

REFERAT AB-MØDE

TORSDAG DEN 5. FEBRUAR 2015, KL. 18.00 I CAFÉ 13

Til stede: Hugo (formand), Anne, Kim, Bitten, Esther, Bodil, Susan, Karin, André, Lenette Nielsen (referent fra BO-VEST). Danny Andersen (ejendomsleder) deltog ikke pga. sygdom.

DAGSORDENSPUNKT inkl. Indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent	Hugo Thuge blev valgt
2. Valg af referent	Lenette Nielsen blev valgt
3. Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt
4. Godkendelse af referat fra mødet den 4. december 2014	Referatet blev godkendt, men med bemærkning om at det var kommet sent ud. Afdelingsbestyrelsen ønsker, at referatet også sendes til formanden for afdelingsbestyrelsen, Hugo Thuge, når det sendes til ejendomsleder, Danny Andersen.
SAGER TIL/FRA ADMINISTRATIONEN	
SAGER FRA UP4	
BESLUTNINGSSAGER	
5. Aktionsliste Ingen ændringer fra sidste afdelingsbestyrelses-møde. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender den interne aktionsliste. 6. Årligt teknisk eftersyn (sundhedseftersyn m.v.) Et sundhedseftersyn er en årlig besigtigelse af samtlige boliger for at sætte fokus på boligens generelle sundhedstilstand m.v. Sundhedseftersynet kan udover indeklima også omfatte eftersyn af vandinstallationer (toiletter og blandingsbatterier), generelt vedligeholdelses-niveau m.v. Nærmere beskrivelse af proceduren omkring gennemførelse af sundhedseftersyn fremgår af medsendte materiale. Opgaven kan ikke udføres med den nuværende normering, hvorfor en godkendelse vil kræve, at afdelingsbestyrelsen godkender, at der ansættes yderligere en medarbejder i UP 4 C. Denne medarbejder vil ligeledes skulle have	Udskydes til marts

ansvaret for godkendelse af vedligeholdelsesarbejder udført over vedligeholdelseskontoen, opfølgning på lejemål, hvor indestående på vedligeholdelseskontoen kunne indikere, at der ikke er foretaget pligtig vedligeholdelse over en længere periode. Herudover kunne arbejdsopgaverne være opfølgning på overholdelse af have-regulativer, husordener osv. Omkostningerne vurderes at være på niveauet kr. 450.000 pr. år. For 2015 kr. 262.500, idet ansættelse først forventes pr. 1. juni 2015. Denne finansiering skal findes i det eksisterende budget for 2015, hvilket betyder tilsvarende besparelser. Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender: - at der indføres et årligt sundhedseftersyn i samtlige boliger, - at der ansættes en ekstra medarbejder til denne arbejdsopgave samt yderligere beskrevne opgaver, - at omkostningerne til denne ekstra medarbejder finansieres ved tilsvarende besparelser på øvrige konti. Der gøres opmærksom på, at beslutningskompetencen til indførelse af årlige sundhedseftersyn alene ligger i afdelingsbestyrelsen. Der gøres endvidere opmærksom på, at der kan tage en længere periode at finde den rette person. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender ansættelse af en medarbejder til at forestå den beskrevne opgave, samt at stillingen finansieres via besparelser kr. 62.500 på renovation, kr. 25.000 på renholdelse og kr. 175.000 på vedligeholdelse. En samlet besparelse på kr. 262.500 svarende til syv måneders ansættelse i 2015. 7. Godkendelse af indkaldelse og dagsorden til afdelingsmødet den 18. marts 2015 Afdelingsbestyrelsen har tidligere godkendt, at der afholdes ordinært afdelingsmøde (regnskabsmøde) onsdag den 18. marts 2015. Forslag til indkaldelse og dagsorden, der skal omdeles 16. februar 2015, vedlagt til drøftelse. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen drøfter og godkender indkaldelse og dagsorden til afdelingsmødet den 18. marts 2015.	Det blev bemærket, at det er vigtigt, at det årlige sundhedseftersyn ikke bliver betragtet som at snage i beboernes privatliv. Det blev bemærket, at det er fornuftigt i forhold til at komme manglende vedligeholdelse i forkøbet. Ved uenighed mellem ejendomskontoret og beboere, skal afdelingsbestyrelsen underrettes. Der blev spurgt ind til den nye medarbejders kompetence: Ideen er at komme i dialog med beboerne, men hvis det ender i konflikt, vil det gå over BO-VEST. Det blev bemærket, at han/hun skal være vellidt, og beboerne skal kunne henvende sig til ham/hende. Der var generel opbakning til dette tiltag fra afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen godkendte ansættelse af en medarbejder på de beskrevne vilkår. Indholdet blev godkendt. Der skulle findes en ny dato, Hugo Thuge ville følge op med Danny Andersen.
---	--

