

## REFERAT AB-MØDE

TORSDAG DEN 13. NOVEMBER 2014, KL. 18.00 I CAFÉ 13

Til stede: Kim, Anne, Esther, Susan, Bitten, Miguel, André og Hugo, derudover ejendomsleder Danny Andersen og referent Lenette Nielsen. Opsøgende medarbejder Zahid deltog indtil punkt 3.a.

DAGSORDENSPUNKT inkl. Indstillinger	BEMÆRKNINGER
1. Valg af dirigent	Hugo blev valgt
2. Valg af referent	Lenette Nielsen blev valgt
3. Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt
3.a. opsøgende medarbejder Zahid fortæller om sine planer for arbejdet i T13	<p>Orientering ved Zahid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Forebyggende/Præventivt arbejde</li> <li>-Tæt Samarbejde med både afdelinger, fritidstilbud, nærpolti, ejendoms kontor</li> <li>-Planlægger løbende mødedeltagelse for at orientere om status</li> <li>-Ønske om samarbejde med AB. Opfordring til at afdelingsbestyrelsens medlemmer kontakter ham hvis de har forslag mht. udsatte børn og unge</li> <li>-Foreslog at AB kontakter ham angående problemer med unge, inden der sendes en advarsel – således at han kan opsøge og løse problemer (det er vigtigt at være tålmodig, det tager tid at opbygge relationer og løse problemer)</li> <li>-Mail er foretrukken kommunikationsform</li> <li>-Forventningsafstemning: Hvad kan opsøgende medarbejder – noget overdrages til andre myndigheder</li> <li>-Bestyrelsen skal fungere som filter for hvilke beboerklager, der tages videre til Zahid</li> <li>-Systematisk noteren af hvor problemerne opstår – noteres på et kort</li> <li>-Dette forebyggende arbejde lader til at virke (målt på hærværkstal, uddannelse, fritidsjobs)</li> <li>-Midlertidigt værested</li> </ul>
4. Godkendelse af referat fra mødet den 2. oktober 2014	Referatet godkendt
<b>SAGER TIL/FRA ADMINISTRATIONEN</b>	
<b>SAGER FRA UP4</b>	
<b>BESLUTNINGSSAGER</b>	
5. Aktionsliste Tilføjelser fra sidste afdelingsbestyrelsesmøde. Ejendomslederen <u>indstiller</u> , at afdelingsbestyrelsen godkender den interne aktionsliste.	Indstilling godkendt.

## 6. Årligt teknisk eftersyn (sundhedseftersyn m.v.)

Et sundhedseftersyn er en årligbesigtigelse af samtlige boliger for at sætte fokus på boligens generelle sundhedstilstand m.v.

Sundhedseftersynet kan udover indeklime også omfatte eftersyn af vandinstallationer(toiletter og blandingsbatterier), generelt vedligeholdelsesniveau 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 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.

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 samt, lige 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.

## 7. Godkendelse af forslag til mødekalender for 2015

**AFDELINGSBESTYRELSESMØDER II2015**

**FU har drøftet afdelingslederens indstilling. Vi føler os ikke overbeviste om, at vi kan nøjes med én behandling af sagen. Derfor lægger vi op en første debat uden beslutning.**

Danny orienterede:

- B-ordning
- Vedligeholdelseskontoen skal søges af beboerne, men det er erfaret at et årligt eftersyn kunne være godt til at hjælpe beboerne med råd og vejledning om vedligehold. Ikke alle overholder husorden og rapporterer til ejendomskontoret hvis der er skader.
- Positivt tilbud til beboerne

Hovedpunkter fra debatten:

- Kan det bare accepteres, hvis beboerne afviser sundhedseftersynet? Danny svarede at kun ved begrundet mistanke skal der arbejdes yderligere for at få adgang, ellers må beboernes afslag accepteres
- "Social vicevært"-personlighed hos den medarbejder, der foreslås at ansætte
- Nødvendigt med opsøgende arbejde ift. fx (psykisk) syge beboere, der også skal understøttes af kommunen.
- Kan dette finansieres indenfor nuværende budget? Danny vil foreslå hvor fra indeværende budget det kan tages til næste møde.

Konklusion: Opfordring til beboerne at de skal bruge deres vedligeholdskonto. Danny finder pengene på budgettet til næste møde. Der blev ikke taget beslutning på dette møde.

