

27-09-2022

Referat af: Afdelingsmøde i Boligselskabet Tranemosegård afdeling 15
Afholdt: tirsdag den 27. september 2022 klokken 19.00
Deltagere: 52 lejemaal (104 stemmer)

Formand for afdelingsbestyrelsen Danni Youssif bød velkommen til mødet.

1. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Philip Blixen-Finecke som dirigent, og han blev valgt. Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

Susanne Blixen-Finecke blev foreslået som referent og valgt.

2. Formandens beretning

Formandens beretning var udsendt på forhånd. Formanden gennemgik de vigtigste punkter og gav ordet videre til de fremmødte.

En beboer spurgte hvem der sidder i organisationsbestyrelsen i Tranemosegård. Tranemosegårds bestyrelse består af formand Lars Jensen, næstformand Tim Resen, bestyrelsesmedlemmerne Danni Youssif, Karin Engraf og Bitten Skotte samt suppleant Kurt Damsted.

Beretningen blev godkendt af afdelingsmødet.

3. Regnskab 2021

Regnskab 2021 var udsendt til alle beboere på forhånd. Områdechef i Bo-Vest Kim Milton gennemgik regnskabet for 2021 til orientering, da regnskabet allerede var godkendt. Samlet set var årets resultat et overskud på 66.944 kr.

4. Indkomne forslag

1. Råderetskataloget

Bestyrelsen foreslår følgende ændringer til råderets kataloget.

1. **Titel Indvendig råderet:** Der tilføjes til titlen. "listen er vejledende.....", da indvendige forbedringer/forandringer ikke behøver råderetskatalog, men er forudbestemt fra administrationen.
2. **Skillevægge:** "kan reetableres af afdelingen" fjernes fra kommentarfelt, da dette ikke er tilladt.
3. **Tekniske installation:** Forbedring ændres fra "ja" til "ja/nej" og der tilføjes kommentar. "vurderes fra sag til sag"
4. **Klinkegulv:** Krav om autorisation ændres til "ja/nej" og kommentar tilføjes. "ved flytning af afløb på badeværelse"
5. **Fjernelse af fast inventar/skabe:** Kommentar præciseres til "gælder kun fast skab på 1. sal."
6. **Kollektiv råderet:** Terrasser fjernes, da det ikke er kollektiv råderet, men individuel råderet.

7. Vedligeholdelses beløb for terrasser

Differeres så åben terrasse bliver 250 kr. og for lukket terrasse 500 kr. pr. måned.

Udvendigt vedligehold:

- 8. El-installation, åben og lukket terrasse:** Punktet tilgår, med "ja" i forbedring og løbetid sættes til 10 år. *Kommentar: Punktet blev fjernet da kataloget skulle godkendes, da der ikke var løbetid på forbedringen, hvilket er et krav.*

9. Bilag: TMG15-Råd-Dok000 til TMG15-Råd-Dok005.

Gengodkendes, med enkelte ændringer.

- a. **TMG15-Råd-Dok001:** Følgende tekst udgår. (*Er flise-/stenbelægningen ikke udført efter de ovennævnte retningslinjer, vil det blive anset som misvedligehold, og der vil ske reetablering for lejers regning.*)
- b. **TMG15-Råd-Dok002:** mindre rettelser, (låger bliver nævnt) samt layout over matrikel er tilføjet.
- c. **TMG15-Råd-Dok004: Nyt punkt. "lys i baghave"** *Montering af lyskilder i baghave, og/eller på evt. terrasse, skal der ansøges, og placeringer skal optegnes. Der er ligeledes krav om autorisation til el-installatør.*
- d. **TMG15-Råd-Dok005:** Højden på drivhuse ændres fra 180cm, til 210cm. Dette skyldes at bestyrelsen ikke havde taget højde for tagryggen på drivhuse da disse blev vedtaget i første omgang. – Minimumsafstand fra bygning er tilføjet, så drivhuse skal stå minimum 2 meter og skure minimum 2,5 meter fra bygningen.

Flere beboere spurgte ind til omkostningen vedrørende terrasser.

Formand for afdelingsbestyrelsen gjorde klart, at ændringen i råderetskataloget kun vedrørte nyetableringer – alle eksisterende terrasser vil ikke blive berørt af ændringen.

En beboer havde fået godkendt ansøgning på lukket terrasse til 250 kr. om måneden.

Formand for afdelingsbestyrelsen mente bestemt, at det stadigvæk ville være gældende og lovede at undersøge sagen og vende direkte tilbage til beboeren.

