



18-09-2024

Referat af: Afdelingsmøde i Boligselskabet Tranemosegård afdeling 13 Silergården

Afholdt: Torsdag den 5. september 2024 klokken 19.00 i T13-HUSET, Kisumparken 2, 2660 Brøndby Strand

Deltagere: 60 fremmødte lejemål (120 stemmer)

Formand for afdelingsbestyrelsen Bitten Skotte bød velkommen til mødet.

Tilstede var også ejendomsleder Helle Bjerre Reinholdt, ejendomsmester Flemming Vergo, Formand for organisationsbestyrelsen Lars Jensen og direktør for Boligselskabet Tranemosegård Martin Olsen, Danni Youssif fra organisationsbestyrelsen, Kurt Damsted fra organisationsbestyrelsen samt Martin Kjølby fra Martin Kjølby sbs rådgivning A/S.

0. Nyt fra organisationsbestyrelsen

Formand for organisationsbestyrelsen Lars Jensen mindede om at Tranemosegård sidste år havde opsagt samarbejdet med Bo-Vest pr 1. januar 2025 for at starte egen administration. Lars fortalte at man fra organisationsbestyrelsens side efterfølgende havde forhandlet med Bo-Vest og var kommet frem til en fordelagtig aftale, således at Bo-Vest fremover kun tager sig af økonomi, udlejning og byggesager. Lars fortalte, at der var blevet ansat en direktør og en administrationschef ligesom man havde besluttet at ændre navnet fra "Den selvejende institution Tranemosegård" til det mere mundrette "Boligselskabet Tranemosegård", ligesom der var blevet lavet et flot nyt logo. Den nye administration vil have stort fokus på effektiv drift. Som beboer vil man kun direkte kunne mærke forskellen ved at man ikke længere skal henvende sig til Bo-Vest med klagesager, men derimod til Boligselskabet Tranemosegård. Lars afsluttede med at sige, at der er meget, der skal nås inden 1. januar, men at alle glæder sig til at komme over på den nye struktur.

1. Statusorientering på den kommende renovering af de tre højhuse v/Bygherrerådgiver Martin Kjølby sbs rådgivning a/s

Martin fortalte, at der vi blive afholdt informationsmøde den 7. november 2024. På informationsmødet vil der blive vist tegninger og visualiseringer af hvordan boligerne kommer til at

se ud. Informationsmødet er forbeholdt de beboere, som bliver berørt direkte af renoveringen og der vil være to genhusningskonsulenter til stede, der kommer og fortæller overordnet om hvordan genhusningsprocessen kommer til at foregå. Der vil efterfølgende blive afholdt et afdelingsmøde for alle beboere i afdelingen, hvor der skal træffes beslutning om renoveringen herunder beslutninger af økonomisk karakter og endelig godkendelse af projektet med huslejekonsekvens. Det forventes, at der skal afholdes et sådan afdelingsmøde i efteråret 2025. Der kan og vil ikke blive truffet nogle beslutninger på informationsmødet.

Martin kunne fortælle, at der i øjeblikket bliver indhentet tilbud og arbejdet på at få projektet planlagt. Der er mange ønsker til renoveringen og afhængig af økonomien er det muligt, at ikke alle ønsker kan opfyldes. Udover den udvendige renovering, arbejdes der blandt andet på at følgende bygningsdele kommer med i renoveringen:

- Vinduer
- Nye trægulve
- Nye badeværelser
- Nye vandrør og nye afløbsrør
- Nye køkkener
- Ventilationsanlæg
- Indgangspartierne bliver frisket op

Cirka halvdelen af boligerne vil blive bygget om til tilgængelighedsboliger. Disse lejligheder bliver renoveret fuldkommen med støtte fra landsbyggefonden.

En beboer blev besvaret, at alle lokaler skal tømmes i forbindelse med renoveringen, hvilket betyder, at også erhvervslejemålene skal genhuses.

2. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Philip Blixen-Finecke, og han blev valgt. Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt. Der var ingen indsigelser eller ændringer til dagsordenen, som herefter blev godkendt. Dirigenten spurgte om der var nogle, der havde noget imod, at der blev taget billeder af dem under mødet til brug internt fx til hjemmeside. Alle tilstedeværende beboere gav samtykke til at der blev taget billeder til internt brug.

3. Valg af referent

Susanne Blixen-Finecke blev foreslået som referent og valgt.

4. Valg af stemmetællere

Der blev valgt følgende stemmetællere:

- Claus Djervad
- Ulla Refstrup



5. Godkendelse af forretningsordenen for afdelingsmødet

Forretningsordenen for afdelingsmøder i Tranemosegård Afd. 13 var udsendt sammen med indkaldelsen. Der var ingen indsigelser, og forretningsordenen for afdelingsmødet blev vedtaget

6. Afdelingsbestyrelsens beretning

Beretning 2023-2024

Varmtvandsproduktions anlæg:

Som mange nok har bemærket, har der flere gange været lukket for vandet. Det er nødvendigt at udskifte de 15 varmecentraler. Ikke alle er blevet skiftet endnu men der fortsættes til de alle er opgraderet.

