

Referat af ordinært afdelingsmøde i afdeling Lundebjerg onsdag den 18. september 2019

Afdeling Lundebjerg

Deltagere

95 beboere fra 87 lejemål, svarende til 174 stemmer
Afdelingsbestyrelsen ved René Hansen, Jette Bork, Thomas Larsen og Dorte Mortensen samt
suppleanterne Frank Hansen og Linda Offenbergt
Ejendomskontoret ved Finn Dalhammer og Frank Hansen
Almenbos administration ved Lisbet Scholtz, Claus Hansen og Lene Terpe (referent)

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
3. Godkendelse af revideret forretningsorden for afdelingsmødet
4. Behandling af indkomne forslag
5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
 - a. Valg af formand
 - b. Valg af 1 medlem
 - c. Valg af suppleant
7. Valg til Almenbos organisationsbestyrelse
 - a. Valg af 1 medlem
 - b. Valg af suppleant
8. Valg til Almenbos repræsentantskab
 - a. Valg af 3 medlemmer
 - b. Valg af suppleant
9. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent

Claus Hansen blev valgt som dirigent.

Ad 2 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Nedenstående beretning var fremsendt før mødet

”Selskabslokalet

Der er indkøbt nyt service, ny opvaskemaskine og hele lokalet er blevet malet og der er kommet nyt inventar.

Juletræstænding

Vi tændte juletræet på den store græsplæne, med tilhørende æbleskiver og gløgg og dans om træet. Vi håber på større tilslutning i år.

Håndbold VM arrangement

Vi viste VM finalen i håndbold på storskærm i selskabslokalet, hvor Danmark blev verdensmestre. Det var super hyggeligt.

Loppemarked

Der blev succesfuld holdt loppemarked d 22-06-2019 hvor der som nyt fast tiltag afholdtes banko derefter.

Byggeri

Byggeriet af ejendomskontoret og de nye boliger er kommet godt i gang. Efter færdiggørelsen af de 28 boliger vil de blive lagt sammen med afdeling Lundebjerg og have fælles budget og dermed fælles drift.

Renovering

Renoveringen af badeværelserne er færdig og vi afventer nu den sidste gennemgang af fejl og mangler.

Der er ved at blive opsat skærmvægge på samtlige badeværelser.

Alle afdelingens 67 opgange er nu blevet malet og belysningen er blevet udskiftet til LED-belysning som vil betyde en stor besparelse på fælles elforbrug.

Kældertrapper

Der er igen i denne sommer blevet renoveret kældertrapper og belægninger i området.

Facade/Vinduer/Garager

Facaderne på flere af boligblokkene er blevet rensat og nedvasket for alger og andet snavs.

Der er efterhånden mange beboere der har utætte vinduer så når det regner og vinden står lige ind på bygningen får de vand ind. På grund af utætte fuger omkring vinduerne.

Samtlige garageporte og beklædninger omkring porte er udskiftet.

Ejendomskontoret

Ejendomskontoret har i løbet af året haft rigtig travlt pga. de mange flyttelejligheder pt. 14 stk. lejligheder istandsat og udlejet

Der er også 19 stk. genhusningslejligheder oven i som pt. også bliver istandsat/udlejet.

Fusion

De 4 selskaber der i tidernes morgen dannede Almenbo er fusioneret i en stor samlet afd.

Det betyder at der bliver sparet penge administrativt og at vi kan indhente billigere tilbud på opgaver fremover.

Legepladser/borde/bænke

Der er blevet fjernet en del ting fra legepladserne som ikke levede op til krav og sikkerhed. Der er fra bestyrelsens side lagt et nyt forslag ud til ejendomskontoret med fremtidige muligheder for nye tiltag.

Mange af afdelingens gamle og udslidte borde/bænkesæt er blevet udskiftet til nye vedligeholdelsesfri borde/bænke

Fibernet

Efter flertal ved afstemning er der afholdt en del møder med Waoo. Waoo er så småt allerede gået i gang med at trække ledninger og arbejdet forventes færdigt primo 2020.

Barnevogn skure/ p-pladser

Der er ikke indhentet tilbud på disse endnu.

