

24-09-2024

Referat af: Afdelingsmøde i Boligselskabet Tranemosegård afdeling 15 Gurrelund/Bjerrelund

Afholdt: Tirsdag den 24. september 2024 klokken 19.00

Deltagere: 36 fremmødte lejemål (72 stemmer)

Formand for afdelingsbestyrelsen Danni Youssif bød velkommen til mødet.

Tilstede var også udlejningschef hos Bo-Vest Kim Milton, ejendomsmester Henrik Poulsen, formand for organisationsbestyrelsen Lars Jensen, medlem af organisationsbestyrelsen Kurt Damsted, medlem af organisationsbestyrelsen Bitten Skotte og direktør for Boligselskabet Tranemosegård Martin Olsen.

0. Nyt fra Tranemosegård

Formand for organisationsbestyrelsen Lars Jensen mindede om at Tranemosegård sidste år havde opsagt samarbejdet med Bo-Vest per 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. 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.

Susanne Blixen-Finecke blev foreslået som referent og valgt.

Der blev valgt følgende stemmetællere:

- Jannie Gødt
- Helle Ryberg

2. Formandens beretning

Beretningen var udsendt skriftligt sammen med den endelige dagsorden, således at alle beboere havde haft mulighed for at læse den.

Kaos, udmelding og ingen ved roret.

Jeg startede sidste års beretning, med at fortælle at det havde været et hårdt år. Jeg sluttede den af med at en ny æra var på vej, som udsigten til et stabilt år. OG HVOR TOG JEG FEJL!!! Året 2023-2024 har godt nok været op af bakke. Lau valgte at søge nye udfordringer, pr. 1/6-24 og Helena søgte efterfølgende nye udfordringer pr. 1/8-24. Årsagerne er mange, men det er ikke nogen hemmelighed at visse sager har kostet på de personlige ressourcer hos drift personale og bestyrelse. Vi har så været begunstiget af at Lau har valgt og hjælpe afdelingen med drift-, og syns- opgaver mens han også har varetaget sit nye arbejde som ejendoms-mester i Albertslund. Herfra skal der lyde en stor tak til Lau.

Rigtig mange opgaver har desværre skulle klares af eksterne leverandører hvilket vil kunne ses når regnskabet for året står færdigt i 2025.

Vi har over sommeren prøvet at få et overblik over tilstanden af vores bygningsmasse, og ærligt talt, så ser det ikke super godt ud. Der er mange områder der trænger til en kærlig hånd, herunder vandrør, døre/vinduer, skure og ikke mindst taget.

Bestyrelsen har brugt meget tid på at finde en balance mellem lav husleje, og presserende udskiftninger, og oven i hatten skulle tage hensyn til statens midlertidige ejendomsvurderinger, hvilket tæt på 10 doblede værdien af afdelingen. Derfor forslår bestyrelsen en huslejestigning på 6.83%, eller det der svarer til 444 kr. for et 104m² lejemål. Det svarer til en gennemsnitlig m² pris på 824 kr. Samt et lille fald på 16 kr. til antennebidraget så den ender på 29 kr.

Sommeren er ved at være ovre, eller som jeg plejer at sige, sommeren varer 2 uger, og herefter starter efteråret.

Det sidste år, har bestemt ikke været en dans på roser, og jeg gentager desværre mig selv når jeg nu igen må fortælle at vi har sagt farvel til vores to medarbejdere i driften. Hvad sker der? er der mange der spørger, og til det, kan jeg kun sige, intet er som det var i gamle dage. Bestyrelsen må se på sig selv, ligesom administrationen også bør kigge indad. Nu kan vi dog sige velkommen til en ny og forhåbentlig sidste ejendomsmester i lang lang tid, da Henrik Poulsen er startet her den 1/9-24.

Der er ligeledes lige startet en ejendomsservicetekniker / første mand. Han hedder Bojar, og havde første dag den 16/9-2024.

Der er i budgettet kun budgetteret med 2

mand, da det er vurderet at 2 mand kan dække hovedparten af alle opgaver, samt at en ekstra medarbejder koster ca. 3% ekstra på huslejen. Procenter vi hellere vil bruge på at forbedre vores bebyggelse. Det betyder også at allerede fra næste år, vil vi se en vis form for aktivitet på håndværkerfronten.

