

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 1478-0, torsdag d. 19. september 2024

Til stede: 16 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Kent Bindzus
Nasir Kohistani
Lene Lorentzen

Administrationen:

John Højsholt - Driftschef
Gitte Kjær - Driftssekretær

Dagsorden

1. Velkomst ved afdelingsbestyrelsen.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af stemmeudvalg.
4. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
5. Behandling af indkomne forslag.
 1. Reservering af vasketider
 2. Udskiftning af plankeværk
 3. Affaldsskur sættes i stand
 4. Ændring i husorden omkring festsalen
 5. Rensning af ventilationen
 6. vilde nordiske urter i 2 sandkasser
6. Godkendelse af driftsbudget.
7. Valg
 - a. 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
 - b. 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 1 år
 - c. 2 suppleanter for 1 år
 - d. 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år
8. Eventuelt.

Ad.1 Velkomst ved afdelingsbestyrelsen.

Formanden bød velkommen til afdelingsmødet.

Ad.2 Valg af dirigent

John, driftschef blev valgt som dirigent og kunne konstatere, at indkaldelsen var udsendt med 4 ugers varsel (13. august 2024) jf. vedtægternes §14, og at det samlede materiale var udsendt 1 uge før mødet (11. september) jf. vedtægternes §17, stk. 3. Hermed er der indkaldt rettidigt til mødet.

Ad.3 Valg af stemmeudvalg

Driftschefen blev valgt som formand for stemmeudvalget. Herudover blev følgende valgt:

Anita Jensen
Casper Brinch

Ad.4 Afdelingsbestyrelsens beretning v/Kent Bindzus

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Først vil vi byde velkommen til jer alle og fortælle, hvad der er sket i årets løb.

Rør til strøm

Vi har etableret rør under stien, fra 21 C og ud på P areal.

Dette for at føre strøm til vores juletræ, så der ikke sker skader på kablet.

Læhegn

Der er skiftet læhegn/stakit ved gavlen af 21 A.

Gildesalen

Vi har fået frisket gildesalen op med maling, billeder, nyt service, kaffemaskine, serveringsbord samt andre småting.

Afregning gulvvarme

Der bliver fra næste år ændret i afregning for gulvvarme på badeværelser.

Snerydning

Snerydningen har været for dårlig og mangelfuld, måske på grund af dårlig beskrivelse af, hvordan arbejdet skulle udføres. Vi har indsendt forslag med udførlig beskrivelse af, hvad og hvor der skal ryddes og saltes, men hvad der sker, har vi ikke fået en tilbagemelding på.

Rengøring

Vores rengøring startede fint ud, men efter vi startede på sommerrengøring med trappevask hver 14. dag, har der været problemer. Vaske og tørrerum skal rengøres hver uge. Dette sker ikke. Planen for rengøring i vindfang, trappeopgange og kældergang bliver heller ikke overholdt. Det er Anders Andersen, der selv er kommet med forslaget og prisen, men selvom der er rettet kontakt til firmaet flere gange - både fra vores egne varmemestre og senest fra driftschefen selv - er der ikke sket forbedringer. Hvad der sker, har vi heller ikke fået information om.

Affaldscontainere

Der har været startvanskeligheder med de nye affaldscontainere, noget skyldes manglende info til vognmanden omkring startdato vedrørende tømning.

Rygeforbud

Det fremadrettede rygeforbud i lejlighederne, der blev vedtaget i 2021, er nu klar til at blive indskrevet i husordenen.

Det har været en lang proces at få afklaret, hvordan det skulle håndteres. **Rygeforbuddet påvirker kun nye beboere med indflytning efter 1. januar 2025.** Rygeforbuddet gælder således ikke for beboere, som er flyttet ind inden 1. januar 2025.

Bestyrelsens opgaver

Hvad angår bestyrelsens opgaver, er der sket ændringer. Vi skal selv sørge for indskrivning af ændringer til husorden, lægge referater på hjemmesiden samt andet der vedrører afdelingen. Proceduren med refusion af indkøb er ligeledes blevet ændret. Det kan være lidt tidskrævende med Lejerbos system.

Spørgsmål til beretningen

Beboer: hvordan går det med at få penge retur fra gulvvarme? Gulvvarme i badeværelse er dyrere end i andre rum i lejligheden.

Beboer: jeg plejer at få mange penge retur, men i år får jeg næsten ingen penge retur, og jeg har ikke brugt mere varme, end jeg plejer?

Driftschef: jeg prøver at undersøge det med forbrugsafdelingen i Valby.

Beboer: rygeforbud. Hvordan vil I kontrollere det?