Diverse

Bestyrelsen har brugt meget tid på spørgsmål om at holde hund i vores bebyggelse og om hvordan reglen med at passe hund tolkes.

Vi i bestyrelsen er glade for "jobbet" og håber beboerne er glade for alle de nye tiltag der er blevet lavet det sidste år.

Vi har allerede nye arrangementer på tegnebrættet, : julebanko, fastelavn med mere.

Til sidst vil vi på bestyrelsens vegne takke afdelingens personale for den gode ekstra indsats de har ydet i forbindelse med hele renoveringen/genhusningen samt de fine områder der holdes så fine af både ejendomsfunktionær og gartnere."

Der var følgende bemærkninger til beretningen:

Der blev spurgt, om der er indhentet tilbud på barnevognskure jf. afdelingsmødet i 2018.

Bestyrelsen svarede, at afdelingsbestyrelsen på grund af travlhed endnu ikke har behandlet forslaget vedrørende etablering af skure til barnevogne og el-scootere, men at priser vil blive indhentet til afdelingsmødet 2020.

Der blev spurgt, hvornår der renoveres legepladser.

Afdelingsbestyrelsen søger stadig beboere, som ønsker at være med i et legepladsudvalg, så afdelingen kan få nogle spændende legepladser.

Der blev spurgt, hvorfor der ikke var udsendt referat fra møderne med Fibernet og hvorfor beboerne ikke var blevet oplyst om den ekstra udgift på 1 mio. kr. for ikke at kunne komme ud af nuværende aftale før ultimo 2020.

Afdelingsbestyrelsen beklagede, at der ikke var udsendt referater fra møderne. Etableringen af Fibernet var sket på baggrund af ønsker fra afdelingsmødet i 2018.

Der blev spurgt, hvorfor byggepladsen ved det nye ejendomskontor er indhegnet og byggepladsen ved opførelse af de nye boliger ikke er indhegnet.

Administrationen svarede, at det jævnligt vurderes, hvor der skal indhegnes, og at det pt. er sikkerhedsmæssigt forsvarligt ikke at indhegne byggepladsen, der omfatter de nye boliger.

Der blev spurgt om reglerne omkring arbejdstider ved nybyggeri.

Administrationen svarede, at der ikke må arbejdes før kl. 07.00 og at arbejderne ikke må være unødigt støjende, men at der kan forekomme arbejder uden for normal arbejdstid, som vil blive udført med mindst mulige gener for beboerne.

Det blev nævnt, at der arbejdes på byggepladserne i weekends og om natten.

Administrationen følger op.

Der blev spurgt, hvornår Hald og Handberg er helt færdige med faldstamme-, rør- og badeværelsesrenoveringen.

Administrationen svarede, at de er i gang med den endelige mangelgennemgang, som forventes afsluttet medio oktober.

Herefter blev beretningen godkendt

Det foreslås, at gældende forretningsordenen revideres, således at det fremadrettet er afdelingsbestyrelsen og ikke afdelingsmødet, der vælger repræsentantskabsmedlemmer til Almenbos repræsentantskab.

Den reviderede forretningsorden blev godkendt.

Ad 4 Behandling af indkomne forslag

Der var modtaget 5 forslag:

Forslag 1 - Ændring af husorden – husdyr

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

”Bestyrelsen foreslår, at der i husordenen ændres følgende:

Fra:

Det er ikke tilladt at holde hund eller kat (førerhund undtaget).

Ved forudgående forespørgsel på ejendomskontoret kan der gives tilladelse til at passe/pleje en hund i en kortere periode/begrænset antal gange. Passer/plejer beboeren hund eller kat uden denne tilladelse, tolkes det som en overtrædelse af husordenen, hvilket kan medføre ophævelse af lejeforholdet.

Til:

Det er ikke tilladt at holde hund eller kat (førerhund undtaget).

Ved forudgående forespørgsel på ejendomskontoret kan der gives tilladelse til at passe/pleje hund i en kortere periode, dog max. 4 uger i alt i et kalenderår.