8. Godkendelse af udskiftning af tørretumblere

I vaskeriet i Ulsøparken er der nedbrud på tre tørretumblere. De kan ikke repareres, men skal udskiftes. I den forbindelse er flere løsningsmuligheder undersøgt- Electrolux tilbyder model som eksisterende varmepumpetumblere til kr. 52.500, og den traditionelle tørretumbler til kr. 33.750. Begge maskiner er 8 kg's. Electrolux'es produkter kan i kvalitet ikke "måle" sig med Miele's tørretumblere. Miele's varmepumpetørretumbler er i en langt bedre kvalitet, nemmere at anvende, 13 kg's. Miele's varmepumpetumblere koster kr. 76.500 og Miele's traditionelle tørretumbler koster kr. 40.100. Priser er inklusive moms. Til begge løsninger skal tillægges montagepriser.

Samtidig med beslutning om fabrikat skal besluttes hvilken fordeling, der skal være mellem varmepumpe tumblere og traditionelle tumblere.

Det kan konstateres, at varmepumpe tumblerne anvendes i begrænset omfang, og at der skal reklameres mere for brug af disse tumblere. Ejendomskontoret er af den opfattelse, at den bedste fordeling mellem varmepumpe tumblere og traditionelle tumblere er 50/50, svarende til fire stk. af hver.

Ejendomslederen indstiller, at afdelingsbestyrelsen godkender, at fordelingen mellem varmepumpe tumblere og traditionelle tumblere fastsættes til 50/50, at den nuværende udskiftning omfatter nedtagning af to stk. Electrolux varmepumpe tumblere(afhændes), opsætning af fire stk. Miele varmepumpe tumblere og en traditionel tumbler. De samlede omkostninger beløber sig til kr. , hertil kommer montageomkostninger. Det samlede projekt finansieres via budgetterede og henlagte midler på konto 116.

Øvrige tumblere skiftes efter behov.

Såfremt afdelingsbestyrelsen beslutter Miele-konceptet bemyndiges ejendomslederen til at afhænde Electroluxtumblerne.

Afdelingsbestyrelsen godkendte indkøb af Miele.

Fordelingen blev diskuteret:

- Afdelingsbestyrelsen godkendte også den foreslåede fordeling på 50/50 i Ulsøparken, med det forbehold, at de efter opsætning, kan flyttes hen til det andet vaskeri, når maskinerne dér skal udskiftes.

9. Godkendelse af praksis omkring udlevering af gæstebilletter Ibrugtagning af nye gæstebilletter opstartes fra medio/ultimo februar 2015, det er ikke muligt tidligere. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen godkender, at de nye gæstebilletter tages i anvendelse fra primo/medio februar 2015. Endvidere indstilles, at udlevering af gæstebilletter ændres fra udlevering af et ark til to ark.	Der blev spurgt ind til, om der er en sidste frist for brug af gamle p-billetter. Hugo Thuge ville følge op med Danny Andersen. Afdelingsbestyrelsen godkendte praksis omkring udlevering af gæstebilletter.
EFTERRETNINGSSAGER	
10. Regnskab 2014 Regnskabet for 2014 vil først foreligge til endelig godkendelse i afdelingsbestyrelsen til marts-mødet. Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke et estimat for regnskabsåret. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager dette til efterretning herunder drøfter hvorvidt, der skal afholdes et ekstra afdelingsbestyrelsesmøde, hvor dagsordenen alene omfatter godkendelse af årsregnskab for 2014. 11. Budgetkontrol for perioden 01.01.15 til 02.02.15 Budgetkontrollen kommenteres ikke grundet budgetperiode i året. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen til efterretning. Januar+februar gennemgås på marts-mødet 12. Opsigelses- og fraflytningsstatistik for perioden 01.01.14 til 31.12.14 Opsigelsesstatistikken udviser en opsigelsesprocent på 4,13 hvilket er 2,87 % mindre en tilsvarende periode i 2013. Dog skal bemærkes, at der fortsat er usikkerhed om opgørelsesmetoden. Det samlede antal fraflytninger udgør 61(faktisk fraflyttede af ejendoms-kontoret), fortsat med hovedvægt på 3- og 5-rums boliger. BO-VEST data siger 57 fraflytninger. År til dato er fraflyttet fire boliger.	Afdelingsbestyrelsen tog dette til efterretning. Der afholdes ikke et ekstra afdelingsbestyrelsesmøde. Dette blev taget til efterretning. Fraflytningsstatistikken blev taget til efterretning.