Bestyrelse: det kan man ikke, men man vil sandsynligvis kunne konstatere det ved fraflytning (røglugt, misfarvninger mv.), og det vil så være misligholdelse.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Ad.5 Forslag

5.1 Reservation af vasketider

Da der ofte, især i weekenderne, reserveres flere vaskemaskiner i træk, blot for "en sikkerheds skyld", og de så ikke bliver brugt, stiller jeg forslag om, at man skal betale for hver reservation, der foretages.

Forslagsstiller: Kent Bindzus

Driftschefen: nuværende system indeholder ikke et betalingssystem.

Forslaget trækkes. Til gengæld ændrer driften i bookingsystemet, så der kun kan reserveres 2 vaskemaskiner ad gangen.

5.2 Udskiftning af plankeværk ml. boliger

Forslag om udskiftning af plankeværk, som er i meget dårlig stand.

Forslagsstiller: Poul Erik Madsen

Driftschefen fremviste løsningsmodel, hvor 2 profiler kobles sammen, så der kan indsættes et komposit bræt imellem. Det har været svært at finde et bræt, som passer i tykkelsen.

En beboer spurgte til, om man evt. kunne vælge en lysere farve end den fremviste antracit grå.

Den fremviste løsning med komposit bræt blev besluttet, men der indgås en dialog med bestyrelsen om farvevalg.

5.3 Affaldsskur sættes i stand. Der mangler brædder i toppen af skurene.

Forslagsstiller: Poul Erik Madsen

Forslaget blev **godkendt**.

5.4 Ændring i husorden omkring festsalen

Det indskrives i husordenen: "*at festsalen kun kan lejes af beboere i afdelingen*".

Økonomien står slet ikke mål med de gener, der følger med en udlejning. Samtidig vil der formentlig

også være større ansvarlighed, når man selv bor i afdelingen.

Forslagsstiller: bestyrelsen

Forslaget blev **godkendt**. (1 blank og resten stemte for)

5.5 Rensning af ventilationen

"Rensning af ventilation i de enkelte lejemål fremrykkes til hvert 3.-4. år". Dette er, hvad der henvises til i al almindelighed og ikke som nu hvert 7.år. Mange oplever tydelig snavs hver onsdag, når der køres "fuld blæs".

Forslagsstiller: bestyrelsen

Beboer: jeg har fået mere larm, efter man satte hastigheden op. Flere beboere i 23C har oplevet det samme.

Driftschef: det vil jeg gerne undersøge.

Forslaget blev **vedtaget** (1 stemte ikke, resten stemte ja).

5.6 Vilde nordiske urter i 2 sandkasser

Forslag til beplantning af de 2 sandkasser ved 21A og 23D. De bliver kun brugt af katte, så en forskønnelse er tiltrængt. Sandet skal ikke fjernes eller erstattes, og græsset skal brændes eller lign. (hører under grøn pleje). Indkøb af fordelingsunderlag samt færdigruller "Vilde nordiske urter. Udrulning og tilklipning af både fordelingsunderlagt, samt planterullerne skal udføres. Bortskaffelse af legestativ.

Forslagsstiller: bestyrelsen

Beboer: er der indhentet andre priser?

Formand: der er ikke ret mange, som har sedum måtter, så svaret er nej. 23 stemmer for og 9 imod. Éngangsudgift: 50.000 kr.

Forslaget blev **vedtaget** med flg. huslejestigning til følge:

Huslejberegning	M ²	Stigning pr. måned
18 lejemål på	53	39 kr.
18 lejemål på	61	46 kr.
3 lejemål på	73	55 kr.
18 lejemål på	77	56 kr.
18 lejemål på	77	56 kr.
3 lejemål på	92	59 kr.
3 lejemål på	103	61 kr.
3 lejemål på	121	69 kr.
3 lejemål på	133	74 kr.

Ad.6

Budget 2025/2026

Driftschefen gennemgik afdelingens driftsbudget for 2024/2025, som viser en huslejestigning på 0,01%.

Kommentarer:

Beboer: vi har 2 lejemaal, som har stået tomme længe.

Driftschef: det kan være, at boet ligger i skifteretten, men alm. lejetab dækkes delvist af dispositionsfonden (380 kr. pr. lejemaal pr. år).

Beboer: energiforbrug er sat 53.000 kr. ned. Hvad skyldes det?

Driftschef: det skyldes, at der var overbudgetteret sidste år, og at regnskabsåret har været 16 måneder.

Beboer: hvad er udgifter og indtægter på vaskeri?

Driftschef: det fremgår af kt. 118.

Beboer: Det kunne være interessant at se, om vaskeriet kører rundt.