En beboer kunne ikke forstå baggrunden for beløbets størrelse.

Formand for afdelingsbestyrelsen forklarede, at der var vedtaget en ny lov, der gjorde at ingen beboer ligge andre beboere til last økonomisk. Derfor skal der spares op, så der er penge på konto 116 til genetablering, når den eksisterende terrasse ikke kan hold længere. Ved fraflytning vil alle gamle terrasser blive revet ned.

Flere beboere mente at huslejestigningen for at etablere terrasse var stor både for åbne og lukkede terrasser.

Formand for afdelingsbestyrelsen forklarede at beløbet også skulle række om fx 20 år hvor prisstigninger formentlig vil have gjort byggematerialer, lønninger mv. dyrere.

Stemmer:

For:	104
Imod:	0
Hverken for eller imod:	0

Forslaget blev vedtaget af afdelingsmødet. Råderetskataloget bliver opdateret med de foreslåede ændringer.

2. Ladestandere

Bestyrelsen stiller forslag om etablering af lade standere til El og plug-in hybrid.

Baggrund for forslaget:

Da el- og plug-in hybrid biler er fremtiden, og flere anskaffer sig køretøjer af denne type, foreslår bestyrelsen at vi får etableret pladser til opladning af disse køretøjer.

Forslag:

a. **Etablering af 4 pladser centralt i Gurrelund:**

- a. Etableringen sker centralt i Gurrelund, i nærheden af nedkørslen.
- b. Etableringen kræver kun en tilslutning, hvilket vil holde tilslutningsafgiften nede. (ca. kr. 25.000, - pr tilslutning)
- c. Denne etablering kan koste 2-4 af de eksisterende pladser.

b. **Etablering af 2 x 2 pladser i Gurrelund/Bjerrelund:**

- a. Etableringen kan ske i endegavl på GU/BJ 1-9.
- b. Etableringen kræver to tilslutningsafgifter. (2 x ca. kr. 25.000, -)
- c. Etablering vil koste 1 af de eksisterende P-pladser.

Ud fra estimeret budgetpriser koster etablering af en stand med to lade punkter, ca. kr. 75.000, - dette er med udgangspunkt i at der etableres på eksisterende pladser, og inkl. tilslutningsafgift. Projektet tager udgangspunkt i at afdelingen selv ejer lade standerne, men driftes af udbyder. Det er kun beboerne der kan benytte laderne. Prisen pr. kilowatt fastsættes af afdelingen, udgangspunktet er der ikke tjenes på lade løsningen, men der skal være til at dække service og vedligehold af laderne.

Regnestykket:

Ladestandere	200.000	300.000
Låneomkostninger	23.000	25.000
Lån - Hovedstol	223.000	325.000
Ydelse - 5 år	50.800	74.000
Ydelse - 10 år	25.700	37.500

Husleje stigning 2023	3,37%	
Huslejestigning med låneomkostninger		

5 år	3,80%	3,99%
10 år	3,59%	3,69%

Bestyrelsen foreslår at der lånes 2/300.000 der afbetales over 5/10 år. Hvilket giver en huslejestigning på x,xx%.

En beboer spurgte ind til om der vil komme bookingsystem.

Formand for afdelingsbestyrelsen forklarede, at der endnu ikke var lavet regelsæt for brugen, men at der sandsynligvis ville blive lavet et bookingsystem ligesom der også var påtænkt at lave en tidsbegrænsning for hvor længe man må blokere pladsen mens man lader. Afdelingen vil skulle vedtage parkeringsregler herunder fx også om gæster må benytte ladestanderne.

En beboer mente det var uretfærdigt at alle beboere skulle rammes af huslejestigning, når det nu ikke var alle beboere, der har en elbil.

Formand for afdelingsbestyrelsen forklarede at det var afdelingen, der står for selve etableringen, men at selve forbruget og driften skal finansieres af de beboere, der bruger ladestanderne gennem den pris, der betales per Kwh. Det er afdelingen, der løbende sætter prisen for forbrug. Sådan er reglerne skruet sammen. Såfremt forslaget vedtages, er det en kollektiv beslutning at etablere ladestandere og derfor er det også alle beboere, der skal betale til etableringen gennem en huslejestigning.

Der kom flere forslag brugen, fx at man skulle kunne låne sin brik ud til familie, eller at erhvervstaxaer kun måtte oplade på bestemte tidspunkter.

Formand for afdelingsbestyrelsen forklarede at det ville være lånbeløbet der ville afgøre hvor mange ladestandere, der kan etableres.