ORIENTERINGSSAGER	
13. Stilladser ved højhuse m.v. Fortsat uafklaret hvilken endelig løsning der vælges til sikring mod eventuelt nedfald af beton afskalninger. 14. Parkering af handicapkøretøjer (gentagelse) Ejendomskontoret får flere og flere henvendelser om tildeling af en fast P-plads til parkering af handicap køretøj, og driften ønsker en generel drøftelse af ensartet administration af tildeling af faste pladser. Danny Andersen	Hugo Thuge orienterede: - Brandinspektøren havde forklaret om halvtag: det skal laves af brandsikkert materiale (stål eller blik), 2x pris. - Løsningen var, at der hvert år inspiceres og fjernes løse betonafskalninger. Det blev understreget, at: - Hvis man har et handicapskilt, har man også krav på en handicap-P-plads. - P-pladserne skal tildeles efter beboernes behov.
SAGER I ØVRIGT	
Ingen øvrige sager fra UP 4 C	
15. Skurvognen • Forsikring – resultat • Ny skurvogn – størrelse	Hugo Thuge orienterede: - Skurvognen var brændt. - Forsikringssummen var endnu ukendt, Hugo Thuge ville følge op med Danny Andersen. - Der var ikke plads nok, det blev foreslået at købe et kontormodul, der er lige så langt, men bredere. Hugo Thuge følger op med Danny Andersen.
SAGER TIL UP4	
16. Status for opsætning af fællesparabolerne	Udskudt til næste møde.
17. Ophør af UP4-bogføringsassistance mv. til KW	(1) T13 er ikke længere repræsenteret i KWs styregruppe (2) Bente Larsen har udtrykt utilfredshed med, at hun ikke har det fulde overblik over KWs økonomi (3) Bente arbejder med UNIK – i systemet ift Netværkskontoret Af disse grunde indstilles, at T13 ophører med at yde gratis bogholderi- og regnskabsbistand til KW og AF Det blev besluttet, at T13 afhører med at yde gratis bogholderi- og regnskabsbistand til kulturweekenden og AF. Hugo Thuge følger op.

18. Kælderoprydning + loppemarked i en weekend i maj	Bitten orienterede om sin ide på mødet - På baggrund af egen erfaring med oprydning, foreslog Bitten at lave et loppemarked/en byttedag hvor afdelingsbestyrelsen opstiller borde og inviterer beboerne til at rydde op og sælge ud af deres ting. - Det blev foreslået, at holde begivenheden under halvtaget i parkeringskælderen. - Derudover blev det foreslået, at der opstilles containere, hvor de ting, der ikke bliver solgt eller byttet, nemt kan smides ud. Hovedpunkter fra debatten: - Det blev bemærket, at det er vigtigt at undgå klunsning. - Det blev foreslået, at Børnenes Rejsebureau kan få en stand, som folk kan donere til, hvis de ikke selv vil sælge. - Det blev foreslået, at det skal være muligt, at donere til fx Børnenes Rejsebureau i ugen op til. Afdelingsbestyrelsen bakkede op om ideen og det blev besluttet, at arrangere begivenheden til lørdag d. 6. juni 2015 fra kl 10.00-15.00 Hugo Thuge ville følge op med Danny Andersen.
19. HP4-orientering og status – fast punkt Onsdagens Fælles ByggeUdvalgsmøde, FBU Genhusning Den forsinkede julegave fra LBF HP4 i T13 frem til sommerferien	Hugo Thuge orienterede om HP4 og genhusning: - Spørgeskemaer fra genhusningsramte beboere er skrevet sammen. - Det havde vist sig, at mange af T13s beboere ønsker at blive genhuset. - Model 3+2 var ved at blive undersøgt. Modellen havde vist sig at fungere: det er muligt, at finde plads til folk. - Der var udarbejdet en detaljeret oversigt over indeværende års arbejdsopgaver. - "Åben tegnestue": skulle afholdes fire gange, mulighed for beboerne til at involvere sig. - Åbne dialogmøder med arkitekten: skulle også afholdes fire gange, for at inddrage beboerne. - Derudover blev det bemærket, at der var et yderligere behov for at inddrage beboerne. Afdelingsbestyrelsen ville