El-lade stander:

De 6 ladestandere på Mæglergårdsstien er blevet etableret og bliver ivrigt brugt.

Belysning:

I løbet af 2023 til 2025 bliver der sat nye lamper op på servicevejene samt lamperne i gårdene blive udskiftet til nogle, der giver bedre lys og skiftet til LED pærer.

Dørtelefoner:

Udskiftningen af nye dørtelefonanlæg med video er i gang og det fortsætter til vi har været hele vejen rundt.

Rotter:

Afdelingen har stadig problemer med rotter, så derfor er der blevet ryddet en del buskads og plantet nyt, som ikke bliver højt, så rotterne kan gemme sig. Beplantningen er skrivende stund ikke helt udført endnu.

Kloakkerne:

Der blev i 2022 sat gang i renovering af kloakker og stikledninger, dette arbejde blev igangsat grundet afdelingens kloaksystem er i meget dårlig stand. Som nævnt i beretningen sidste år bliver der lavet en strømpeføring af kloaksystemet samt repareret afløbsbrønde og udskiftet brønddæksler. Her i 2024 fortsætter arbejdet med strømpeføring af kloaksystemet, reparations af afløbsbrønde samt udskiftning af brønddæksler. I år vil kloakrenoveringen foregå i gården Der er nu indkommet tilbud på kommende etape af renovering af afdelingens kloakledninger med strømpeføring ske i gården Ulsøparken 8 – 22 og i gården Kisumparken 63 – 91. Arbejdet med renoveringen fortsætter i årene fremover til vi er nået igennem hele afdelingen.

Elevatorene:

I forbindelse med den kommende renovering af vores tre højhuse, har vi konstateret der mangler ventilation i de 6 elevatorskakte og at der ikke ved opførelsen blev monteret forsatsdøre for at hindre brand- og røgspredning mellem etagerne via elevatorskaktene. Dette har betydet, at afdelingen for en sikkerheds skyld har fået lavet en midlertidig løsning med Automatisk Brand Alarm, i daglig tale kaldt ABA anlæg. Udover dette er der sat brandvagt på 24/7 jf. aftale med Brøndby Kommune. Når selve renoveringen af de tre højhuse går i gang, vil der i de 6 elevatorskakte blive etableret automatisk brandventilationsanlæg, i daglig tale hedder dette ABV-anlæg, så vi overholder kravene i bygningsreglementet.



Beboercaféen:

Vi har store udfordringer med vores cafe. Der er stadig problemer med at få ansat personale, og før vi får ansat personale igen, vil det ikke være muligt at holde åbent for aftenspisninger. Vi har derfor valgt at lave 1 mad/musik arrangementer hver måned. T13-Huset vil være åbent for aktiviteter, her kan nævnes canastaklubben, håndarbejde eftermiddag, banko, ældre PC, foredrag, børne arrangementer i efterårsferien. I oktober vil T13-Husets fødselsdag blive markeret med en oktoberfest.

Aktivitetskoordinator:

Elna Fredsgaard Larsen er ansat som aktivitetskoordinator og fortæller selv lidt om hendes arbejde: Det første halve år er i høj grad gået med at lære T13 og Brøndby Strand at kende. For mig er det vigtigt at vide, hvad der er vigtigt for den enkelte beboer og hvilke muligheder, der er i lokalområdet.

Det er blevet til mange møder og samtaler med beboere, ansatte og samarbejdspartnere i lokalområdet. Jeg deltager i de faste møder med medarbejderne, aktiviteter i samarbejde med Det boligsociale Projekt, kommunale aktører og hvad der ellers giver mening i forhold til arbejdet. Jeg har arbejdet og er fortsat i gang med opdatering af forholdene i beboerlokaler og foreningslokalet, både i forhold til det lavpraktiske og så lokalerne bliver brugt aktivt og nye grupper, og nye initiativer kan få plads.

Desuden arbejder jeg løbende med at styrke samarbejdet på tværs af grupperne med fællesmøder og besøg i klubberne m.m.

I T13-huset har jeg, som en del af aktivitetsgruppen arbejdet med planlægning, formidling og afvikling af diverse aktiviteter i T13-Huset. Desuden har jeg i T13-Huset i samarbejde med frivillige/Det boligsociale team afholdt kvindefest, ler workshop for familier og en håndarbejdscafé første torsdag hver måned.

