

15-09-2021

Referat af: Afdelingsmøde i Boligselskabet Tranemosegård afdeling 13

Afholdt: Onsdag den 15. september 2021 klokken 19.00

Deltagere: 37 lejemål (74 stemmer)

Formand for afdelingsbestyrelsen Bitten bød velkommen til mødet.

1. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Dorthe Larsen, og hun blev valgt. Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt. En beboer havde indvending til dagsordenen. Vedkommende fremførte, at der ifølge lov om normalvedtægter for almene boliger § 15 stk. 2 var krav om at dagsordenen skal indeholde et dagsordenspunkt med bestyrelsens beretning. Beboeren oplyste, at han forbeholdt sig ret til at klage og ville gå til beboerklagenævnet. Indvendingen blev ført til referat og dagsordenen blev herefter godkendt med forbehold fra den pågældende beboer.

2. Valg af referent

Philip Blixen blev foreslået som referent og valgt.

3. Valg af stemmeudvalg

Der blev valgt følgende stemmetællere:

- Jane Herskind
- Claus Djervad
- Else Akind

4. Fremlæggelse og godkendelse af T13's regnskab for 2019

Ejendomslederen gennemgik de væsentligste afvigelser i regnskabet 2019 i forhold til budget 2019. Alt i alt var der et overskud på 3.496.352 mio. kroner, som er anvendt til afskrivning på egenfinansiering.

Stemmer:

For:	74
Imod:	0
Hverken for eller imod:	0

Regnskabet for 2019 blev enstemmigt godkendt

5. Fremlæggelse og godkendelse af T13's regnskab for 2020

Ejendomslederen gennemgik de væsentligste afvigelser i regnskabet 2020 i forhold til budget 2020. Alt i alt var der et overskud på 3.895.455 mio. kroner, som er anvendt til afskrivning på egenfinansiering.

En beboer spurgte ind til omkostningsfordelingen idet der så ud til at være sket en stigning i andelen til posten administrationsudgifter fra 4 % i regnskabet for 2019 til 5 % i regnskabet for 2020. Beboeren undrede sig over hvad denne procentuelle stigning på 25 % i forhold til året før skyldtes. Ejendomslederen lovede at undersøge forholdet og vende tilbage med svar i referatet.

Ejendomslederen har undersøgt beboerens påstand. Konklusionen er, at den benyttede beregningsform ikke er den korrekte måde at opgøre stigningen.

De samlede administrationsudgifter til BO-VEST er steget fra kr. 5.043.638 i 2019 til kr. 5.332.706 i 2020. Det er en stigning på kr. 289.068 – det giver en stigning på 5,73%. Administrationsbidraget til dispositionsfonden udgjorde kr. 658.706 i 2019 og kr. 667.012 i 2020. Det er en stigning på kr. 8.306 – det giver en stigning på 1,26%

Dermed håber vi ovennævnte beregning har dokumenteret beboerens beregning er forkert.

Stemmer:

For: 74

Imod: 0

Hverken for eller imod: 0

Regnskab for 2020 blev enstemmigt godkendt

6. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens budget 2022

Ejendomslederen gennemgik de væsentligste ændringer i budgettet for 2022 i forhold til budgettet for 2021 man forventede og hvilke tiltag der var gennemført og planlagt for at begrænse stigningen i udgifterne mest muligt. Nogle af de poster, der forventes at stige meget de kommende år er udgifter til udskiftning af vandrør, udskiftning varmtvandsforsyning i alle gårde de kommende år samt udskiftning af porttelefoner til et nyt system med video. Afdelingen har også store udgifter til udskiftning af armaturer på forventet 450.000 kr. i 2022. Derudover skal der afsættes en del til udskiftning af utætte vinduer i rækkehusene, på trods af at rækkehusene kun er 6 år gamle. Udgifter til reparation og vedligehold af småbygninger, maling af indvendige vægge samt reparation af altaner falder fremover.