Vi har i år fået "designet" vores tag som et skakbræt, da flere tagplader var så slidte og hullet at de skulle skiftes. i alt er ca. 120 plader blevet skiftet. Dette har givet en chance for driften at få et overblik over tilstanden på resten af taget. Konklusionen er at taget har det skidt, og de kunne nemt have skiftet det dobbelte. Det positive må være at tilstanden på undertaget er, alderen taget i betragtning, ret god.

Vi har igen i perioden oplevet mange nye indflytninger, og til alle de nye skal der lyde et varmt velkommen, vi håber at alle føler sig godt tilpas, og har fået nogle gode naboer. Der er flere af jer der har undret sig over afdelingens "smid ud" politik, så hvorfor skal en terrasse fjernes, når man gerne vil overtage den. Det skyldes at de gamle terrasser er ikke alle i lige god stand, og ved at lade en terrasse stå, så overtager afdelingen den automatisk, hvilket kan betyde at afdelingen overtager et sminket lig, der kan lide andre beboere til last, via øget drift omkostninger. Dette må man ikke ifølge almenlejeloven. Der har ligeledes været diskuteret overdragelseserklæringer, og her er bestyrelsen ikke helt afvisende, dog skal det juridisk godkendes af organisationsbestyrelsen og kommunen, samt et regelsæt skal udformes. Og en terrasse, åben eller lukket, er ikke lige at overtage, på samme måde som en opvaskemaskine.

I år havde vi også et ekstraordinært beboermøde, der primært omhandlede råderet, og lejerforeningen. Det endte i en lidt ophedet debat, men udfaldet blev som ønsket og det er nu lovliggjort at have overdækninger mellem skur og køkken, samt bygge en træterrasse. Desværre så blev punktet om et mindre inderhegn i haven forkastet af administrationen, da råderet mente at et hegn uanset størrelse og anvendelse er underlagt råderet og der derfor ikke kunne fraviges til vedligeholdskataloget. Denne debat er endnu ikke afsluttet.

I år vil vi se på muligheder for skuret, og på de personlige forbedringer vi som beboere laver, og muligheden for at få det lovliggjort og registreret. Alt sammen så man som beboer kan sætte sit eget præg, og derved få en øget ejerfølelse, som afdelingen har været så kendt for..

Lade standere.

Projektet blev i perioden fra sidste beboermøde færdiggjort, og afdelingen råder nu over 4 ladeudtag. Det er afdelingen, dvs. jer der ejer dem, og de er i "homecharge app" registreret som private. Der er enkelte beboere der så spørger, hvorfor ikke bruge Clever, eller EON, eller OK, osv. Kort fortalt så kan det ikke betale sig for os som afdeling, da de store selskaber ofte kræver at man binder sig til deres løsning, samt at vi ikke ville eje anlæggene. Laderne er ment som en service for jer beboere, og ikke en ladehub. Slutligt så kan jeg fortælle at projektet er betalt af tidligere års overskud.

Affaldssortering.

Som jeg skrev sidste år, så kender hovedparten af jer, min holdning til sortering i affaldsgården, og jeg vil ikke ytre mig for meget, andet end det halter stadig gevaldigt. Som noget nyt er antallet af

"lånte" indkøbsvogne steget markant, og her må jeg rejse flaget for at det betragtes som tyveri at tage en indkøbsvogn med hjem. Derudover så skal driften bruge tid på at tage kontakt til div. supermarkeder da skraldemanden ikke må tage dem med, uanset forfatning. Det er ikke fair overfor driften, ej heller ikke jer som beboere der i sidste ende skal betale for den spildte tid. Jeg skal dog også rose for at mængden af jern der er i småt brændbart er faldet, så helt skidt er det ikke.

Til sidst, så husk at pizzabakker ikke hører til i pap, og mælkekartoner skal i plast. ☺

Digital parkering.

Vi har nu kørt med de digitale licenser i et års tid, og til trods for nogle bump på vejen så virker det jo som det skal. Flere oplevede dog at Parkör appen fejlen henover sommeren, dog skulle dette problem være løst nu.

Skulle i opleve problemer med appen, såsom at den skriver jeres brugerkonto er de-aktiveret, så skal i skrive til parkör support. Mail: support@parkor.net så vil de kunne hjælpe jer. Er man løbet tør for timer, kan man stadig bruge de røde gæstekort.

Råderet & vedligeholds kataloger.

