

REFERAT AB-MØDE

TORSDAG DEN 05.09.2024 KL. 18:00 I T13-HUSET

MØDESTART KL. 18:00.

DAGSORDENSPUNKT inkl. indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent.	Anette Lykke blev valgt som dirigent
2. Valg af referent.	Mona Kahia blev valgt som referent
3. Godkendelse af dagsorden.	Dagsordenen blev godkendt
4. Godkendelse af referat fra mødet den 06-06-2024.	Referatet blev godkendt
SAGER FRA UP4	
5. Aktionsliste: Aktionsliste vedlagt til behandling. (Bilag 1). Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender aktionslisten.	Belysning i gård 22 Der har været tale om, at gård 22 skal færdiggøres i forhold til belysning. Dette er udført d. 19. juni og er den sidste etape i 2024. Kabelbrud En beboer har sendt en mail angående manglende belysning. Der har været et kabelbrud, som vil blive ordnet, men kablerne skal først graves op. Danpipe Der er kommet et tilbud fra Danpipe, som lyder på 16,9 millioner kr. for at forbedre sammenfaldet i området Ulsøparken og Kisumparken 63-93. Fredag d. 6. september vil kontrakten blive underskrevet. I 2025 er der afsat 2.691.000 kr. Derfor skal der kigges på hensættelser, da der er behov for flere penge. Dette vil dog først blive behandlet ultimo 2024. Fremføringsrør Udskiftningen af fremføringsrør holder sig inden for de rammer, der er fastsat for 2023- og 2024-arbejdet. Porttelefon En ny porttelefon skal sættes op i Tranumparken 9, 17 og 33. Der er varslet, og arbejdet udføres fra den 21. august 2024 til og med 22. september 2024. Solceller Enyday har overtaget opkrævningen. Nogle beboere risikerer i en begrænset periode at modtage dobbelte regninger. Der arbejdes på at forebygge dette. COWI er i gang med den aftalte evaluering af solcellerne. Parkeringskælder

	Opsætning af lamper er afsluttet. Rensning af ventilationskanaler Rensning af ventilationskanaler begynder snart. Der er dags dato er der sendt en skriftlig varslings. Varmecentraler og rør Hildebrandt fortæller, at de når i mål med det arbejde, der er blevet lovet, og de indhenter det forsømte. Elevator og ABA-anlæg Dette punkt handlede om spørgsmål vedrørende et midlertidigt ABA-anlæg og brandvagt i forhold til elevatorerne i højhusene. Det er svært at lave det rigtige anlæg nu, da mange ting skal rykkes rundt. Derfor vil der være behov for en større renovering. Økonomien skal i den forbindelse undersøges, men det ser ud til, at der vil blive brugt penge fra konto 115. Ifølge helhedsplanen vil alle seks elevatorstole få et indvendigt løft for at gøre dem mere attraktive. Der er også mulighed for at skifte fra kædetræk til båndtræk. Dette undersøges og kan først udføres, når renoveringen er overstået og der ikke længere er støvende arbejder. Afdelingsbestyrelsen fulgte ejendomslederens indstilling og godkendte aktionslisten.
6. Sygefravær: Foreløbig status.	HBR gav afdelingsbestyrelsen en foreløbig status, som blev taget til efterretning.
7. Risikogennemgang af afdelingen v/Willis: Der har den 27. august 2024 været risikogennemgang med Maj-Britt Gulddammer. Vi modtager efterfølgende en rapport med diverse anbefalinger på brandsikring, belysning samt øvrige tryghedsskabende foranstaltninger. Når rapporten er modtaget, vil den blive gennemgået i første omgang med henblik på, om evt. anbefalinger i lavhusene kan medtages som understøttede arbejder.	Forsikringsmæglerne Forsikringsmæglerne laver gennemgang af de forskellige boligafdelinger, og de tager 10 om året. Majbritt var ude og gå med Flemming, hvor der har været fokus på lavhusene. De har fokuseret på, om der er ting i kælderen, vi skal være opmærksomme på, og hvad der kan forbedres sikkerheds- eller tryghedsmæssigt. Der bliver nu lavet mange tryghedsforanstaltninger som lys osv. De noterede også, at nogle beplantninger skal sænkes i højden for at skabe mere tryghed. Rapporten foreligger endnu ikke.
OPFØLGNING SAMT STATUS PÅ VERSERENDE SAGER	
8. Status på: T13-huset og aktiviteter	Arbejdsgruppen/Aktivitetsudvalget har lavet en plan over tiltag frem til d. 31/12. Hver måned vil der være musik, foredrag, kortklub mm. Der forventes flere aktiviteter i fremtiden. Caféens fødselsdag bliver med Oktoberfest som tema, og der