Såfremt der passes/plejes en hund/kat uden denne tilladelse, tolkes det som en overtrædelse af husordenen, hvilket kan medføre ophævelse af lejeforholdet.”

Afdelingsbestyrelsen ønsker at skærpe de nuværende husdyrregler, fordi der færdes mange beboere med hunde på afdelingens arealer på trods af reglerne omkring husdyrhold.

Ejendomskontoret oplyste, at forslaget ikke skaber yderligere registreringsarbejde, da der allerede er udarbejdet arbejdsgang for kontrol af pasning af husdyr.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2 - Ændring af husorden – fremleje

Forslagsstiller: Stina U. Frank

”Forslag til ændring i husordenen under punktet fremleje:

Jeg foreslår, at der i den fremtidige husorden bliver taget højde for kommercielle udlejningsfirmaer som f.eks. Airbnb ved at disse specifikt benævnes under punktet fremleje.

Punktet fremleje tilføjes, at det ikke er tilladt og vil medføre ophævelse af lejeforholdet, hvis man udlejer hele eller dele af lejemålet via Airbnb eller lignende private udlejningsfirmaer.”

Administrationen oplyste, at punktet ikke hører hjemme i en husorden og foreslog, at oplysninger om fremleje konkretiseres på afdelingens hjemmeside.

Forslaget blev forkastet, men det blev besluttet at oplyse om reglerne omkring fremleje på afdelingens hjemmeside.

Forslag 3 - Ændring af husorden – musik/støj

Forslagsstiller: Helle Paludan Jensen

"Støjende adfærd

Støjende benyttelse af musikinstrumenter, radio samt anden støjende adfærd skal altid ske med hen synstagen til de øvrige beboere og må ikke finde sted i tidsrummet kl. 23.00 og kl. 09.00. Ved afholdelse af fest udover nævnte tidsrum, skal de øvrige beboere i opgangen adviseres ved opslag."

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4 - Udlevering af skraldeposer stoppes

Forslagsstiller: Helle Paludan Jensen

"Skraldeposer udleveret

Foreslår denne ordning stoppes og pengene bruges mere hensigtsmæssigt."

Forslaget blev forkastet.

Forslag 5 - Ændring af vaskeriernes åbningstider

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

"Bestyrelsen stiller følgende forslag:

Vaskerier

Åbningstiderne i vaskerierne ændres fra kl. 07.00-22.00 til kl. 05.30-22.30."

Der var debat om nødvendigheden af længere åbningstid og eventuelle støjgener fra vaskerierne og det blev besluttet at foretage en afstemning om forslaget med følgende resultat:

For forslaget	56 stemmer
Imod forslaget	42 stemmer

Forslaget blev vedtaget og der vil blive opsat notat i opgangene omkring ændringen.

Ad 5 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

Budgetforslaget anviser en lejeforhøjelse på 1,2 % svarende til 341.000 kr.

Budgettet blev gennemgået. Lejeforhøjelsen skyldes primært tilbagebetaling af huslejebidrag til Landsbyggefonden samt en stigning på forbrugsregnskaber. Udgiften til administration falder grundet fusionen.

Der var følgende spørgsmål til budgettet:

Der blev spurgt, om vandafledningsafgiften er indregnet i den individuelle vandudgift og hvornår der påbegyndes individuelle vandregnskaber.

Administrationen svarede, at de individuelle vandregnskaber påbegyndes med virkning fra 1. januar 2020. Det betyder, at vandforbrug opkræves med et månedligt acotobidrag. Boliglejen nedsættes tilsvarende.

Der blev spurgt, om der kommer en huslejestigning på grund af, at der skal opsættes glasvægge i badeværelserne. Glasvæggene indgår i renoveringsudgifterne. Byggeregnskab er under udarbejdelse.

Administrationen svarede, at på grund af flere fugtskader på badeværelsesskabene har det været nødvendigt at opsætte glasvæggene.

Der blev spurgt, om man selv skal opbevare glasvæggen, hvis den ikke ønskes opsat.

Administrationen bekræftede, at hvis man ikke ønsker glasvæggen opsat, kan den eventuelt opbevares i kælderrummet.