Afdelingsmødet stemte derfor om hvorvidt ét af forslagene a eller b skal gennemføres eller ikke gennemføres. Når der er indhentet konkrete priser vil det være op til afdelingsbestyrelsen at beslutte om det skal være enten projekt a eller projekt b, der gennemføres.

Stemmer:

For:	61
Imod:	41
Hverken for eller imod:	2

Forslaget blev vedtaget. Afdelingsbestyrelsen vil sørge for at enten projekt a eller projekt b realiseres indenfor den økonomiske ramme, der efterfølgende stemmes om.

Afdelingsmødet stemte derefter om finansiering af projektet.

41 stemmer for at låne 300.000 kr.

6 stemmer for at låne 200.000 kr.

Det er derfor vedtaget at afdelingen skal låne 300.000 kr. til finansiering af projektet.

Afdelingsmødet stemte derefter om løbetiden på lånet.

Der var stort flertal for at lånet afdrages over 10 år.

Det er derfor vedtaget at afdrage lånet på 300.000 kr. over 10 år.

Samlet konklusion: Afdelingsbestyrelsen vil sørge for gennemførelsen af enten projekt a eller projekt b realiseres. Der lånes 300.000 kr. til finansiering af projektet, der afdrages over 10 år, hvilket giver en huslejstigning på 0,32 %.

3. Parkeringsløsning

Forslaget blev trukket, da det skal omformuleres.

4. Festudvalg

Bestyrelsen stiller forslag om oprettelse af et fest udvalg.

Baggrund for forslaget:

Da bestyrelsen bruger rigtig meget tid på råderet og fornyelser mm, har bestyrelsen brug for nogle der kan stå for det sjove. Herunder sommerfest/kræmmermarked. Fastelavn, og meget meget mere.

Forslag:

a. Oprettelse af festudvalg:

- a. Det forslås at der oprettes festudvalg, bestående af min 3 personer, hvoraf den ene skal være fra bestyrelsen.
- b. Festudvalget er ulønnet, og har ingen økonomi at tage sig af.
- c. Alle udgifter der evt. kunne berøre festudvalget, såsom indkøb til beboerarrangement, skal gå igennem lejerforeningen.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt. Dorthe fra afdelingsbestyrelsen meldt sig ligesom 3 andre beboere meldte sig. I pausen modtog Dorthe kontaktoplysninger på de 3 beboere.

5. Vaskeri og energi-B52

Beboerforslag vedr. vaskeriet.

På grund af den generelle energisituation fremsætter jeg følgende til beslutning:

Forslag A.

Vaskeriet bør indføre et poletsystem eller lignende som bevirker at beboerne personligt vasker på deres adresse. Begrundelse anføres at ALLE lejere betaler for vaskeriets omkostninger.

Forslag B.

Desuden bør den generelle udendørs belysning justeres på en energibesparende måde.

Ovenstående forslag begrundes i at de ovenstående justeringer har indvirkning på vores husleje.

Med venlig hilsen
Mogens og Mona B52

Afdelingsbestyrelsen havde følgende kommentarer:

Bestyrelsen anerkender at energipriserne er på himmelflugt, men mener ikke at polet eller betalingsløsning på vaskeriet bør være løsningen. Afdelingen har i mange år kunne stå sammen kollektivt omkring vaskeriet, og dette bør ikke ændre sig.

Belysningen i afdelingen er består hovedsageligt af LED pærer, og selvom tanken er rigtig god, så er besparelsen yderst begrænset i det overordnet budget samt i tryghed, som dog ikke kan måles i kroner og øre.

Bestyrelsen kan derfor ikke støtte op om forslaget.

Flere andre beboere gav udtryk for t det ville være utrygskabende hvis der i perioder bliver slukket for udendørsbelysningen.

Forslagsstiller var betrygget i at afdelingsbestyrelsen gjorde sit til at spare på udendørs belysningen og forslaget blev derfor trukket.

Efter forskellige kommentarer til vaskerierne blandt andet i forhold til det miljømæssigt rigtige i at benytte fællesvaskeriet blev der gået til afstemning for om der i vaskeriet skulle indføres et poletsystem eller lignende:

Stemmer:

For:	5
Imod:	99
Hverken for eller imod:	0

Forslaget blev ikke vedtaget. Det vil derfor fortsat være alle lejere, der betaler for vaskeriets omkostninger. Formand for afdelingsbestyrelsen opfordrede til at alle beboere bruger

vaskeriet på en besparende måde og fylder maskinerne helt op og fx kun bruger tørretumbleren i begrænset omfang.