Af nye initiativer kan nævnes et Sy værksted i Ulsøparken 2, lokalet bagved cykelværkstedet. Desuden vil der fremadrettet være åbent tilbud om samvær og hygge m. kaffe/te ved pladsen foran onsdag eftermiddage kl. 15-18 samtidig med cykelværkstedet, maduddelingen og Genbrug 13 har åbent (så længe vejret tillader det).

Kontakt mig endelig for en snak om aktiviteter i afdelingen, mobil: 31980836 og efl@bo-vest.

Hvad laver bestyrelsens ellers?

Denne gang har vi valgt at fortælle lidt om hvad vi får året til at gå med:

Vi har 2 personer der er valgt til organisationsbestyrelsen. Det har været et travlt år, hvor vi bl.a. skulle træffe beslutningen om, at Tranemosegård skulle trække sig ud af Bo-Vest samarbejdet.

Der lavet en ny administrationsaftale med Bo-Vest pr. 1. januar 2025. Vi har stadig et samarbejde med Bo-Vest og de kommer fremover til at stå for udlejning, økonomi, HR og byggeadministration.

Tranemosegård repræsentantskabet har også besluttet at ændre navnet fra Den selvejende institution Tranemosegård til Boligselskabet Tranemosegård.

Vi har repræsentanter i det udvalg der hedder "De 9" – som er et samarbejde mellem boligorganisationerne på tværs af Brøndby strand. Lige nu arbejdes der bl.a. her med den nye den boligsociale helhedsplan som skal træde i kraft i løbet af 2025.



Vi er yderligere repræsenteret i

- Byggeudvalg i Bo-Vest (helhedsplaner)
- Byggeudvalget – renovering af højhusene – møder med rådgiverne Erik Arkitekterne.
- Fælles byggeudvalg i Helhedsplan 4, Brøndby Strand– renovering af højhusene og lavhusene
- Aktivitetsudvalget i T13-Huset
- Den Politisk styregruppe for Fremtidens Brøndby strand.
- Legepladsudvalget
- Kunstprojektet i forbindelse med nedrivning af højhusene – indviet 29. august 2024
- Genbrug13

Bestyrelsen har desuden arbejdet på revidering af parkeringsreglerne – som er med som et forslag til

afdelingsmødet.

Ekstraordinær generalforsamling i foråret, hvor det blev besluttet at nedlægge Lejerforeningen pr. 31. december 2024.

7. Behandling af indkomne forslag med budgetkonsekvens

Ingen forslag modtaget.

8. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for kommende år samt fremlæggelse af sidste års regnskab til orientering

Ejendomslederen gennemgik regnskabet for 2023. Årets resultat er et overskud på ca. 17 mio. kr. som overføres til afdelingens henlæggelser. Overskuddet skyldes blandt andet, at udgifterne til vandafgift, renovation, el og varme i fællesarealer, renholdelse og andre henlæggelser har været mindre end budgetteret, ligesom der i en periode ikke har været bemanning i T13-huset. Herudover har der været pæne renteindtægter, som ikke var budgetteret.

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål til regnskabet.

Ejendomslederen gennemgik forslag til budget for 2025. Der foreslås en huslejestigning pr. 1. januar 2025 på 1,58 %. Ejendomslederen forklarede, at den foreslåede huslejestigning skyldtes en forventet stigning i på flere poster i forhold til de budgetterede tal for 2024 herunder primært forventet højere udgifter til fx ejendomsskatter, renovation, forsikringer, administration, renholdelse og opsparing til planlagt vedligeholdelse.

En beboer spurgte om der var planer om at asfaltere servicevejene.

Ejendomslederen fortalte, at det var planlagt til indeværende år, men man var blevet brændt af af en leverandør. Det vil blive udført snarest der er fundet en anden leverandør.

Budgettet for 2025 blev godkendt af et stort flertal.

9. Indkomne forslag

Forslag 9a:

Forslag til revideret Parkeringsregler for Silergården v/afdelingsbestyrelsen.

Forslaget havde været vedlagt som bilag til indkaldelsen. Formand for afdelingsbestyrelsen Bitten Skotte motiverede forslaget og fortalte at det havde været et stort ønske fra mange, at de store lad- og kassevogne skulle have et separat parkeringsområde med ekstra lange parkeringspladser. Såfremt forslaget bliver stemt igennem, betyder det at lad- og kassevogne ikke længere må holde på de almindelige parkeringspladser, men det betyder også at almindelige biler ikke må holde på disse afmærkede parkeringspladser, som vil være placeret ud for Kisumparken 115 - 121.

Der blev stillet følgende ændringsforslag:

Sætningen "Ved fraflytning eller salg/bortskaffelse af bil skal parkeringslicens og ikke benyttede gæstekort afleveres til ejendomskontoret."

Ønskes ændret til:

Ved fraflytning eller salg/bortskaffelse af bil skal parkeringslicens afleveres til ejendomskontoret.