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet, vil det medføre en stigning i huslejen på 3,13 %. Ejendomslederen kunne fortælle, at afdelingen helt overordnet har brugt mere end der har været henlagt og det er det der nu kan mærkes i form af huslejestigninger. Ejendomslederen arbejder henimod et break-even forventet i 2025, hvor de samlede henlæggelser gerne skulle modsvare forbruget.

En beboer spurgte om regnskabet var inklusive antennebidrag.

Nej – det betales særskilt.

En beboer ønskede at budgetforklaringer med væsentligste ændringer kom med ud med regnskabet.

Ejendomslederen lovede at budgetforklaringer fremadrettet bliver udsendt sammen med reminderen for afdelingsmøderne.

En beboer spurgte ind til den relativt store udgift til udskiftning af armaturer.

Ejendomslederen forklarede, at der var usædvanligt mange udskiftninger og at han på baggrund af det store forbrug, bliver sat et udbud i gang på denne udgiftspost. Beboeren var glad for, at der blev kigget på denne udgiftspost.

En beboer spurgte ind til de høje forventede udgifter til udskiftning af vandrørene og hvorfor det kommer så pludseligt.

Ejendomslederen forklarede, at tilstanden af vandrørene var meget dårlig da de ikke var blevet løbende vedligeholdt. Det kommer derfor ikke som en overraskelse. Baggrunden for den manglende vedligeholdelse skal formentlig findes både i driften, men også hos tidligere bestyrelser, som har været af den opfattelse at udskiftning af vandrør kunne finansieres af HP4. Det er imidlertid blevet afvist at HP4 kan finansiere udskiftning af vandrørene, da deres dårlige tilstand skyldes manglende vedligeholdelse.

En anden beboer gav udtryk for, at det havde været en berettiget forventning hos den tidligere bestyrelse, at en del af udgiften ville gå ind under HP4 da nogle af rørene er støbt ind i beton og derfor ikke har kunnet løbende vedligeholdes.

En beboer gav udtryk for at det var en ganske stor huslejestigning for f.eks. pensionister.

En beboer anbefalede at stemme nej til budgetforslaget, så ejendomslederen og bestyrelsen sammen kunne finde besparelser og fremlægge nyt budgetforslag.

Stemmer:

For:	62
Imod:	4
Hverken for eller imod:	8

Budget for 2022 blev godkendt

7. Behandling af indkomne forslag

1. Opgradering af bolignetværket til Giga netværk

Karin Engraf fra afdelingsbestyrelsen og medlem af antenneforeningen fortalte, at opgraderingen til Giga netværk vil give en hurtigere og mere stabil forbindelse og vil betyde en stigning i antennebidraget på 6 kr. om måneden.

Ejendomslederen kunne fortælle, at man forventede installering om ca. 6 måneder, såfremt forslaget bliver vedtaget. Det vil stadigvæk være afdelingen, der ejer udstyret, ligesom på nuværende tidspunkt. Der vil blive skiftet nye hovedswitche samt en del fiber kabel forbindelser mellem krydsfelterne, men kablerne op i boligerne vil ikke blive skiftet. Giga netværk har bekræftet at de nuværende kabler op i boligerne er dimensioneret til at kunne trække de nye hastigheder.

En beboer gjorde opmærksom på, at den hurtigere internetforbindelse ikke ville kunne udnyttes, hvis man ikke samtidig har en god router og et korrekt kabel fra udgangen og videre rundt i lejligheden.

Karin Engraf lovede at man ville forhandle en god pris hjem på nye routere og netværkskabler til de beboere, som måtte ønske at opgradere deres udstyr.

Stemmer:

For:	73
Imod:	1
Hverken for eller imod:	0

Forslaget om opgradering af bolignetværket til Giga netværk blev vedtaget

2. At affaldsskaktene i højhusene ikke skal lukkes

Forslagsstiller begrundede forslaget med hensynet til ældre samt handikappede beboere. Der var en længere meningsudveksling om hvorvidt et tidligere lignende forslag var blevet godkendt eller om et andet forslag om undersøgelse centralsug var et helt andet forslag.