Råderetskataloget fik lidt ekstra med sig i årets løb, og det er nu muligt med overdækninger mellem skur og køkken. Det har længe været et ønske for bestyrelsen at få denne overdækning lovliggjort, og lagt i råderet, men div. forhindringer gennem tiden har besværliggjort det. Nu skal man blot søge ved råderet, og herefter følge de retningslinjer for overdækningen der er blevet besluttet. Det samme gør sig gældende for træterrasse i for- og baghaven, hvilket ligeledes har været efterspurgt i mange år. I store træk, så arbejdes der på at give alle beboere den størst mulige frihed for deres bolig, men dog stadig under kontrolleret forhold, eller sagt på en anden måde, frihed under ansvar.

Service og vedligehold.

I årets løb har vi som tidligere nævnt fået lavet lidt vedligehold på taget, samt fået skiftet et vandrør på en af de korte blokke. Det er ikke meget, men den megen uro der har været, samt langtidsplanen har lagt op til projekter længe ude i fremtiden, har gjort det svært at få sat noget i gang. Hvis årets budget godkendes, vil vi i bestyrelsen straks hjælpe til med at få planlagt det nødvendige vedligehold vores boliger trænger til.

Vaskeriet!!

En af mine store kæpheste. Vi betaler alle fælles til vaskeriet, og har traditionelt altid gjort det, da afdelingen bygger på fællesskab. Vi kørte sidste år, og tidligere i år nogle forbrugsstatistikker der kiggede på vaskemønstre i bebyggelsen. Vi kunne desværre konstatere at der er nogle der vasker lige så meget på en måned, som en gennemsnitsfamilie gør på 2. Bestyrelsen ønskede faktisk at disse brikker skulle spærres, og aldrig åbnes igen. Så langt kom det dog ikke, men bestyrelsen vil i samarbejde med driften og elektrolux, kigge på hvordan man kan gøre det fair for alle evt. med begrænsninger, eller delvise betalinger ved overforbrug.

Det er virkelig trist at vi er kommet dertil, fordi de få skal ødelægge det for de mange. Derudover så har bestyrelsen allerede nu vedtaget at der skal sættes aktivering og begrænset timer på tørretumblerne, så vi kan få energiforbruget ned. Husk ligeledes at når man klatvasker på 1

maskine, så er der 1 tørretumbler til rådighed, ligesom der er 1 tørretumbler til 2 maskiner på de reservede maskiner.

Kræmmermarked-sommerfest.

Igen i år, blev der holdt kræmmermarked, og sommerfest, hvilket blev endnu en succes, dog ikke større end sidste år. Festudvalget gjorde en stor indsats for at få det stablet på benene, men desværre så faldt folk fra i sidste øjeblik. Inkl. mig selv, der blev forhindret af familie årsager. Trods de få tilmeldinger så hyggede festudvalg og de resterende naboer sig bravt. Jeg har valgt at genbruge billederne fra sidste år, så alle kan se hvor hyggeligt det kan være. Det er et stort ønske for mig, at vi forsætter denne tradition, og samler os som naboer. Tak til festudvalget for den store indsats, i gør det alle godt.

Det næste år...

De næste par år, kommer der til at ske utroligt meget i afdelingen, og vi håber at trods de gener der vil komme, at alle har forståelse for at en håndværker ikke altid parkere super fedt. Hvis budgetter bliver godkendt ser vi ind i muligheden for modernisering af badeværelser via råderet, og muligheden nye rør, eller evt. vinduer.

Vi vil kigge på vores langtidsplan, og planlægge derfra, vi vil sammen med driften prioritere hvor det står allerværst til, og starte fra en ende. Alle vil selvfølgelig blive vel informeret undervejs, og i hvilke beslutninger der tages. Målstregen når vi, den dag vi skifter taget, og jeg er sikker på det bliver en

fed rejse.

Og når vi nu er ved rejse, så starter Tranemosegård ligeledes en nye rejse, mod Tranemosegård 2,0. Selskabet er trådt ud af administrationsaftalen med Bo-vest, og startet sin egen administration. Nogle vil kunne huske tilbage til dengang hvor Tranemosegård lå i Kisumparken, hvor Cafe13/T13-huset ligger nu. Tranemosegård vil starte med at styre driften af afdelingerne, og købe tillægsydelser fra Bo-vest. Til beboermødet vil formanden for Tranemosegård komme og fortælle kort om hvad det betyder for jer som beboere, og os som afdeling. Glæd jer.