Der blev stemt om ændringsforslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Ejendomskontoret sørger for implementering af de nye parkeringsregler.

Forslag 9b:

Forslag om husdyr v/ Saira Latif

Forslagsstiller var ikke til stede, så forslaget blev læst op af dirigenten:

"Jeg vil gerne komme med en forslag om at man må have husdyr i lejlighederne og for det stemt om det vi vil smadre gerne have husdyr stort ønske herfra."

Afdelingsmødet diskuterede livligt for og imod forslaget. Nogle beboere syntes, at det ville være dejligt, med husdyr i afdelingen, andre fortalte om at de var bange for fx hunde, ligesom nogle var allergiske overfor dyr.

En beboer ønskede at forslaget blev ændret til at man måtte have kat i afdelingen.

En anden beboer ønskede at forslaget blev ændret til at man måtte have hund og/eller kat i afdelingen.

En beboer ønskede at afdelingsmødet skulle tage stilling til om forslaget skulle sendes i urafstemning i hele afdelingen.

Der blev gået til afstemning:

Ændringsforslag om at man kun må have kat i lejlighederne:



Forslaget blev ikke vedtaget

Ændringsforslag om at man må have hund og/eller kat i lejlighederne:

Forslaget blev ikke vedtaget

Forslag om at sende det oprindelige forslag i urafstemning:

Forslaget blev ikke vedtaget

Afstemning om det oprindelige forslag:

For: 22 stemmer

Imod: 68 stemmer

Hverken for eller imod: 30 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget

Forslag 9c:

Forslag om etablering af aflåst parkering til ladcykler – mekaniske som elektriske v/Hugo Thuge

Forslagsstiller motiverede forslaget med at ladcykel for en del beboere heriblandt børnefamilier er det primære transportmiddel i dagligdagen. Ladcykler er blevet ganske bekostelige, så det er oplagt at sørge for at disse kan parkeres sikkert bag en låst dør i et kælderrum.

Der var en længere diskussion om hvordan man niveaufrit kunne tilgå de påtænkte kælderrum.

Forslagsstiller bekræftede, at det var meningen, at der ikke skulle laves store ændringer for at imødekomme forslaget, således at forslaget vil kunne etableres indenfor foreningens eksisterende økonomi og derfor ingen huslejekonsekvens havde.

En beboer stillede som ændringsforslag, at bestyrelsen skulle arbejde videre med en konkret løsning på udmøntningen af det stillede forslag.

Der blev gået til afstemning om ændringsforslaget:

Der var et stort flertal for forslaget.

Forslaget blev vedtaget med den foreslåede ændring, at bestyrelsen skal arbejde videre med en konkret løsning på udmøntningen af forslaget. Bestyrelsen skal derfor snarest muligt sørge for, at der bliver etableret aflåst parkering til ladcykler – mekaniske som elektriske.

10. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2 år)



• Bitten Skotte - Genopstiller

Bitten Skotte genvalgt

11. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

a) Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen (valgperioden 2 år)

Karin Engraf (genopstiller for 2 år)
Anette Lykke (genopstiller for 2 år)
Andre Zalewski (genopstiller for 2 år)
Lourdes Garcia (genopstiller for 2 år)

Alle 4 kandidater blev genvalgt.

b) Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 1 år)

Miguel Loguercio (genopstiller for 1 år)
Layla Belga (genopstiller for 1 år)
Ulla Refstrup (genopstiller for 1 år)
Bent Garcia (genopstiller for 1 år)

Alle 4 kandidater blev genvalgt.

c) Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen (valgperiode 1 år)

Grete Folman (genopstiller)
Ole Andersen (stiller op)

Begge kandidater blev valgt/genvalgt.

12. Eventuelt

En beboer kunne ikke forstå, at mødet den 7. november kun er for de beboere, der er direkte berørte af den kommende helhedsplan.

Ejendomslederen forklarede, at mødet meget kom til at handle om den kommende genhusning, og at man meget gerne ville imødekomme at alle direkte berørte beboere har mulighed for at stille spørgsmål til håndteringen. Der vil komme et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der kommer information om selve projektet og hvor der skal tages stilling til økonomi mv.

En beboer syntes, at forretningsordenen skal ændres, således at det kræver fysisk tilstedeværelse på afdelingsmødet af forslagsstiller at gennemføre afstemningen om et ellers rettidigt indkommet forslag på afdelingsmødet.

Dirigenten påpegede, at en sådan ændring kun kan foretages, hvis det ikke er i konflikt med fx vedtægter, lovgivning eller andre regler på området.

Dirigenten takkede de tilstedeværende for et godt møde og for god ro og orden. Mødet blev hævet.



Bitten Skotte, formand

Philip Blixen-Finecke, dirigent