Budgettet blev godkendt.

Ad 6 Valg til afdelingsbestyrelsen

a. Valg af formand

René Hansen blev genvalgt for en 2-årig periode.

b. Valg af 1 medlem

Thomas Larsen blev genvalgt for en 2-årig periode.

c. Valg af suppleanter

Frank Hansen og Linda Offenberg blev genvalgt for en 1-årig periode.

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

	Valgt indtil
René Hansen, formand	2021
Jette Bork	2020
Thomas Larsen	2021
Anette Milbo	2020
Dorte Mortensen	2020
Frank Hansen, 1. suppleant	2020
Linda Offenberg, 2. suppleant	2020

Ad 7 Valg til Almenbos organisationsbestyrelse

a. Valg af bestyrelsesmedlem

Frederik Gylstorff blev valgt.

b. Valg af suppleant

Allan Bogholdt blev valgt for en 1-årig periode.

Ad 8 Valg til Almenbos repræsentantskab

a. Valg af repræsentantskabsmedlem

Jette Bork, René Hansen og Anne Mette Johansen blev valgt for en 1-årig periode.

b. Valg af suppleanter

Ulla Raunsbæk og Stina Ulstrøm Frank blev valgt for en 1-årig periode.

Ad 9 Eventuelt

Administrationen orienterede om, at Vestforbrændingen i løbet af efteråret renoverer anlægget i varmecentralen og kommer til at optage en parkeringsplads til deres udstyr. Der oprettes derfor en midlertidig parkeringsplads, ligesom der etableres en midlertidig varmecentral.

Administrationen oplyste, at der er problemer med vandindtrængen ved vinduespartierne. Problemet skyldes utætte fuger omkring de store vinduer, hvorfor disse udskiftes. I første omgang bliver det Lundebjerg 16-22 og Lundebjerg 36-40, der for udskiftet vinduesfurer.

Der arbejdes stadig på en løsning omkring problemet med terrassedørene, som kondenserer og misfarves, i de ældreregnede boliger.

Administrationen oplyste endvidere, at der ikke monteres vandmålere i de ældreregnede boliger. Vandforbruget måles samlet og vandudgiften fordeles mellem lejemålene.

Der blev spurgt, hvornår Lokal TV/internt TV sendes igen?

Afdelingsbestyrelsen svarede, at Lokal TV genopstår, når der er lavet aftale med et nyt firma.

En beboer mente ikke, at toiletsæderne passer til det nye toilet og oplyste, at gummidupperne under sædet går i stykker.

Ejendomsmesteren oplyste, at der kan afhentes "dutter" på ejendomskontoret til at afhjælpe problemet.

Der blev efterlyst referater fra afdelingsbestyrelsens møder.

Afdelingsbestyrelsen følger op på dette.

Det blev foreslået, at der laves en "bytte-lejlighedscentral" på Almenbos hjemmeside.

Administrationen foreligger ideen for Almenbos organisationsbestyrelse.

Der blev spurgt, om cykelrummet i nr. 26, som pt. anvendes som lagerlokale af ejendomskontoret, frigives, når det nye ejendoms kontor tages i brug.

Ejendomsmesteren svarede, at det gamle ejendoms kontor fremadrettet skal anvendes til lagerlokale, hvorfor cykelrummet i nr. 26 frigives til cykler.

Der blev spurgt, hvorfor info-sedler fra ejendomskontoret blev hængt på døren i stedet for på opslagstavlen.

Ejendomsmesteren svarede, at vigtige meddelelser sættes på indersiden af døren, da det giver større sandsynlighed for at de bliver læst.

Det blev nævnt, at det er svært at skylle ud i de nye toiletter, idet vandtrykket er lavt.

Ejendomskontoret og Almenbo vil undersøge sagen og forsøge at finde en løsning.

En beboer nævnte, at der står mange gamle cykler i cykelstativerne.

Ejendomskontoret foretager jævnligt indsamling.

Mødet sluttede kl. 20.35

Referat digitalt underskrevet af
Formand René Hansen
Dirigent Claus Hansen
Referent Lene Terpe