

12-04-2023

Referat af: Afdelingsmøde i Boligselskabet Tranemosegård afdeling 13

Afholdt: Onsdag den 12. april 2023 klokken 19.00

Deltagere: 25 lejermål (50 stemmer)

Formand for afdelingsbestyrelsen Bitten bød velkommen til mødet.

1. Valg af dirigent

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

2. Valg af referent

Susanne Blixen-Finecke blev foreslået som referent og valgt.

3. Vedtagelse af forretningsordenen for afdelingsmødet

Forretningsordenen for afdelingsmøder i T13 var udsendt sammen med indkaldelsen. Der var ingen indsigelser, og forretningsordenen for afdelingsmødet blev vedtaget.

4. Valg af stemmeudvalg

Der blev valgt følgende stemmetællere:

- Jane Herskind
- Claus Djervad

5. Beretning 2022/23

Beretningen var udsendt til alle beboere på forhånd.

Formand for afdelingsbestyrelsen Bitten Skotte supplerede med at fortælle, at der først kommer skilte op på parkeringspladserne på Mæglergårdsstien, når forslag til nye parkeringsregler har været til behandling på et afdelingsmøde, hvilket forventes afholdt efter sommerferien. De el-lade standere der allerede er etableret bruges flittigt. Der er typisk ekstra pres på, når folk kommer hjem fra arbejde, hvilket til tider giver anledning til kø for at komme til. Det giver derfor god mening at udvide kapaciteten. Udsiftning af lamper på udendørsarealer er påbegyndt og installation af de nye dørtelefoner skrider også fremad, gård for gård. Det går bedre med at sortere skraldet for afdelingens beboere, men der er stadigvæk plads til forbedringer. Den midlertidige fraflytning i gård 33, grundet nedrivning af højhuset, udnyttes til at få installeret nye badeværelser i denne bygning. Det er stadig et åbent spørgsmål, hvad byggetomten efter nedrivning af højhuset skal bruges til. Der har været udfordringer med at bemande caféen, hvorfor caféen i øjeblikket kun har åbent for aften spisning fire gange om ugen. Derudover holdes der et aftenarrangement i caféen én fredag om måneden.

En beboer opfordrede til at der sættes et net op over miljøstationerne, så man ikke kan kaste affald ned i dem oppe fra dækket ved rækkehusene.

En beboer påpegede, at der stadigvæk holder biler ulovligt på brandvejen. Vedkommende mente at det var fordi parkeringspladserne er fyldt op og at omdannelse af yderligere parkeringspladser til el-ladepladser ville øge denne udfordring yderligere.

Beretningen blev godkendt af alle tilstedeværende beboere på afdelingsmødet.

6. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens regnskab 2022

Regnskabet for 2022 var udsendt til alle beboere på forhånd. Årets resultat viser et overskud på ca. 8,4 mio. kr.

Ejendomslederen gennemgik de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2022 i forhold til budgettet for 2022. Blandt andet blev nævnt en besparelse på vandafgift på 378 tkr. grundet lavere vandforbrug ifm. tomme boliger, en besparelse på renovation på 614 tkr. pga. ændret håndtering af affald fra afdelingen samt en besparelse på 1,3 mio. kr. til renholdelse mv. ligesom også udgiften til forsikringer var faldet med 573 tkr. grundet ny forsikringsaftale gennem Tranemosegård. Udgiften til særlige aktiviteter og diverse udgifter var faldet med over 1,5 mio. kr. primært grundet færre personaleudgifter til caféen samt aktiviteter. Til gengæld var udgiften til el og varme til fællesarealer steget med næsten 1 mio. kr. specielt grundet den højere elpris. Der var brugt næsten 5 mio. kr. mindre på planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i 2022. Ejendomslederen havde med fuldt overlæg udskudt en del arbejder grundet et voldsomt galopperende priser på håndværksydelser i 2022. kr.3.925.000,00 er overført til 2023 hvor de påtænkte arbejder vil blive udført.

Det selvstændige regnskab for café 13 blev gennemgået. Der var en besparelse på ca. 1 mio. kr. i forhold til det budgetterede, hvilket som sagt hovedsageligt skyldes færre omkostninger til personale. Udgiften til vaskeriet var også lidt lavere end budgetteret, primært grundet lavere vaskeaktivitet end forventet.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet 2022.

Stemmer:

For:	50
Imod:	0
Hverken for eller imod:	0

Regnskabet for 2022 blev godkendt enstemmigt.

7. Behandling af indkomne forslag

1. Forslag om 1 x dobbelt El Lade stander pr. P-pladser felt, i alt 6 steder (dobbeltstandere) langs Mæglergårdsstien. Budget kr. 400.000,00 afskrevet over 5 år, svarende til en huslejestigning på 0,08% eller 0,75 kr./m²/år

Formand for afdelingsbestyrelsen Bitten Skotte forklarede, at de nuværende el-ladestandere bliver brugt flittigt og at der ofte i spidsbelastnings perioden efter arbejde er kø for at komme til at lade. El-installationen er forberedt, så det er relativt nemt og billigt at etablere de foreslåede pladser.

En beboer mente at det ikke var fair at pålægge beboere uden elbil en sådan udgift til etablering af lade standere og mente at etableringen burde finansieres over driften i form af en lidt højere elpris i stedet for at hele afdelingen skal betale i form af en omend begrænset huslejestigning.

En beboer mente, at man skulle have ansøgt organisationen om støtte eller lov til at bruge de "frie midler".

Et medlem af afdelingsbestyrelsen forklarede, at muligheden var undersøgt, men at der på grund af de igangværende helhedsplaner desværre ikke er penge til den slags projekter. Alle andre afdelinger i Tranemosegård betaler også selv for etablering af el-lade standere.