Ejendomslederen kunne bekræfte, at henstillingen fra Brøndby kommune om at lukke skakterne blot var en henstilling, men den beroede på at man er pålagt at lave kildesortering af affaldet. Såfremt kildesortering af affaldet kan overholdes med skakterne åbne kan Brøndby kommune ikke kræve skakterne lukket. Bøderne for forkert affaldssortering er ganske betragtelige, så det kan

blive dyrt for afdelingen, hvis sortering ikke overholdes. Ejendomslederen bekræftede, at omkostningen ved at holde skakterne åbne i højhusene ikke ville være betragtelige, da det i forvejen var planlagt at lave affaldsrum, der hvor skakterne ender. I lavhusene vil det til gengæld være en reel omkostning, da det vil kræve væsentlig flere opsamlingssteder.

Det blev foreslået, at man lavede en prøveperiode på 6 måneder, hvor man afprøver at beholde skakterne og kun benytte disse til "Bio affald". Såfremt det viser sig ikke at lykkes, lukkes affaldsskaktene. Forsøget skal formelt godkendes af kommunen.

På baggrund af afklaringen bekræftede forslagsstiller at være enig i at forslaget ændredes til følgende:

Det foreslås, at affaldsskaktene i højhusene, som et forsøg, holdes åbne i 6 måneder, hvor de bruges til udsmidning af "Bio affald".

Stemmer:

For:	63
Imod:	3
Hverken for eller imod:	8

Forslaget om at holde affaldsskaktene åbne i 6 måneder og bruge disse til udsmidning af "grønt affald" blev vedtaget

3. At kasse-/varebiler ikke må parkere på p pladser i T13.

Forslagsstiller gav sig ikke til kende. En anden beboer indvilligede i at overtage forslaget.

Flere beboere gav udtryk for deres holdninger. Nogle beboere mente at de store kassevogne fyldte meget på de almindelige p-pladser og at der var et generelt problem med for mange biler i forhold til parkeringspladser i afdelingen. Andre mente at man ikke kunne nægte beboere at have deres arbejdes bil holdende i afdelingen, så længe den er under 3500 kg.

Bestyrelsen havde foreslået at henvise firmabiler til de nye p-pladser ud mod mæglergårdsstien. Det blev præciseret at det ville blive som et forbud mod at parkere på andre p-pladser, så det ville ikke blive som en reserveret plads for kassebiler. Alle andre beboere skulle have lige adgang til at benytte de nye parkeringspladser. Et medlem af afdelingsbestyrelsen fortalte at hun personligt ikke kunne støtte op om forslaget, da hun var bekymret for den larm i forbindelse med af- og pålæsning, start af motorer midt om natten dette ville medføre for beboere ud til den nye parkeringsplads.

Stemmer:

For:	11
Imod:	43
Hverken for eller imod:	20

Forslaget om at kasse-/varebiler ikke må parkere på p pladser i T13 blev ikke vedtaget.

8. Orienteringer (status)

Status projekter i T13.

1: Hp 4.

Tranumparken 1 31.04.2022 de sidste beboere flytter og der pågår etablering af byggeplads for nedrivning af højhuset.

Tilbage blivende højhuse, Rådgiver udbud sat i gang, det forventes der er tilknyttet rådgiver ved års skiftet.

