

Til stede

Afdelingsbestyrelsen: Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann (PZ) Peter Kristensen (PK), Vibeke Lange (VL) (forlod mødet efter pkt. 8, "Orientering fra Driften") og Henning Larsen (HL)

BO-VEST: Jesper Handskemager (JES)

Afbud: Laila Kiss (LK), Jørgen Lau (JL) og Bente Eskildsen (BE) fra BO-VEST

Grundet afbud fra BE blev HL valgt som referent.

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev **godkendt**.

2. Postliste pr. 27. november 2018

- Materiale fra BO-VEST vedr. Persondataforordningen
- Brev fra BO-VEST vedr. møde om Byudvikling, afholdes d. 27. november kl. 17:00-19:00

Posten blev taget til efterretning

3. Udvalgsreferater

- a) Afdelingsbestyrelsesmødet d. 23.10.2018
- b) UAU møde d. 31.10.2018
- c) GMU møde d. 31.10.2018
- d) Møde i Parkeringsudvalget d. 13.11.2018

De udsendte referater blev taget til efterretning

4. Ophold på Storetorv

JES orienterede om møder der er blevet afholdt på tværs af boligorganisationer og SSP, om indsatser m.m. i boligområder, specielt på pladser og torve hvor der forefindes kiosker o. lign.

5. Udkast til Vedligeholdelsesreglement og Råderetskatalog

Vedligeholdelsesreglementet:

Side 23 (nederst), mangler der et kryds i C.

Side 25 nederst, skal krydset rykkes fra C til B.

Råderetskataloget:

Side 5, Afdelingsbestyrelsen finder det ikke rimeligt, at beboerne skal opbevare underskabe og gamle køleskabe indtil fraflytning. Her skal der findes en anden formulering.

Hvis beboeren selv køber et nyt køleskab og tager dette med sig ved fraflytning, skal dette erstattes med et andet og her skal der fastsættes en standard hvad bl.a. angår energimærkning.

Det skal understreges, at der maksimalt må nedlægges 1 skab i køkkenet, til enten vaskemaskine eller opvaskemaskine.

Side 5, Sætserne for tilbagebetaling, ved arbejde udført via den individuelle råderet, reguleres til 2019 satser.

Side 11, Under "udvidelse og lukning af skure" udfør særlige bemærkninger, erstattes "se særreglement" med "vejledningen fra ejendomskontoret skal følges".

Side 13, Lånet til finansiering af badeværelsesrenoveringen udløber i 2020. Kollektiv råderet kan derfor først påbegyndes fra 2021. Afdelingsbestyrelsen vil gerne have en vurdering af, om der er en del af beløbene der kan/skal betales over henlæggelserne. I så fald skal afdelingen begynde at spare op til en renovering af badeværelserne. Beløbsgrænsen er sat til 70.000 ved fuld renovering, der skal tilføjes hvad beløber er evd delvis renovering, f.eks. kun badeværelsesinventar.

Vedligeholdelsesreglementet og Råderetskataloget tages op igen, på afdelingsbestyrelsesmødet d. 7. januar 2019.

Fortsættes side 2.

6. Evaluering og opfølgning på temamødet d. 3. november

HL og SE gav en kort orientering om mødets afvikling. Enighed om at det havde været et godt arrangement. Opfølgning på pensionistklub og malerværksted skal have åben for børn.

Besluttet: SE laver et indlæg i Hyldeposten, om de nye tal af frivillige i Hyldespjældet.

HL forsøger at indkalde til et møde med pensionisterne for at drøfte om oprettelse af en pensionistklub. Der udover undersøger HL, hvilke muligheder en pensionistklub har for at få tilskud fra fritidsforvaltningen.

Der planlægges en "værkstedernes dag", evt. i forbindelse med en sommerfest el.lign.

Malerværkstedet vil gerne holde åben, hvor voksne og børn kan komme og male.

7. Budgetopfølgning 1. januar-30. september 2018

JES orienterede ud fra det udsendte materiale.

Det estimeret resultat forventes at blive, med de naturlige usikkerheder der stadig er i afdelingens almindelige drift, at blive et overskud på ca. 1.1 million, besparelserne er bl.a. sket på forsikringer, EL og almindelig vedligehold. Største andel af overskuddet, kommer fra Landsbyggefondens rentestøtte, dette modsvares dog af højere forbrug på renholdelse, samt højere forbrug på istandsættelse i forbindelse med fraflytning, som ikke kan dækkes af henlæggelser. Dertil kommer en lavere indtægt på vaskeriet.