6. Baglænsparkering

Beboerforslag vedr. baglæns parkering.

Kære bestyrelse.

Jeg ser tit trafikfarlige situationer når folk skal bakke ud fra parkeringsbåsene, og vil derfor foreslå at der skal parkeres baglæns af følgende årsager:

- Øge trafiksikkerheden.
- undgå skader, både på bilen og på andre personer. Du har nemlig langt bedre udsyn, når du skal ud fra parkeringspladsen igen.
- Når du kører direkte ind i båsen, kan du ikke se de hvide streger, du skal holde imellem. Ved at bakke i bås kan du bruge sidespejlene til at se stregerne og på den måde øge chancerne for at ramme rigtigt første gang.
- Mange biler har parkeringssensorer, men i de fleste tilfælde sidder de kun bagpå. Ved at bakke i bås kan du bruge hyletonen fra sensoren til at vurdere afstanden.
- Mindske brændstofforbrug

Flere og flere biler i dag bliver også elektriske eller hybrid, hvorfor udledningen af kuldioxid er væsentligt formindsket. Ligesom de fleste diesel eller benzinbiler har udstødningsfiltre, så baglæns parkering har minimal indvirkning på hække og have der støder op mod parkeringspladserne, ligesom de ikke lugter, da de ikke udstøder os.

I Brøndby kommune er det ikke tilladt at holde i tomgang i mere end 1. minut, det er derfor minimalt hvor meget lugtgener der kan nå at komme ved baglæns parkering.

I dag er der mange som kører rigtig langt frem når de parkerer, så deres forende stikker langt ind over stierne. Ved baglæns parkering, vil bilernes forende vil ikke længere stikke ind over stierne, så vores ejendomsfunktionærer vil nemmere kunne komme forbi.

Henvisning til undersøgelser:

<https://www.aldautomotive.dk/om-ald/nyheder-viden/nyheder/ArticleID/2590/Bak-ind-i-p-b%C3%A5sen-og-slip-for-skader>

<https://nyheder.tv2.dk/2017-12-01-derfor-skal-du-altid-bakke-ind-naar-du-parkerer>

Hvis ikke det kan laves til et SKAL parkere baglæns, ser jeg gerne det laves til et MÅ parkere baglæns.

Med venlig hilsen
Heidi Puric
Gurrelund 16

Formand for afdelingsbestyrelsen beklagede at der var sket en fejl i redigeringen af forslaget. Der skulle have stået "må" parkere baglæns og ikke "skal" parkere baglæns. Afdelingsmødet noterede sig den betydningsmæssige rettelse.

Bestyrelsens kommentar: Forslaget var til debat sidste år, og blev nedstemt. Bestyrelsens holdning er uændret, og kan derfor ikke støtte op om forslaget.

En beboer mente, at det var besværligt at bakke ud og tilsluttede sig forslaget.

Flere beboere gjorde opmærksom på at de ville få bilos lige ind i haven, hvis det bliver tilladt at parkere baglæns.

En beboer gjorde opmærksom på tomgangsreglen, som betyder at man ikke må holde i tomgang mere end 1 minut.

Der blev herefter stemt om forslaget: Må man parkere baglæns i afdelingen.

Stemmer:

For:	26
Imod:	53
Hverken for eller imod:	25

Forslaget blev ikke vedtaget. Det vil derfor fortsat være forbudt at parkere baglæns i afdelingen.

7. Parkeringsorden mm.

Til parkeringsorden har jeg forslag.

1. Parkering på brandveje eller tilkørselsvej.

Af og pålæsning tilladt som før skal også gælde håndværker vogne men de skal benytte parkeringspladser når de har læsset af. Tilladelse til håndværker skal påtegnes NR. på bolig hvor de arbejder.

2. Opstilling af skilt at hunde skal være i snor og opsamling af Høm Hømer.

3. En parkeringsordning for Trailer.

Venligst Willy Post.

Bestyrelsens kommentar.

Til forslag 1. Bestyrelsen henviser altid til parkering skal forgå på parkeringspladsen. Vi kan dog ikke forlange at hvis en håndværker der arbejder i et lejemål, og har brug for materialer i bilen, skal parkere væk fra lejemålet. Det er dog bestyrelsens indtryk at de fleste håndværkere holder på parkeringspladsen, når de arbejder i et lejemål.

Til forslag 2. Der er allerede skilte med hunde i snor, og HømHøm spande i afdelingen, og bestyrelsen tror ikke at flere skilte vil hjælpe på dem der er ligeglade med hvor deres hund lægger sin HømHøm.