- 2: Sundheds huset Tranumparken 3, alt går planen og der forventes indflytning i december 2021.
- 3: P-pladser langs mæglergårdsstien, tilbudsrunde fortaget og entreprenør fundet, projektet deles op i to etaper, etape 1 udføres her 4 kvartal af 2021. Og etape 2 forventes færdigt i 1 kvartal / 2 kvartal af 2022 afhængigt af vejret.
- 4: Solcelle projektet i gård 24 og rækkehusene ulige nr. pga. udfordring med placering af batterierne, leverings problemer af el tavler, og manglende tilmeldinger fra beboerne er projektet desværre forsinket. Forventet opstart oktober 2021. Cowi er i gang med nye beregninger, for at se hvilken betydning den lave tilslutning til projektet har, da vi bliver nødt til at sælge overskydende solstrøm til lavere markedspris.
- 5: 3 x Mindre miljøstationer. Projektet forsinket pga. mangel på håndværker og materialer. Forventes taget endelig i brug december 2021.
- 6: Affaldssortering af husholdnings affald, restaffald og bio affald, projektet forsinket pga. lang leveringstid på materialer. Det forventes at vi er endelig klar til affaldssorteringen første kvartal 2022.

En beboer spurgte ind til solcelleanlægget og hvad forklaringen var på, at det var rækkehusene, der var blevet udvalgt til at have solceller. Beboeren var også utilfreds med den mangelfulde information til beboerne ligesom en beslutning om at indgå i et energifællesskab til beboernes el-biler blev kritiseret, idet bekendtgørelse om energifællesskaber endnu ikke er godkendt af EU og det er tvivlsomt om det bliver. Beboeren kritiserede bestyrelsen for ikke at have stillet de rigtige spørgsmål til rådgiveren COWI.

Bestyrelsen forklarede, at man gennem ejendomslederen havde fået viderebragt spørgsmål til COWI, ligesom man havde forsøgt at komme igennem til administrationen, men at man ikke havde haft held med at trænge igennem. Bestyrelsen mente at projektet var opstartet allerede i 2013, af den daværende bestyrelse.

Beboeren mente at det solcelleprojekt, der var blevet planlagt i 2013, var et helt andet projekt, med andre vilkår og andre rådgivere, som ville have givet alle beboere en skattefri fortjeneste.

9. Eventuelt

En beboer fortalte, at der meget tit var problemer med elevatoren i Ulsøparken, ligesom hun havde måtte vente over en time på at få hjælp sidste gang hun sad fast. Alarmknappen havde ikke virket. Ejendomslederen fortalte at man havde serviceaftale på elevatorerne gennem OTIS og de kæmpede med leveringsproblemer på reservedele ligesom, der også havde været hævværk på elevatorerne. Der kan forekomme ventetid på at komme igennem til alarmerne. Ejendomslederen ville tage op med OTIS med hensyn til ventetiden.

En beboer berettede om utætte kældervinduer og loftsbelysning, der gik for hurtigt ud. Ejendomslederen ville undersøge kældervinduerne og kunne berette, at der var indkøbt et større parti loftsbelysning ligesom tidsprogrammeringen ville blive rettet.

En beboer gjorde opmærksom på, at han syntes man skulle tage beboerdemokratiet alvorligt og at man gjorde hånt om lovgivningen ved ikke at give beretning på afdelingsmødet. Beboeren gjorde opmærksom på at en beretning på et møde i lejerforeningen, som er en privat forening, ikke kunne gøre det ud i stedet for. Beboeren betegnede det som manglende respekt for beboerdemokratiet.

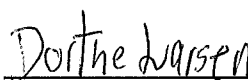
Formand for afdelingsbestyrelsen Bitten Skotte gjorde det klart, at hun respekterede beboerdemokratiet i allerhøjeste grad. Formanden gjorde opmærksom på, at beretningen har altid tidligere været afholdt på forårsmødet og at det var hendes fejl, hvis der var begået en fejl, idet hun havde været sikker på at beretningen først skulle aflægges på forårsmødet. Bitten gjorde opmærksom på at bestyrelsen i både sommerhilsen og nytårshilsen havde berettet om, hvad der foregår i afdelingen.

Ikke yderligere spørgsmål.

Dirigent Dorthe Larsen takkede for god ro og orden, og mødet blev hævet.



Bitten Skotte, formand



Dorthe Larsen, dirigent