Besluttet: På regnskabsbeboermødet d. 27. marts inviteres Marit fra BO-VEST' økonomi afdeling.

8. Orientering fra Driften

Den midlertidige ansatte ejendomsfunktionær stopper med udgangen af november, der søges efter en ny medarbejder.

Driften har udført en stor del af afdelingens tømreropgaver, det drejer sig bl.a. om tætninger af vinduer og udskiftning af skurvægge.

Under afsnittet om "fraclytteoversigt", bad afdelingsbestyrelsen om at modtage en oversigt over hvor mange beboere, som har fået tilbudt supplementsrummet inden genudlejning, i henhold til aftale om fleksibel anvisning.

Der er igen sket en kraftig stigning i graffiti-tags, driften tager fortsat billeder af graffiti'en som herefter kan anvendes til politiets efterforskning eller afdelingens krav om dækning af udgifter til afrensning.

Udskiftning af varme- og vandmålere har været noget af en udfordring, bl.a. fordi driften/ejendomskontoret ikke var informeret om, at Intego (firmaet der har stået for udskiftningerne) på vegne af HOFOR og Forsyningen i kommunen, havde udsendt breve til beboerne om udskiftningen. Notat fra afdelingen udsendt.

JES understregede, at det ikke er beboernes opgave at sikre, at installationer fungerer og er tilgængelige, dette hører under driften, dog undtagen fjernelse af eventuelt indhold i skabene.

Der har været en del følgeskader i forbindelse med udskiftningerne, da det har vist sig at en del af ventilerne ikke virkede samtidig med, at der har været en del skidt i rørene, hvilket betød at armaturerne blev tilstoppet, dette har driften selv måtte udbedre, eller måtte bruge afdelingens VVS leverandør, en udgift der ikke er budgetteret.

SE oplyste at forsyningen havde haft en løbende dialog med BO-VEST og undrede sig over, at driften var blevet forbigået i både dialog og information. SE spurgte, om der ikke havde været nogen faresignaler f.eks. i forbindelse med varmerørene, JES svarede, at dette ikke var tilfældet. Der kommer beboerinformation fra Driften, hvornår de sidste haner bliver skiftet.

Pkt. 8 Orientering fra driften (fortsat)

Motionsrummet har fået videoovervågning. Desværre er det blevet konstateret, at bordtennisbordet er knækket.

JES orienterede om, at der har været ødelagt et glas i lågen i en af vaskemaskinerne, efter forkert brug af maskinen.

VH nævnte, at der var ekstrem dårlig udluftning i vaskeriet og om ikke driften kunne finde en løsning, eks. ved at gøre vinduerne klar til at kunne åbnes. SE supplerede med, at der fortsat er et par hængepartier i vaskeriet, det drejer sig bl.a. om skiltning og opslagstavle.

Tårnet, ifølge mail fra Jesper Rasmussen i BO-VEST' byggeafdeling, er de problemer, der tidligere har været, blevet løst.

- Opfølgning på opretning af gulv. Arbejdet er udført, beboeren har fået nyt gulv.
- Alkoholbevillingen til cafeen er endnu ikke modtaget.
- Regnskabet for café og udlejning, JES har sammen med Joan afholdt møde med BO-VEST' regnskabsafdeling.
- **Besluttet:** VH ser på det endelige regnskab, inden næste møde i Caféstyrergruppen i januar.
- Vægdrivhus, der bliver afholdt møde mellem Kristian Overby fra (BYG) og de involverede parter.
- Emhætter, GMU behandler forslag om emhætter og specifikt på energimærkning og støj.
- Utæt tag i Ulkestræde 1, her har der været tagmand på og der mangler en tilbagemelding.
- Manglende lys, Citilum har overtaget efter DONG. Dette har medført store udfordringer. I forbindelse med manglende lys i Åleslippen, var det en sikring der skabte problemer, men dette skulle være løst. Der er blevet skiftet lamper og pærer. Der findes et ødelagt kabel mellem Torveslipperne og Åleslippen, hvilket giver manglende lys i dele af Åleslippen. Der er udsendt information til de berørte beboere, notat er sendt til afdelingsbestyrelsen.
- Der graves flere steder i Hyldespjældet og skiftes varmerør. Der er gået information ud til beboerne