<p>TORS DAG DEN 8. JANUAR 15  TORS DAG DEN 5. FEBRUAR 15  TORS DAG DEN 5. MARTS 15  TORS DAG DEN 9. APRIL 15  TORS DAG DEN 7. MAJ 15 + MARKVANDRING KL.  17.00 (MØDESTED UP 4 C)  TORS DAG DEN 4. JUNI 15 + MARKVANDRING KL.  17.00 (MØDESTED UP 4 C)  TORS DAG DEN 25. JUNI 15 + (BUDGET 2016 1.  UDKAST)  TORS DAG DEN 6. AUGUST 15 + (BUDGET 2016 EN-  DELIG GODKENDELSE)  TORS DAG DEN 3. SEPTEMBER 15  TORS DAG DEN 1. OKTOBER 15  TORS DAG DEN 5. NOVEMBER 15  TORS DAG DEN 10. DECEMBER 15</p> <p><b>AFDELINGSMØDER i 2015</b>  ONSDAG DEN 18. MARTS 15 (REGNSKAB 2014)  ONSDAG DEN 17. SEPTEMBER 15 (BUDGET 2016)  Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen  godkender forslaget til mødekalender for møder i  2015.</p> <p><b>8. Godkendelse af praksis omkring udlevering af  gæstebilletter</b>  Når de nye gæstebilletter, hvor der skal påføres  lejemålsnummer, tages i brug, vil det kræve en ny  arbejdsproces, idet lejemålsnummeret ikke kan  være fortrykt, men skal påføres ved bestilling.  For ikke at bruge åbningstid på denne proces fore-  slås, at gæstebilletter kun kan bestilles på e-mail  eller ved aflevering af et bestillingskort. Herefter vil  gæstebilletterne blive leveret i postkassen senest  tre hverdage efter bestilling.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen  godkender ny praksis for udstedelse af gæstekort  herunder at gæstekort registreres på det enkelte  lejemål.</p>	<p>Torsdag d. 6. august ændredes til <b><u>torsdag d 13.  august 2015.</u></b></p> <p>Mødekalenderen blev godkendt, med ovenstående  ændring</p> <p>Danny orienterede.</p> <p>Forslag om fortrykt bestillingsseddel, som kan  udleveres på Ejendomskontoret hvis de alligevel  møder op.</p> <p>Ét ark pr bestilling som udgangspunkt</p> <p>Godkendt</p>
<p><b>EFTERRETNINGSSAGER</b></p>	
<p><b>9. Budgetkontrol for perioden 01.01.14 til  30.09.14(DEN BO-VEST HAR BESLUTTET SKAL  KOMME TO X ÅRLIGT)</b>  Budgetkontrollen for anførte periode giver et</p>	<p>Budgetkontrollen med bemærkninger blev taget til</p>

<p>forventet årsresultat på kr. 2.114.000. Heraf har de kr. 1.372.000 på sparede vandudgift været kendt året igennem. Den øvrige del af overskuddet ligger fordelt over faste og variable udgifter samt andre indtægter(overførsel fra reguleringskontoen). Ingen yderligere bemærkninger til budgetkontrollen. Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen med supplerende bemærkninger til efterretning.</p> <p><b>10. Budgetkontrol for perioden 01.01.14 til 07.11.14</b></p> <p>Budgetkontrollen udviser fortsat besparelser på ejendomsskatter, vandafgift, renovation(dog med den usikkerhed, at kommunen "halter" bagefter med afregning af variable afgifter. Elforbruget ligger over budgettet med ca. kr. 450.000, varme fællesarealer fejlboføring på ca. kr. 1.100.000(rettes centralt). Renholdelse og almindelig vedligeholdelse følger budgettet. Der forventes en besparelse på konto 119(afdelingsbestyrelsen, beboeraktiviteter og uforudsete udgifter). Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager budgetkontrollen med supplerende bemærkninger til efterretning.</p> <p><b>11. Opsigelses- og fraflytningsstatistik for perioden 01.01.14 til 31.10.14</b></p> <p>Der er for perioden opsagt 33 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 3,17, hvilket for samme periode 1023 er 3,27 % under fordelingen er fortsat flest flytninger fra 3 – og 5-rumsboliger. I samme periode er den faktiske fraflytning på 41 lejemål.</p> <p>Ejendomslederen <u>indstiller</u>, at afdelingsbestyrelsen tager dette til efterretning.</p>	<p>efterretning</p> <p>AB har brugt færre midler i år – men det er ikke grund til at sætte budgettet ned. Mulighed for mere kursusdeltagelse næste år.</p> <p>Budgetkontrollen med supplerende bemærkninger blev taget til efterretning</p> <p>Statistikken er ikke korrekt, punktet vil blive taget på næste møde.</p>
<p><b>ORIENTERINGSSAGER</b></p>	
<p><b>12. Vordingborgkøkkenet</b></p> <p>Vi har på grund af manglende tillid til vores samarbejdspartner Vordingborgkøkkenet opsagt vores samarbejde til ophør pr. den 7. november 2014.</p> <p>Det kunne overvejes at fortsætte med Vordingborgkøkkenet leveret gennem anden entreprenør(f.eks. AP). Dette forudsætter, at Vordingborgkøkkenet vil levere køkkener til "skarpe" priser.</p>	<p>Danny orienterede</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Samarbejde opsagt på entreprenørdelen: Vordingborgkøkkenet kan stadig være en mulighed, men det kan ikke være Vordingborgkøkkenet, der sætter køkkenerne op – beror på en alvorlig el-fejl.</li> <li>- Ejendomskontoret havde sikret sig ift. endnu ikke opdagede fejl</li> </ul>