Driftschef: det gør det ikke. Der er underskud.

Budgettet blev enstemmigt **vedtaget**.

7. Valg

7a

Valg af 4 medlemmer til bestyrelsen for 2 år

Lene Lorenzen

Kent Bindzus

Casper Brinch

7b

Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen for 1 år

Ingen blev valgt.

7c

Valg af 2 suppleanter for 1 år:

Poul Erik Madsen blev valgt som 1 suppleant

Nasir Kohistani blev valgt som 2. suppleant

7d

Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år:

Kent Bindzus blev valgt til repræsentantskabet

Ad.8

Eventuelt

- *Affaldsskur – der var også ønske om at få et fodspark bræt på skur, idet meget affald sparkes ind under skuret, så det ligger og roder.*

Driftschef: det kigger driften på.

- *Solceller*
Skal der nye solceller op igen, eller noget der minder om det, der var monteret? Evt. nogle af dem, som fortsat virker?
Driftschef: forsikringssagen er ikke helt på plads endnu, og vi ved ikke, om dem, der ikke er gået i stykker, kan holde. Det vil vi i givet fald skulle have undersøgt, men vi sætter ikke solceller op foran igen. Vi vil drøfte sagen med bestyrelsen.
- *Udskiftning af indvendige døre / info generelt*
Hvornår udskiftes dørene? Og hvordan får vi fat i poser til farligt affald, info om solceller mv. Vi får ingen orientering fra boligforeningen?
Driftschef: vi lægger os fladt ned og erkender, at vi har ligget underdrejet en periode pga. manglende ressourcer. Vi arbejder på højtryk for at få bemanningen på plads i Ry, og vi håber dermed, at vi får en tættere dialog med afdelingsbestyrelsen.
- *El-ladestandere*
Beboer: afdelingen har tidligere stemt etablering af ladestandere ned. Kan man stille forslaget igen?
Driftschef: man kan altid stille nyt forslag til et afdelingsmøde.
- *Markiser*
Beboer: hvorfor må vi ikke sætte markiser op?
Driftschef: opsætning af markiser kan drøftes ifm. udarbejdelse af råderetskatalog (som skal godkendes af afdelingsmødet), men forsikringsforholdene skal undersøges.
Beboer: er der nogen, som har undersøgt solfilm?
Driftschef: nej, ikke for nuværende.
- *Skydedøre til altan*
Skydedøre trænger til at blive justeret og smurt.
- *Gelænder mangler ved trappe 21D.*
- *Rengøring / firma Anders Andersen*
Beboer: rengøringen er ikke tilfredsstillende.
Driftschef: firmaet har lovet at stramme sig an.
Beboer: er ikke sket endnu, og vi får ikke information om, når de kommer.
Driftschef: hvis firmaet ikke udfører opgaven tilfredsstillende, må vi overveje, om vi skal skifte leverandør.
- *Snerydning*
Driftschef: vi har holdt opstartsmøde med snevagten, og vi har en forhåbning om, at snerydningen bliver bedre. Vi kan nu følge på oversigtskort, hvor og hvornår de rydder.
Beboer: trappenedgange, busstop mv. ryddes ikke.
Driftschef: vi har taget det i opløbet og informeret dem om nøjagtigt, hvad de skal gøre. Så vi forventer, at de følger planen, når vi får sne. Sker det ikke, så lad mig det vide.
Beboer: de smider salt, når der ikke er frost el. sne.
Driftschef: det følger vi lige op på.

- *Skægkræ*
Driftschef: bare tag fat i driften. Vi har en serviceaftale.
- *Beboer: jeg har hørt, at man ville fjerne buske bag ved hegn.*
Formand: der har været tale om, at buskene skulle beskæres, så vi kan få dem til at blomstre flere gange i løbet af sommeren.
- *Beboer:* kommer plantekasserne op igen?
Formand: så skal det stilles som forslag til næste års beboermøde.
- *Beboer:* får vi ny grill ved pavillonen?
Formand: der er nogle, som ikke kan lade være med at lave bål, så det sker nok ikke.
- *Beboer:* da vi kom ind under Lejerbo, skulle samarbejdet køre til 2026. Vi kan vel stadig komme ud af aftalen?
Driftschef: i 2026 vil kommunen vurdere, om Østjysk Bolig kan komme ud af aftalen med Lejerbo.
- I nr. 23C er spiral sprunget læk i varmtvandsbeholderen. Der kommer farve i vandet.
Driftschef: det undersøger vi.
- *Beboer:* er energimåler taget ud til kontrol?
Driftschef: det er aftalen, så det formoder jeg.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede mødet.