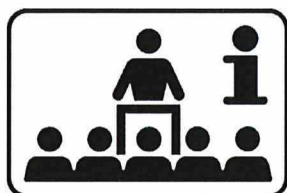


Til beboerne

Referat af ordinært afdelingsmøde

Hermed endelig dagsorden til ordinært afdelingsmøde, der blev afholdt i Kildeskovshallen

Onsdag den 21. september 2022 kl. 19.00



Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Beretning for det forløbne år
3. Godkendelse af budget for 2023 samt forelæggelse af årsregnskab for 2021
4. Indkomne forslag
5. Valg til afdelingsbestyrelsen
6. Eventuelt

Stig Høst bød de 7 husstande velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Stefan Meyer blev valgt som dirigent og Gitte Tvilling Sørensen fra Boligkontoret Danmark, blev valgt som referent.

2. Beretning for det forløbne år

Stig Høst afgav en mundtlig beretning.

Det har været et stille år, hvor der ikke er sket så meget. Der har været en fraflytning i januar måned, så der skal lyde et velkommen til de nye beboere.

Hækken er ikke plantet endnu, idet der var en risiko for, at den ikke ville gro. Plantning af hæk er derfor udskudt til oktober måned. Der bliver fældet 3 træer mellem nr. 5 og nr. 11.

Der har ikke været afholdt P møde grundet Covid-19, men nu har vi aftalt at afholde et møde. Kr. 10.000 er øremærket carporte, men det er ikke

11. oktober 2022

Afdelingskontoret Holte

Røjelskær 15, 2. sal.
2840 Holte

Tlf. 39 25 10 00
Fax 39 25 10 01

holte@bdk.dk
www.boligkontoret.dk

Alment andelsselskab

Åbningstider:

Mandag: 08.30-12.00 og
12.30-14.00
Tirsdag: 08.30-12.00
Onsdag: Lukket
Torsdag: 08.30-12.00 og
12.30-16.00
Fredag: 08.30-12.00

afklaret hvad de penge, der kommer ind, skal bruges til. Der er pt. en ledig carport, der bliver sendt ud til de beboere, der er interesserede.

Det blev kommenteret, at der savnes information om, hvad der sker i afdelingen. Plantning af hæk, hvorfor blev det ikke formidlet ud til beboerne, at det blev udskudt? Formanden tog kommentaren til beretning.

Beretningen blev godkendt.

3. Godkendelse af budget for 2023 samt forelæggelse af årsregnskab for 2021

Gitte Tvilling Sørensen gennemgik kort regnskab 2021, der viser et overskud på kr. 43.716. Overskuddet er overført til afvikling af en underfinansiering vedr. tagsagen.

Gitte Tvilling Sørensen gennemgik budget 2023, der viser en huslejestigning på 1,82%.

Her er nogle af de poster, der genererer huslejestigningen:

- Administrationsbidrag
- Ejendomsfunktionær og renholdelse
- Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse
- Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning
- Ydelser på andre lån.

Driftssamarbejde:

Hvorfor stiger ejendomsfunktionær og renholdelse med 100%?

Jens Møller fra Boligkontoret fortalte lidt om, hvordan driftssamarbejdet hænger sammen.

Det er et driftssamarbejde mellem Funktionærernes Boligselskab i Lyngby, Villabyernes Boligselskab i Gentofte samt Statsbanepersonalets Andels-Boligforening. Der er blevet kigget på en ny løsning, da en medarbejder i SAB gik på pension, og medarbejdere i de to andre boligorganisationer også stoppede/gik på pension.

Jens Møller har tidligere udført de administrative opgaverne for afdelingen, som normalt ligger på funktionæren. Dette værende flyttesager, forsikringssager, igangsættelse af opgaver fra vedligeholdelsesplanen og indhentning af tilbud, for at nævne nogle af dem.

Det blev kommenteret, at afdelingen har et lille budget til ejendomsservice – det har tidligere kostet kr. 10.400 om året, og nu er det blevet meget dyrere.

Jens Møller fortalte, at der er synergi i at være flere til at udføre større arbejder.

Der er en tendens til, på landsplan, at lave fællesdrifter/driftssamarbejder. Det er planen, at der skal køres udbud på istandsættelse af flytteboliger, så der forventes en besparelse for afdelingen og for fraflytter.

Der blev spurgt ind til, hvad en driftschef laver, hvis vedkommende ikke syner? Driftschefen har personaleledelse, nye projekter, flyttesynsklager, markvandring, tilbudsindhentning m.m. i samarbejde med ejendomsfunktionæren.

Det blev kommenteret, at der kun er 1 fraflytning hvert andet eller hvert tredje år.