Lejerforeningen.

Lejerforeningen er vores talerør til organisationen, og det er her bestyrelsen er tilknyttet. Foreningen er ikke politisk styret, og er helt uafhængig. Det er også foreningen der blandt andet arrangerer fastelavnsfest for børnene, (og de voksne).

Foreningen er den forening i tranemosegård der har det højeste antal medlemmer, i forhold til husstande.

Fra i år skal medlemmerne selv betale sit kontingent, da der blev sået tvivl om lovligheden af måden det blev gjort på tidligere, at Kontingenten blev trukket over huslejen. LLO og deres jurister har efterfølgende vurderet at vi intet har gjort forkert. Derfor vil alle få mulighed for at betale via en bankoverførsel, ved beboermødet og frem.

Afslutningsvis.

Puha, beretningen blev lang i år, men jeg har personligt haft meget på hjertet, og hvad der står her er kun en brøkdelen af hvad jeg kunne skrive, og fortælle.

Året har tæret fysisk og psykisk på mig som person, og min familie som har savnet deres far og mand.

Mange unødvendige kampe har skulle kæmpes, både for jer som beboere, og os som afdeling. Alle de misforståelser der har skulle rettes op på, og i sidste ende driften der ender med at stoppe. Dårlig ledelse, eller dårligt samarbejde, eller noget helt andet. Det rigtige svar finder vi nok ikke ud af, men det er ingen hemmelighed at temperaturen mellem drift ledelsen og bestyrelsen er noget under vinter.

Forhåbentlig kan vi starte på en frisk, når 2024 bliver til 2025, og Tranemosegård bliver sig selv.

Slutligt, så vil jeg byde velkommen til Henrik 2,0 vores nye ejendomsmester, samt Bojar.. Og til allersidst så vil jeg gerne rette en stor tak til bestyrelsen for deres engagement, og tålmodighed med en til tider kort for hovedet formand.

Danni Youssif

Formand

Danni afsluttede med at sige, at det var tid til at se fremad og pleje det gode naboskab og ikke længere bruge tid på uenigheder.

Under applaus blev beretningen godkendt af afdelingsmødet.

3. Regnskab 2023 (til orientering)

Udlejningschef Kim Milton gennemgik regnskabet for 2023. Årets resultat er et overskud på ca. 747.000 kr. som dels overføres til afdelingens resultatkonto samt bruges på afskrivning af el-ladestander. Overskuddet skyldes primært, at udgifterne til vand samt el til fællesarealer, renholdelse og planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser og særlige aktiviteter har været mindre end budgetteret. Herudover er der renteindtægter.

Der var ingen kommentarer til regnskabet.

4. Indkomne forslag

Forslag 4a: Forslag til ændring i vedligeholdelseskatalog

Bestyrelsen forslår at der ændres i vedligeholdelseskatalog, så lejere ikke bliver afregnet for fjernelse af hesian tapet, hvis tapeten er sat op i en tid hvor denne var lovlig. Dette vil have en økonomisk konsekvens på konto 1xx, da det vil være afdelingen der skal betale og re-etablere en anden tapet. Dog vurderes der ikke at være mange lejermål tilbage med denne type tapet, og derfor bliver den økonomiske konsekvens også til at være begrænset.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 4b: Råderet over skur

Bestyrelsen forslår at der gives råderet over skuret. Herunder etablering af gulv, isolering og elektrisitet. Der vil være krav om depositum, eller vedligeholdelses beløb til afdelingen. Der vil være krav om autorisation ved etablering af el, samt krav om egen gruppe i tavlen. Der vil være krav om rottesikring. Der vil være krav om et godkendelsesflow, og billedokumentation.

Der var en længere drøftelse omkring hvordan man som beboer skal forholde sig til eksisterende modifikationer til skuret.

Kim Milton slog fast, at beboerne ikke kan pålægges at reetablere efter de nye regler, hvis det var lovligt på indflytnings- eller opførelsestidspunktet. Der kan ikke laves regler med tilbagevirkende kraft.

Afdelingsbestyrelsen opfordrede til at tage fat i ejendomskontoret og gennemgå, hvad der er registreret på ens lejemål.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Forslag 4c: Vask med underskab tilføjes til råderet/vedligeholdskatalog.