9. Opfølgning på rottegener i Åleslippen

- Sikring af redan- og køkkenskabe, udvendig adgang m.m.
Ejendomskontoret har løbende udsendt informationsskrivelser til beboerne.
18. – 20. november er sidste gang der er registreret rotteaktivitet. Aftale mellem driften og rottefængereren om at gå rækken i Åleslippen igennem.
Der er kommet en større opmærksomhed fra beboerne. Der skal fortsat ydes en stor forebyggende indsats.
Mellem de 2 porte midt på Åleslippen (10-13 boliger), har boligerne fået sikret deres redan- og køkkenskabe.
- Orientering til beboerne er udsendt d. 22. november 2018.

10. Udskiftning af skure, herunder udløb af lån til badeværelsesrenovering i 2020

Umiddelbart er det udløbne lån ikke regnet med i Helhedsplanens budget. De 440.000 kan godt indgå årligt i vores egne midler fra 2021.

Besluttet: Hele punktet tages med på næste byggemøde.

VA afdeling 10, Hyldespjældet

11. Fælles materialegård mellem Hyldespjældet og Galgebakken

Det udsendte materiale blev gennemgået, og herunder blev der drøftet både driftseffektivitet og eventuelle besparelser, bl.a. i forhold til maskinpark, medarbejderstab og fælles ejendoms- og afdelingsbestyrelseskontor.

Den økonomiske fordelingsnøgle er sat efter antal boliger i de 2 afdelinger, som dækker ca. 1000 boliger i alt, her bliver det 1/3 til Hyldespjældet (383 boliger) og 2/3 til Galgebakken (ca. 700 boliger).

Besluttet: Klunsergården fastholdes.

Der afholdes fællesmøde mellem afdelingsbestyrelsen, GMU og UAU d. 7. januar 2019 kl. 17:00.

12. Dato for Regnskabsbeboermøde i 2019

Besluttet: Der afholdes regnskabsbeboermøde d. 27. marts 2019 kl. 19:00, hvor Marit fra BO-VEST inviteres.

13. Ny dato for møde med BO-VEST' effektiviseringsudvalg fra BO-VEST

Besluttet: VH kontakter Rene Fuglsang, som er VA's repræsentant i effektiviseringsudvalget, for at finde en ny mødedato.

14. Dato for møde om Helhedsplanen for nye beboere

Besluttet: Fastsættelse af datoen for mødet, udsættes til byggeudvalget har afholdt møde i januar 2019.

15. Legepladsinspektion d. 22. november

Besluttet: Udskydes til et senere afdelingsbestyrelsesmøde

16. Forslag fra Kaj Kristoffersen om et detaljeret årsbudget

Besluttet: Afdelingsbestyrelsen stiller gerne op til en detaljeret gennemgang af budget/regnskab, hvis beboermødet ønsker det. VH svarer Kaj Kristoffersen.

17. Henvendelse fra Skulpturudvalget om udpegning af medlem til udvalget

På grund af sygdom hos et af udvalgets medlemmer, ønsker Skulpturudvalget at udpege Britt Gerner frem til Regnskabsbeboermødet, hvor et suppleringsudvalg kan finde sted.

Besluttet: Afdelingsbestyrelsen godkendte Britt Gerner, som nyt medlem af Skulpturudvalget.

18. Nyt fra udvalgene

- Forslag fra UAU om dræn og sumpområde
- Fældning af store træer

Besluttet: Punkterne tages op på afdelingsbestyrelsens møde i januar 2019.

19. Eventuelt

På afdelingsbestyrelsesmødet d. 11. december, skal der tales om bestyrelsesweb og FNs verdensmål

Besluttet: JES indhenter koder til PK, JL, LK, VL og HL

Fortsættes side 5.

20. Kommende møder og kurser

. **Afdelingsbestyrelsesmøder** (*Hvis ikke andet er fremført, starter møderne kl. 19:00*)

11. december 2018 Julemøde hos PZ kl. 18:00

7. januar 2019 kl. 19:00 (efter mødet om fælles materialegård som holdes sammen med GMU og UAU)

25. februar 2019 kl. 18:00

12. marts 2018

9. april 2018

. **Beboermøde**

27. marts 2019 (Regnskabsbeboermøde med valg)

. **Andet**

19. januar 2019 Nytårskur

Henning Larsen

Referent