Hvis der er opgaver, der normalt varetages af et eksternt firma, kan de i udføres af ejendomsfunktionærerne, eksempelvis hækkeklipping eller tagrenderens. Dette afstemmes med bestyrelsen, så man får brugt resurserne bedst muligt

Driftssamarbejdet sigter ikke mod, at der skal være en besparelse lige med det samme. Driftssamarbejdet skal sikre, at netop de ovenstående opgaver udføres og dokumenteres, da det kan koste dyrt ikke at have dette i orden.

Der bliver spurgt ind til, hvor beboerne skal rette henvendelse til, hvis de skal have kontakt til fællesdriften.

Til referat skal det oplyses, at beboerne enten kan skrive til fd22@bdk.dk eller ringe på 45 87 53 88 tirsdag og torsdag i tidsrummet kl. 08.00 – 08.30.

Hvad sker der, hvis et vandrør springer? Så skal der ringes til ejendomskontoret inden for normal arbejdstid eller til Belfor på 70 122 122 uden for normal arbejdstid.

Der blev spurgt ind til, om det ikke er en beslutning, som OB har truffet? Stefan Meyer fortalte, at det er en beslutning, som OB har truffet efter en del møder.

Der er lavet en lønfordeling alt efter antallet af timer, der skal lægges i de forskellige boligafdelinger.

Hvad skal driftssamarbejdet lave? De skal lave det samme som ejendomsselskabet laver nu. De skal også løse mange af de opgaver, som Stig Høst og Jens Møller løser i dag. Det er opgaver, der normalt ikke ligger hos en formand eller hos en driftschef.

Kan vi trække os ud af driftssamarbejdet? Det er en beslutning, der ligger i OB og ikke på afdelingsmødet.

Der bliver lavet en driftsplan over opgaverne, og den bliver lavet sammen med ejendomsmesteren (Anders Danielsen) og Stig Høst. Det kan være maling af garageporte, som ejendomsfunktionærerne kan lave, så der ikke skal rekvireres en maler.

Stefan Meyer kommenterede, at afdelingen har nydt godt af, at der er en formand, der har lavet nogle af opgaverne, og det bliver der lavet om på nu.

Skal ejendomsfunktionærerne ikke aflevere timesedler? Nej, det skal de ikke.

Beboerne fra nr. 27 fortalte, at de havde haft besøg af en, der skulle tjekke deres lejemål, uden at blive varslet om besøget. Til referat skal det oplyses, at det desværre ikke har været muligt at finde ud af, hvem, der skulle tjekke lejemålet.

Stefan Meyer kommenterede, at der var en forventning i OB om, at det ikke ville blive dyrere. Stefan Meyer vil indgå i en dialog med Jens Møller, om at finde ud af, om timeantallet er, som det skal være. Om det er den rigtige løsning for afd. 2.

Det blev kommenteret, at beboerne tidligere selv har slået græsset, gravet huller osv. Ejendomsservicefirmaet har tidligere tømt tagrender, men det er ikke længere noget, de gør.

Hvad sker der, hvis budgettet stemmes ned? Så bliver budgettet sendt til tilsynet (Gentofte kommune), der skal tage stilling til, om det er et retvisende budget.

Stefan Meyer vil tage punktet driftssamarbejdet med på næste OB møde.

Rekvisation af håndværkere har til tider været en lidt tung opgave for Stig Høst. En beboer kommenterede, at tingene udvikler sig, så det kan være svært at udføre disse opgaver ved siden af et fuldtidsarbejde. Det er dog ikke noget som Stig Høst oplever.

En beboer kommenterede, at det opleves som et snigløb, at lønudgiften er lagt ind i budgettet uden at det er et særskilt punkt på dagsordenen. Det tager Boligkontoret til efterretning.

Fællesdriften skal evalueres, når den har været i gang i et års tid.

Varmekilde:

Er der udsigt til, at afdelingen kan skifte til fjernvarme? Ja, og det fremgår af Gentofte kommunes hjemmeside, at det bliver muligt omkring 2025-2026.

Kan vi sætte en varmepumpe op via råderetten? Nej, ikke som det er nu, da det kræver en beslutning på et afdelingsmøde. Hvis der bliver ansøgt om en varmepumpe, så finder vi ud af det ved at kontakte kommunen. Vi skal være opmærksomme på, at vores bygninger er bevaringsværdige, så en varmepumpe skulle i så fald monteres på bagsiden af husene.

Til referat skal det oplyses, at det er tilladt at opsætte en varmepumpe, men på havesiden. Det kræver ingen kommunegodkendelse, men beboerne skal undersøge, om støjniveauet fra varmepumpen overholder støjgrænsen. Det kræver heller ikke en afdelingsmødebeslutning, da her er tale om at anvende installationsretten.