	vil blive reklameret for dette snarest. Der har været udfordringer med, at kalenderen først blev sendt ud i torsdags i sidste uge. Det undersøges om den fremover kan udsendes tidligere. Pensionistklubben, som hedder 3'eren, har et CVR-nummer og en bankkonto. MobilePay er oprettet på denne konto for at gøre det nemmere ved arrangementerne og undgå personlige udlæg. Krolfklubben starter først op næste år.
9. Ændring af række følgende på punkter på dagsordenen til budgetmødet den 18. september 2024: 0. Nyt fra Organisationsbestyrelsen (Orientering) 1. Statusorientering på den kommende renovering af de tre højhuse v/Martin Kjølbys rådgivning a/s 2. Valg af dirigent 3. Valg af referent 4. Valg af stemmetællere 5. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet 6. Afdelingsbestyrelsens beretning 7. Status på den kommende renovering af de tre højhuse 8. Behandling af indkomne forslag med budgetkonsekvens 9. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for kommende år samt fremlæggelse af sidste års regnskab til orientering 10. Indkomne forslag 11. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2 år) 12. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter. 13. Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen (valgperioden 2 år) 14. Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 1 år) 15. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen (valgperiode 1 år) 16. Eventuelt Begrundelsen for ændringerne er, Organisationsbestyrelsen vil gerne på med et orienteringspunkt omhandlende Boligselskabet Tranemosegård. Derfor punkt O. Martin Kjølbys fra sbs kommer og orienterer om status på renoveringen af Højhusene, men skal videre til et møde kl. 20:00. Derfor er punktet fremrykket.	Organisationsbestyrelsen ønsker at tilføje et orienteringspunkt vedrørende Boligselskabet Tranemosegård. Statusorientering om den kommende renovering af de tre højhuse er blevet rykket op som punkt to, så Martin fra sbs rådgivning A/S kan komme på i starten af mødet. Der er indkommet tre forslag: • Forslag a) Bestyrelsen forslag til nye parkeringsregler. • Forslag b) Omhandler husdyr – forslag om husdyr i lejlighederne. • Forslag c) Omhandler opbevaringsrum til ladcykler.
10. Elevatortårnene foreløbig løsning før installering af ABV – anlæg: Vi har den 23. august indgået aftale med Smart-	Gentagelse af hvad der blev sagt under aktionslisten.

Guard ApS Her har vi fået sat brandvagt på, og 30. august monteret midlertidigt ABA-anlæg præcis som i Brøndby Boligselskab. Udgiften til ovennævnte vil blive bogført på konto 1155800 og forventes sammenlagt over 2 år at blive på ca. kr. 1.025.000 kr.	
DRØFTELSE- OG BESLUTNINGSSAGER	
11. Informationsmøde om renoveringen af Højhusene: Det blev på sidste byggeudvalgsmøde besluttet, der skal afholdes informationsmøde ultimo oktober/primo november 2024. Det ekstraordinære afdelingsmøde med fremlægelse og godkendelse af økonomien sker forventeligt i første kvartal 2025, datoen er endnu ikke fastlagt.	Informationsmøde om renoveringen af højhusene: er blevet afholdt med Jesper, Rasmus, Martin, Line, Helle og Bitten. Mødet omhandlede højhusene samt budgettal. Der vil komme kort information om dette på afdelingsmødet. Der vil ikke blive gennemgået, hvad der skal renoveres. I stedet vil der i oktober ultimo/primo november blive afholdt et informationsmøde med de præcise tal og informationer til beboerne. Dertil kommer der materiale, herunder et videoprogram, så det bliver muligt visuelt at se lejlighederne. Informationsmaterialet bliver sendt ud inden mødet. Det anbefales kun at invitere de beboere i de tre højhuse. Anbefalingen tages til efterretning.
12. Afdelingsmøde: Aftale de praktiske opgaver.	Gennemgang af praktiske opgaver Flemming deltager. Phillip kommer til at være dirigent. Mad inden mødet for bestyrelsen: Alle møder kl. 17.15 til afdelingsmødet, mens de resterende beboere kommer kl. 19. Beboerne får kaffe, kage og vand. Beboerlisterne bliver printet ud, og stemmesedlerne medbringes.
13. Haverne v/Anette: a) Hvem har ansvaret for anlæggelse af haverne – gårdhaverne og øvrige? Og vedligeholdelse? i min gårdhave er der tilfældigt smidt forskellige sten, små smalle, i midten lidt større og rundt der nogle brosten – når jeg skriver smidt, så er der ingen jævn gang men mange chancer for snubleri- hvis ansvar er det?	a) Beboerne har ansvaret for at vedligeholde deres egne haver i forhold til haveregulativet. b) Der er enighed om at oprette et haveudvalg, som kan forholde sig til disse spørgsmål, samt hvordan de kan hjælpe beboerne med at håndhæve regulativet. Det foreslås også, at dette haveudvalg kan gå rundt og give besked til ejendomskontoret om, hvilke haver der er problematiske i forhold til regulativet. c) Der er forskellige meninger om hvorvidt det er et