Medlemmet påpegede, at Brøndby kommune ønsker at have en grøn profil og gav udtryk for, at afdelingen er nødt til at støtte den grønne omstilling, så man kan komme af med de mange gamle og forurenende benzin- og dieslbiler.

En gjorde opmærksom på, at grøn omstilling ikke er en kerneforretning for en boligforening. Beboeren mente, at en sådan grøn omstilling må være noget regeringen finansiere – ikke denne afdeling. Beboeren satte også spørgsmålstegn ved hvor grønne elbiler egentlig er, idet produktionen af specielt batteriet har en høj miljøbelastning.

En beboer gav udtryk for at hans helt nye benzinbil var mere grøn end en elbil, når produktionen af elbiler indregnes. Vedkommende var utilfreds med at han og andre beboere skulle betale for den grønne omstilling af egen private lomme.

Stemmer:

For:	36
Imod:	14
Hverken for eller imod:	0

Forslaget blev vedtaget! Der bliver etableret 12 nye el-ladepladser langs Mæglergårdsstien.

8. Orienteringer (status)

Ejendomslederen orienterede om status på forskellige projekter i afdelingen.

Nedrivningen af Tranumparken 1 er i fuld gang og forventes afslutte efteråret 2023. En del af parkeringskælderen og hele området mellem parkeringskælderen og gård 32 er lavet om til p-område for biler med blå parkerings tilladelse, biler med hvid parkerings tilladelse henvises i nedrivningsperioden til p-pladserne langs Tranumparken og langs Mæglergårdstien. Ændringerne er lavet for at få plads til skurvognene og sikre mindst mulig kørsel gennem sikkerhedszonen.

De 4 stk. el-ladestanderne som har været aktive siden efteråret 2022 bliver brugt flittigt og det har været muligt at holde en god kwh pris på ladning via BoVest's indkøbs aftale på elektricitet.

Energi fælles skab T13 (Solcelle anlæg) Lavhusene gård 24 og rækkehusene ulige nr. er nu pr. 01.01.2023 i fuld drift og der er pt. 103 tilmeldt ud af 150 mulige. År 2023 bliver prøve år og når år 2023 er slut, bliver der evalueret hvordan økonomien er i at have et hybrid anlæg. Det har været muligt at holde fornuftige elpriser til beboerne som har tilsluttet sig energi fælles skabet, selv om el-markedet er præget af store udsving.

Nye badeværelse og vvs-rør udskiftning i to prøve opgange Ulsøparken 20 og Tranumparken 33, Opgang Ulsøparken 20 er færdig og gav lidt udfordringer, men gav nogle gode erfaringer som er taget med til Tranumparken 33 som forventes færdigt sommeren 2023.

Udskiftning af varmtvandsanlæg lavhusene der er skiftet tre anlæg og dette fungerer godt og giver en energibesparelse. Der forsættes de kommende år med udskiftning indtil alle varmtvandsanlæg i afdelingen er skiftet.

Højhus renovering. Forberedelserne til udbud m.m. er i fuld gang og går alt efter planen forventes opstart i løbet af 2024.

Renovering af kloakkerne og afløbs brøndene er fuld gang og det forsætter de kommende år indtil hele kloaknettet i Silergården T13 er renoveret. Renoveringen gavner også på rotte problemerne i kloaknettet.

Udskiftning af vandrør i kældrene lavhusene og under rækkehusene er i fuld gang og forsætter de kommende år indtil alle rør er udskiftet.

Udskiftning af udendørs belysning på servicevejene og i gårdene er så småt sat i gang og de kommende år bliver al belysning skiftet til led lamper som er mere energibesparende end nuværende belysning og samtidigt giver mere lys.

Udskiftning af utætte tage over altanerne forsætter i sommeren 2023 og de kommende år, da nuværende eternit tage er ved at være trætte.

En beboer gav udtryk for at det var rettidig omhu at der blev taget hånd om reparation og vedligeholdelse af bygningerne, da disse har en vis alder og da det ellers bliver rasende dyrt at rette op på, hvis ikke der gøres noget nu.

Ejendomslederen afsluttede med at takke beboerne for at tage det så pænt og altid være samarbejdsvillige, i forbindelse med alle de projekter der er i gang i Silergården T13 og de gener som det medfører for jer beboere i det daglige med støj og lukning af vand m.m. Det bliver der sat stor pris på.

9. Eventuelt

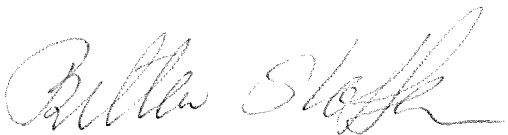
En beboer gjorde opmærksom på, at naboafdelingerne havde haft udfordringer med ødelagte og tilstoppede kloakbrønde i forbindelse med nedrivning af højhusene og ønskede at gøre opmærksom på det i forbindelse med denne afdelings nedrivning. Beboeren mente at problematikken skyldtes uhensigtsmæssigt brug af gravemaskiner.

Ejendomslederen takkede for oplysningen og lovede at tage det med på hans kommende møde med entreprenøren.

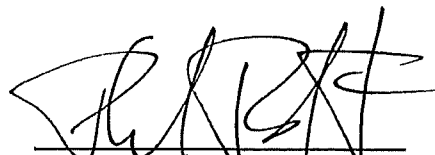
En beboer i Ulsøparken 2 syntes at tekstningen i elevatoren var meget utydelig. Ejendomslederen lovede at kigge på, om der kunne gøres noget ved dette.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer.

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



Bitten Skotte, formand



Philipp Blixen-Finecke, dirigent