NB. Der SKAL ansøges om installationen til driftschefen i Boligkontoret Danmark inden monteringen.

Budgettet blev sat til afstemning ved håndsoprækning.

Budgettet blev godkendt med overvejende flertal.

4. Indkomne forslag

1. El-lade stander

I disse grønne tider og klimaforandringer, tror jeg at vi skal begynde, også her i bebyggelsen, at tænke fremad og "grønt". Vi skal vel alle os med Carporte og Garager med tiden skifte vores benzinbiler ud, og det bliver vel noget med el eller el/benzin

Jeg er fuldstændig klar over Boligkontorets stilling efter jeg har fået denne udtalelse på spørgsmål om lade standere "Du kan være helt sikker på at Boligkontoret ikke etablere noget som helst, eller betaler, vi sørger bare for at få sådanne ønsker bliver koordineret og ført ud i livet hvis det er muligt".

Nu er det jo ikke noget jeg regner med Boligkontoret skal betale, men noget vi i afdelingen skal tage stilling til.

Jeg vil derfor foreslå bestyrelsen at være "grøn" fremsynet og indhente nogle priser på El lade standere. En sådan kan eventuelt sættes op på vores vaskehus.

Indsendt af Laila Marcussen, Smakkegårdsvej 27.

Laila Marcussen motiverede forslaget. Stefan Meyer konkretiserede forslaget og spurgte ind til, om det ikke handler om at finde ud af, hvilke muligheder, der er?

Hvor mange elmålere har vi? Vi har 4 elmålere og det er Andel Eneregi, der er leverandør.

Selve lade standeren har en måler, så det foregår uden om ejendommens elforbrug.

Hvorfor ikke sætte en lade stander op i carporten? Det er ikke muligt.

Afdelingsmødet er positivt indstillet, og besluttede at nedsætte et udvalg bestående af Stefan Meyer, Bo Bennetzen og Helge Marcussen, der arbejder videre med et konkret forslag.

Der skal derefter indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor resultatet skal fremlægges og behandles.

2. Årligt loppemarked med fællesspisning

Se bilag 2. Indsendt af Nadia Christina Torp, Smakkegårdsvej 7.

Forslagsstiller var ikke tilstede, så dirigenten læste forslaget op.

Dirigenten konkluderede, at det er et godt initiativ samt at det er frivilligt at deltage.

Stig Høst fortalte, at afdelingen har vundet BDK prisen tilbage i 2019, men afdelingen har ikke gjort brug af den, for der har ikke været et arrangement eller en anledning til at få beløbet udbetalt. Gitte Tvilling Sørensen undersøger om pengene stadigvæk er til rådighed for afdelingen. Til referat skal det oplyses, at pengene stadigvæk er til rådighed for afdelingen.

5. Valg til afdelingsbestyrelse

- a. Valg af 1 medlem for 2 år
Kurt Wessel Hansen er på valg – blev genvalgt uden modkandidater.
- b. Valg af 2 suppleanter for 1 år
Lisbeth G. Lorjé og Martin Birkholm er på valg.
Lisbeth G. Lorjé er villig til genvalg, hvis der ikke er andre, der stiller op. Der er ikke kommet en tilkendegivelse fra Martin Birkholm.

Lisbeth G. Lorjé og Bo Bennetzen blev valgt som suppleanter.

- c. Evt. valg af repræsentantskabsmedlemmer
Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at afdelingsbestyrelsen udpeger medlemmer til repræsentantskabet.

6. Eventuelt

Kurt Wessel Hansen fortalte, at giftbeholderne i afdelingen ikke bliver lukket, når beboerne har puttet ting ned i dem. Det er selve lukkemekanismen, der er svær at håndtere.
Hvis vi skal have skabe til giftbeholderne, så skal vi selv betale for dem.

Hvem har besluttet, hvor de grønne kasser skal stå? Restaffaldet har Stig Høst besluttet, hvor skal stå, men de andre beholdere er placeret i samråd med kommunen.

Det opleves, at kommunen kører ind på vejen i afdelingen, og det kan den ikke holde til. Renovationsmedarbejderne må gå et bestemt antal meter, så hvis containerne står med større afstand, så kører de hen til dem og tømmer dem. Kan vi ikke bytte om på de grønne kasser og containerne?

Nede ved nr. 21 står der kun en lille container (den er mindre end de andre). Containerne står ved de huse, hvor der er behov for en større container. Hvis det ikke er nok med en 400L container, så kan vi anskaffe en 600L i stedet for. Vi skal bare være opmærksomme på, at det bliver dyrere.

Kurt Wessel Hansen står for afdelingens hjemmeside www.sab2.dk

Mødet sluttede kl. 21.30.



Stefan Meyer
Dirigent



Stig Høst
Formand for afd. best.