet yngleperiode for fugle. Hæk mellem naboer skal man selv sørge for.	
21. Eventuelt. Budgetmøde i afdelingsbestyrelsen den 27-06-2024 er aflyst.	