b) Hvem og hvor ofte tilses om beboerne generelt vedligeholder deres haver? Skal vi have et haveudvalg og havevandring? Bør der indgå et syn ved indflytning og fraflytningssyn så næste beboer ikke bliver ansvarlig for andres manglende pasning? c) Haverne ud til nordsiden er håbløst gilde! Der er ingen sol eller mulighed for at dyrke noget her. I højsommer er der sol ca. kl. 7.30 – 8.30 i den ene ende af den såkaldte have og i den anden ende kl. 19 – 20.30. d) Forslag: Nedlæggelse af haverne og lav parkeringspladser eller læg fliser i hele ukrudtsmarken, så man kan stille krukker, højbede eller lign. Så man kan have lidt glæde af udenomsarealet!	problem. Håbet er, at når nogle af de høje træer fældes, vil der komme mere sollys. d) Rent juridisk vil det ikke være muligt at inddrage haverne, og dette er en gammel problemstilling, som også blev taget op, da haveregulativet blev lavet første gang. Der kan fokuseres på vedligeholdelsesreglementet og afdelingens husorden, da disse er de eneste rent juridiske dokumenter. I fremtiden vil der være mere fokus på tilsyn ved tilflytning og fraflytning, også i forhold til udearealer. Der kan fokuseres på vedligeholdelsesreglementet og afdelingens husorden, da disse er de eneste rent juridiske dokumenter. Sidste år blev der lavet en havegennemgang, som bliver varslet årligt. Det blev glemt i 2024, men der opfordres til at lave regler i et udvalg om, hvad der skal måles på, f.eks. hækkeshøjde. Der konkluderes, at det er kompliceret, men at det kunne være en god idé med et haveudvalg med en ønskeliste og en beskrivelse af, hvad vi godt kunne tænke os, at haverne skal indeholde, og få det indskrevet i vedligeholdelsen. Haveudvalget består af Karin, Layla, Ulla og Anette. I forhold til beboernes henvendelser: Anette skriver svar til beboerne om, hvad beslutningen har været på mødet i forhold til haveudvalget. Umiddelbart er der ikke nogen problemer med, at børn spiller fodbold
EFTERRETNINGSSAGER	
14. FRAFLYTNINGER 01.01.2024 til 31.08.2024 Det faktiske antal flytninger i afdelingen udgør 33 fraflytninger, hvoraf 2 er interne. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager fraflytningsopgørelsen til efterretning. (Bilag 2): Budgetoversigt på forbrug til og med 31. august 2024 på konto 118.2 T13-HUSET og konto 119.	Der er stadig relativt få fraflytninger. Det er relevant, at der er blevet stoppet for råderetskøkkener, hvor der ikke lå en accept, i lavhusene, da køkkenerne skal skiftes i forbindelse med renovering. Det forventes, at renoveringen af lavhusene starter i 2028 og fortsætter til 2031. Der arbejdes i projektledergruppen på en masse spørgsmål, bl.a. omkring genhusning herunder midlertidige boligpavilloner. Afdelingsbestyrelsen fulgte ejendomslederens indstilling og tog fraflytningsrapporten til efterretning. Budgettet blev godkendt.
ORIENTERINGSSAGER	
15. Orientering fra De 9. 16. Orientering fra byggeudvalget. 17. Orientering fra organisationsbestyrelsen.	15. Intet nyt fra De 9. 16. Intet nyt fra byggeudvalget. 17. Der er møde næste uge i organisationsbestyrelsen. Der ønskes samarbejde med Brøndby Kommune om

18. Mødedato for besigtigelse af Lavhusene: Landsbyggefonden kommer på besigtigelse den 6. november 2024 og ankommer til Silergården kl. 10:35, hvor de skal se 5 boliger i nærheden af hinanden samt en bolig i demoprojektet Kisumparken 92.	fremtidens Brøndby Strand. 18. Den 6. november skal flere boliger besigtiges af Landsbyggefonden. Der spises frokost i 13'eren efter rundvisningen.
BESTYRELSESSAGER 19. Lejerforeningen – besked til LLO og hvad skal pengene bruges til Forslag: Bilag kommer senere. Det drejer sig om et budget på 85.000 kroner, som skal bruges inden årsskiftet. Det bliver besluttet at afholde et juleevent med julemand og julegaver. Dette kommer til at kræve tilmelding med huslejekvittering for juni måned. Bitten, Layla og Lourdes står for arrangementet. Der bliver frameldt LLO, og mailen bliver sendt af Karin. 20. Eventuelt Hvis nogle ikke deltager i afdelingsmødet, opfordres de til at sende en fuldmagt. Legepladsen ved nr. 48: Hvorfor bliver den ikke lavet? Ejendomslederen fortalte, at der mangler materialer. Boldburene foran nr. 48: Boldburene er ødelagte og farlige. Det er noteret på ejendomskontoret, som følger op. Opslag i opgangen og langs glasburene: Opslagene er forældede. Hvem vedligeholder det bag glasburene? Det er forskelligt – nogle opdateres af ejendomskontoret andre er styret af beboerne selv. Markvandring: Der blev efterspurgt yderligere markvandring. Ejendomslederen noterede ønsket og ville sørge for at der snarest bliver afholdt en markvandring. (Mødet den 3. okt. 2024 starter med markvandring v/ Flemming Vergo).	