<p><b>13. Boligsociale aktiviteter(opsøgende aktiviteter)</b>  Det er aftalt med Zahid, at driften løbende indberettet forhold, der skal forsøges løst via det opsøgende team.</p> <p><b>Danny Andersen</b></p>	<p>Se punkt 3.a</p>
<p><b>SAGER I ØVRIGT</b></p>	<p>Vedr. betonudbedring</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skader på betonet var ifølge Landsbyggefonden ikke mange/for få.</li> <li>- AI gruppen lavede 2. kontrol: man kan se at der skaller beton af højhusene → foreslog årligt udvendigt eftersyn af betonet pga. nedstyrtningsfare af betonskaller.</li> </ul> <p>Vedr. tandlægens ønske om at flytte ind i nærpoltiets lokaler</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Møde i morgen (14.11)</li> </ul> <p>Vedr. PCB i højhusene (rapport)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Højhusene skulle splittes for alt</li> <li>- Der stod intet om indbo</li> <li>- Flytning af beboere tænkt unødvendigt besværligt i rapporten</li> </ul>
<p>Ingen øvrige sager fra UP 4 C</p>	
<p><b>SAGER TIL UP4</b></p>	
<p><b>14. Kort over "udfordringer" i T13</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ejdomsfunktionærerne er blevet bedt om løbende at indrapportere problemer fra deres områder.</li> <li>- Vi har nu en opsøgende medarbejder, der kun arbejder i T13</li> <li>- Det er oplagt at oprette og vedligeholde et kort /atlas over udfordringer og problemer i T13, mhp. en særlig indsats både fra ansatte og AB (fx opgangsmøde)</li> </ul>	<p>Se punkt 3.a.</p>
<p><b>15. Status for arbejdet med udskiftning af lyskilder til LED</b></p>	<p>Der opfordredes til at gå forsigtigt til værks – dyrt at udskifte elektronikken.</p> <p>Forsøg med lys, der tænder når der er aktivitet, og ikke brænder hele døgnet.</p>
<p><b>16. HP4 orientering og status – fast punkt</b></p>	
<p><b>BESTYRELSE OG FORRETNINGSUDVALG</b></p>	
<p><b>17. Evaluering af "Bolig politisk Forum"</b></p>	<p>Hovedpunkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Positivt arrangement, interessante emner</li> </ul>
<p><b>18. Hvor står vi med arbejdsgrupper og deres opgaver lige nu?</b></p>	<p>Orientering ved Bitten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faste årlige</li> </ul>

	<p>opgaver/møder/arrangementer:  overblikark omdelt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "Legepladser" omdøbtes til "Legepladser/Aktivitetspladser"</li> <li>- Angående nye beboere: Image overfor beboere kan forbedres: hervedning af nye medlemmer og udbredelse af kendskab til afdelingsbestyrelsen</li> <li>- Forslag om "Nytårsavis" – muligt at præsentere AB og hvad vi vil: Afdelingsbestyrelsesmedlemmerne sender forslag pr mail til Hugo → skal ende ud i bruttoliste</li> </ul> <p>Det blev vedtaget at lave en Nytårsavis: forslag til historier sendes pr mail til Hugo</p>
<p><b>19. Beboerlokalerne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- status</li> <li>- ansøgning fra Gård 32 "elektronik" → bilag fra Kim</li> </ul>	<p>Orientering ved Esther</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gårde 22, 32, 33, 34 er oppe at køre</li> <li>- Det blev understreget, at det er vigtigt at vide hvem, der bruger lokalerne → Esther følger op</li> <li>- To gårde mangler</li> </ul> <p>Orientering ved Kim</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angående gammelt fjernsyn i gård 32 – beboerne ønsker at skifte det ud. Der er ingen støtte fra AB. Beboerne må selv finde et nyt.</li> </ul>
<p><b>20. Seneste De 9 møde:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingen penge til Afdelingernes Fest, men støtte til KW</li> <li>- Projektpartnerskabsaftale om HP4 xxx</li> <li>Midtvejskonference for boligsociale projekter</li> </ul>	<p>Orientering ved Hugo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortsat vilje til De 9 samarbejde, trods færre midler</li> <li>- Ønske om underskrevet samarbejdsaftale</li> <li>- Opfordring til at så mange som muligt fra AB deltager på midtvejskonferencen</li> </ul>
<p>21. Møde med repræsentanter for "Klubben" (v. Zahid &amp; Hugo)</p>	<p>Se punkt 3.a.</p>
<p>22. Næste møde</p>	<p>4. december  Hurtigt møde + mad</p>
<p>23. Kontorvagt</p>	<p>20. november: Bitten  27. november: Miguel</p>
<p>24. Eventuelt</p>	<p>USB-stiks omdelt til afdelingsbestyrelsesmedlemmerne</p> <p>TV-udbyder diskuteret</p>