Til forslag 3. Der er allerede trailerregler i husorden. Reglen i afdelingen har dog været at mindre trailere kan parkeres på de små græsøer hvis de ikke er til gene. Formand for afdelingsbestyrelsen komplementerede med at man selv skal slå græsset, hvor traileren har stået, hvis den ikke er fjernet, når resten af græsarealerne bliver slået!

Forslagsstiller trak forslag 1 og forslag 3

Der blev derfor stemt om forslag 2: Opsætning af skilt med at hunde skal være i snor og opsamling af høm hømer.

Et flertal på 66 stemte for forslaget.

Forslaget blev vedtaget og afdelingsbestyrelsen sørger for opsætning af skilt gennem driften.

5. Forslag til budget 2023

Områdechef Kim Milton gennemgik de væsentligste ændringer i budgettet for 2023 i forhold til budgettet for 2022. Budgetforslaget var udsendt på forhånd. Områdechefen kunne fortælle, at man forventede besparelser på fx forsikringer, renovation, vand- og kloakafgifter og administration. På den anden side forventes der stigende udgifter til fx el og varme til fællesarealer, renholdelse og drift af fællesfaciliteter. Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet, vil det medføre en stigning i huslejen på 3,37 %.

Antennebidraget stiger fra 13 kr. per måned til 43 kr. Dette skyldes at afdelingen har fået ny hurtigere højhastighedsinternetforbindelse.

En beboer kunne ikke se, at der var blevet sat penge af til rottesikring i budgettet. Områdechefen bekræftede, at der var sat budget af til rottesikring – detaljeringsgraden i budgettet tillader dog ikke at se denne udgift som en enkeltpost.

Beboerne blev opfordret til at melde rotteproblemer til ejendomskontoret.

Formand for afdelingsbestyrelsen gjorde opmærksom på at der ikke var afsat midler i budgettet til udskiftning af badeværelser og køkkener.

En beboer gjorde opmærksom på at man var blevet lovet nye badeværelser og en sætningsskade derfor ikke var blevet repareret.

Formanden opfordrede til at melde skaden ind, så den kunne blive repareret.

Stemmer:

For:	103
Imod:	0
Hverken for eller imod:	1

Budget for 2023 blev vedtaget.

6. Eventuelt

En beboer spurgte ind til rottesikring af skurene.

Formand for afdelingsbestyrelsen henviste til at man på ejendomskontoret kan få udleveret rottesikringsplader.

Beboeren var utilfreds med at det er beboeren selv, der skal rottesikre sit skur.

En beboer meldt om massive rotteproblemer og vedkommende oplevede at der ikke var tilstrækkelig hjælp at hente hos kommunen, på trods af daglig indmelding af problemet.

Formand for afdelingsbestyrelsen lovede at tage fat i kommunen.

En beboer ønskede en gammel skraldcontainer udskiftet, da der var hul/adgang for rotter.

Formand for afdelingsbestyrelsen lovede at driften ville tage hånd om det hurtigst muligt.

En beboer havde oplevet at få negative henvendelser om at han skal parkere hos sig selv, når han fra tid til anden er nødt til at parkere langt hvor han bor.

Formand for afdelingsbestyrelsen slog fast at alle beboere må parkere på alle parkeringspladser overalt i afdelingen med undtagelse af handicapparkeringspladser.

Der blev opfordret til at være mere omhyggelig når man parkerer, så man ikke parkerer på skrå mv.!

Medlem af afdelingsbestyrelsen gjorde opmærksom på at afdelingen har variabel strøm og opfordrede til at bruge fællesstrøm med omtanke fx når man bruger tørretumbleren. Afdelingen har allerede på nuværende tidspunkt brugt 37.000 kr. mere på strøm end man brugte på samme tid sidste år – så vær forsigtig med strømmen og brug kun det der skal til og ikke mere!

Formanden opfordrede beboerne til at respektere at bestyrelsen også blot var beboere og derfor også skulle have lov til at kunne gå rundt i området uden at skulle forholde sig til bestyrelsesarbejde.

En beboer spurgte, hvorfor der stadigvæk kun var én gårdmand, der skulle tage sig af alle boligerne i.

Formand for afdelingsbestyrelsen berettede at han havde vendt problematikken med administrationen i Bo-Vest. Administrationen siger de arbejder på en plan og at afdelingen skal spare, da der skal henlægges til kommende vedligeholdelse. Formanden var dog ikke enig i at der ikke var brug for en mand mere.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og mødet blev hævet.



Danni Youssif, formand



Philip Blixen-Finecke, dirigent