	følge op på dette: Hugo Thuge ville kontakte et relevant firma til at hjælpe med dette. - Afdelingen har en hjemmeside, der på nuværende tidspunkt ikke blev brugt: Hugo Thuge vil undersøge muligheden for at bruge denne aktivt i kommunikationen. - Vigtigheden af også at inddrage børnefamilierne i dialogen blev understreget. - Der skal afholdes et vejledende beboermøde inden sommerferien. Hugo Thuge orienterede om Landsbyggefonden. HP4 frem til sommerferien: - Der vil komme et indslag i forbindelse med kulturweekenden.
BESTYRELSE OG FORRETNINGSUDVALG	
20. Fælles beboerlokaler • Status (Esther) • Problemerne i G23 (Hugo) • G24 tilsyneladende på plads (Hugo)	Esther orienterede: - Alle kontrakter er opdaterede i mapperne, på nær gård 33. Den findes i Esthers flytning, og kommer hurtigst muligt. Det blev foreslået, bare at lave en ny kontrakt med gård 33. - Årlig optælling omdelt. - Stole har vist sig ikke at kunne holde, og de er heller ikke vedligeholdt, så der har været en del svind her. - Det blev bemærket, at der findes en del stole og borde i afdelingen allerede, der kan genbruges i beboerlokalerne. - Esther vil orientere de afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der er ansvarlige for de enkelte beboerlokaler, om deres opgaver. Hugo orienterede om problemerne i G23: - Der har været et problem med nogle unge mennesker, der ikke har fulgt reglementet, og brugt beboerlokalerne udover åbningstiden. Nu er der lukket, og Henrik er fremover ansvarlig. Hugo orienterede om løsningen i G24.

21. Cafe 13's styregruppe (Bitten) Tilbage melding vedr. inforskærm i cafeen	Bitten orienterede: - Der var udsendt en mail om status til afdelingsbestyrelsen. - Gitte, Miguel og Bitten havde undersøgt hvad inforskærmen kunne bruges til. De havde konkluderet, at det var for dyrt (41.000,-) at indkøbe inforskærmen i forhold til hvad de kunne bruge den til. - Der var fundet en alternativ løsning til 1.000,-, der kan kobles til et tv. Denne løsning ville bruge Wordpress. Afdelingsbestyrelsen godkendte den foreslåede løsning og at indkøbe en ny skærm til formålet.
22. Arbejdsgrupper og deres opgaver 23. Nye medlemmer til lejerforeningen	Bitten gennemgik listen og AB aftalte handlinger på aktive projekter Tilgængelighed hører fremover under HP4. - Det blev bemærket, at det er muligt at sætte elevatorer op til alle gårdene, hvis der etableres svalegang. Vedr. hjemmesiden: - Det blev bemærket, at der mangler indhold på den nye hjemmeside i forhold til den gamle. Gruppen arbejder på dette. - Der blev opfordret til at afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der har tid og lyst, engagerer sig i dette arbejde. Vedr. nye medlemmer til lejerforeningen - Det blev bemærket, at beboerne skal spørges om de vil være med. - Beboerlister skal opdateres - Det blev diskuteret, hvordan nye beboere skal kontaktes: personligt. Der skal laves en fælles strategi for hvad der skal siges og beboerne skal fordeles mellem afdelingsbestyrelsens medlemmer. - Bitten følger op.
24. Fastelavn	Bitten orienterede: - Huset er lukket næste uge, hvilket giver en udfordring i forhold til salg af billetter: der kan købes billetter på dagen. - Flyers og plakater skal op onsdag/torsdag. - Afdelingsbestyrelsen mødes kl 8.00

25. Seneste De 9 møde + seneste styregruppemøde	Hugo orienterede vedr. Styregruppemøde for det boligsociale projekt - Der blev lagt op til mulighed for at få støtte endnu en periode fra LBF - Mulighed for sammentænkning af boligsocialt og fysisk projekt. Hugo orienterede om De 9 mødet: - BB havde indvilget i at være med til genhusning.
26. Booking af vores møder elektronisk (Bitten)	Bitten orienterede: - Møder bookes og tilmeldes fremover elektronisk - Kontorvagten kan også bookes elektronisk
27. Nytårskuren – evaluering	Hovedpunkter: - Positiv oplevelse - Positivt med en begivenhed/underholdning. - For lidt mad – men ellers god måde med mad
28. Næste møde	Afholdes d. 5. marts 2015. Punkt: Status på mangler på rækkehusene.
29. Kontorvagt	18.30-19.00 d. 12. Vinterferie d. 19. Karin d. 26. Anne (Esther)
30. Eventuelt	Vedr. dato for generalforsamling for lejerforening - Fastsat til d. 26. april 2015 kl 10.00 Vedr. kurser - i afdelingsbestyrelse og boligsocialt arbejde - LO skolen (tilmelding senest 13/2) Vedr. iPads: Der blev spurgt ind til om der var behov for et lille kursus? - Der blev udtrykt interesse for dette, Bitten ville invitere til dette. Vedr. status på mangler på rækkehusene (Skimmel, træk, etc.) - Hugo Thuge ville følge op med Danny Andersen snarest.