Bestyrelsen forslår at der via råderet eller vedligeholdelses katalog, bliver gjort muligt at få et fra afdelingen valgt underskab, til sin håndvask på badeværelset, hvis der i boligen ved fraflytning/overtagelse er et underskab på badeværelset. Prisen på et underskab ligger på ca. 1500, og det må forventes at der bruges max 10 om året, da ikke alle lejemål kommer med underskab til vasken. Formålet er at undgå unødigt udsmid af et funktionelt underskab, og evt. vask, blot fordi det ikke indgår i boligen. Det vil blive pointeret at uanset tidligere model, skiftes der kun til et for afdelingens.

En beboer spurgte om det også var muligt for beboere uden underskab at få et sådan installeret af afdelingen.

Danni svarede, at forslaget kun gik på de boliger, der i forvejen havde underskab, da der ikke var afsat budget til at etablere i hele afdelingen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 4d: Forslag om mulighed for at etablere udendørs vandhane

Det foreslås at der i råderetskataloget indføres en mulighed for at ansøge og etablere udendørs vandhane i for- og baghave.

Danni oplyste, at såfremt forslaget blev vedtaget skulle etableringen ske efter gældende regler og forskrifter på området, herunder fx krav om dokumentation for autoriseret installation, evt. måler/bi-måler mv., ligesom bestyrelsen vil sørge for at der bliver udformet et bilag med krav og regler for udendørsvand.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Forslag 4e: Forslag til altan på 1. sal

Jeg vil gerne forslå at vi kan få altan, den behøver ikke at være stor, men med plads til 2 stole og et lille bord.

Forslagsstiller forklarede at der i deres lejligheder, som de eneste i bebyggelsen ikke havde adgang til at sætte sig udenfor.

Der var stor forståelse for forslaget på afdelingsmødet, men der blev også udtrykt en bekymring i forhold til afdelingens økonomi.

Forslaget blev ikke vedtaget.

5. Forslag til budget 2025 (til godkendelse)

Udlejningschef Kim Milton gennemgik forslag til budget for 2025. Der foreslås en huslejestigning pr. 1. januar 2025 på 6,83 %. Udlejningschefen 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, vandafgift, el- og varme til fællesarealer, G-indskud og ikke mindst henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Der var en længere drøftelse om at man tidligere havde lånt penge til vedligeholdelse, men at nye krav til fx langtidsplanlægning og egenbetaling gjorde, at det var nødvendigt at øge henlæggelser til fx kloak, tag og andre vedligeholdelsesarbejder, således at der på forhånd er sparet op til disse arbejder. Kim roste bestyrelsen for at udvise rettidig omhu ved at tage hul på den store opgave, der ligger i at have råd til at opretholde et acceptabelt vedligeholdelsesniveau i afdelingen.

Budget 2025 blev godkendt med stort flertal.

6. Eventuelt

Muligheden for kameraovervågning i afdelingen blev diskuteret og dårlig affaldssortering blev vendt på afdelingsmødet.

En specifik sag om betaling af et beløb til fremtidigt vedligehold af fliser lagt under den individuelle råderet blev vendt. Bestyrelsen opfordrede til at eventuelle aftaler vedrørende den individuelle råderet eller andet, som laves med ejendomskontoret dokumenteres på skrift. Det kan fx gøres ved at skrive en mail til ejendomskontoret.

En beboer opfordrede til at materialet til afdelingsmøder fremtidigt blev sendt ud på mail i stedet for i fysisk print for at spare papir, men vedtægterne foreskriver at materialet skal uddeles i fysisk print.

Der blev mindet om at betale opkrævning fra LLO.

Der var et ønske om at gøre noget ved afdelingens legeområder.

Bestyrelsen opfordrede til at man løbende benytter sig af B-ordningen og får vedligeholdt sit lejemål. Husk at henvende jer på ejendomskontoret før et projekt påbegyndes, så I er sikre på at det kan gøres under B-ordningen.

Affaldsposer er fjernet fra vaskerierne, da det ikke fungerede efter hensigten. Hvis man ikke har mulighed for at afhente i ejendomskontorets åbningstid, kan man skrive en mail til ejendomskontoret, som kan lægge dem i lejemålets postkasse.

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

Danni Youssif, formand



Philip Blixen-Finecke, dirigent