



Afdelingsmøde afd. 33, Birke-/Bøgeskoven

Referat

Møde:	Ordinært afdelingsmøde
Mødedato:	08.09.2021
Mødetidspunkt:	Kl. 17.30
Mødested:	Paraplyen
Antal stemmeberettigede:	65 husstande
Dirigent:	Johnny Petersen (GB)
Referent:	Christina Kiil (GB)

Formand for afdelingsbestyrelsen, Lene Hilden bød velkommen og foreslog Glostrup Boligselskabs vicedirektør, Johnny Petersen som dirigent.

Johnny Petersen konstaterede at indkaldelsen og materiale er omdelt rettidigt.

Afdelingsbestyrelsen præsenterede sig og administrationen blev præsenteret.

Dagsorden

1. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet

Forretningsorden blev godkendt.

2. Valg af

- a) Dirigent - Johnny Petersen blev valgt
- b) Stemmeudvalg - Lonni, Birkeskoven 186 st. tv og Helle, Bøgeskoven 61 blev valgt
- c) Referent - Christina Kiil blev valgt

3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Ingen kommentarer til selve beretningen, men under punktet var der følgende kommentarer:

Spørgsmål til råderetssager. Der blev spurgt ind til hvad GB gør i forhold til den for høje rente, beboerne har betalt i forbindelse med råderetssager. Johnny Petersen kommenterede, at den rente der er betalt for meget, er kommet afdelingerne til gode, dvs. en ekstraordinær indtægt til afdelingerne. Men alle involverede lejere får snarest brev om, hvor meget de har til gode. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at selskabet dækker udgiften, og har ikke betydning for økonomien i afdelingen.

Arbejdsudvalg i forbindelse med helhedsplanen: Troels, Birkeskoven 108 undrede sig over at han ikke er blevet indkaldt til de møder der er afholdt i arbejdsudvalget. Han har meldt sig og fået bekræftelse på tilmelding, men ikke hørt vedrørende møder. Johnny Petersen kommenterede, at det er rådgiveren der har stået for det, og at GB beklager dette. Troels bliver inddraget i arbejdsgruppen fremadrettet.

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1: Referat fra afdelingsmøderne

Forslag om at der både til de ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder i afd. 33 fremover bliver taget fyldestgørende referater, så der ikke er tvivl om hvad der er blevet sagt.

Afdelingsbestyrelsen havde i forvejen besluttet dette, men forslagsstiller ønskede alligevel forslaget til afstemning, således det også gælder fremadrettet, selv om der eventuelt bliver valgt en ny afdelingsbestyrelse.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2: Ændring af renovationsordningen:

Afdelingsbestyrelsen foreslår etablering af molokker og Johnny Petersen orienterede om at der skal sorteres i flere fraktioner mere pr. 1. maj. Der er 2 muligheder:

1. Molokker som forslaget omhandler.
2. Store grønne containere og det vil medføre et stort antal for at overholde sorteringsregler.

Glostrup Boligselskab og afdelingsbestyrelsen anbefaler molokker, da det er en bedre og meget pænere løsning.

Angående placeringen, er der flere instanser der afgør hvad der er praktisk muligt. Glostrup Forsyning, Vestforbrændingen, afdelingen og GB. Det er derfor ikke allerede nu muligt at gå i detaljer og beslutte placering.

Så det der stemmes om, er afdelingens opbakning til, at afdelingsbestyrelsen og boligselskabet arbejder videre på en løsning med molokker ud fra den fremlagte økonomiske opstilling.

Der regnes med etablering af 9 stationer med ca. 8 molokker hvert sted. Det er Glostrup Forsyning der bestemmer antallet.

Det er drøftet om andelsboligerne skal med. Dette er endnu ikke drøftet med andelsboligforeningen.

Der var følgende kommentarer til punktet

- Kan der søges dispensation til at udsætte det til efter helhedsplanen?
 - Det kan ikke lade sig gøre, men det er muligt at lave en midlertidig løsning med containere.
- Hvor mange sektioner er der planlagt, og hvordan fordeles omkostningerne mellem afd. 32 og afd. 33?
 - Per Dalhammer meddelte, at der er ikke den store økonomiske forskel på de 2 afdelinger. Differencen er maks. 108 kr. om året pr. lejemål, og udgiften bliver fordelt, så der er lige stor omkostning på hvert lejemål.
- Hvordan man kan fordele omkostningen, når det er 2 forskellige regnskaber?
 - Det er stadig 2 helt forskellige regnskaber, men vi godt kan fordele renovationen på de 2 regnskaber. Lindeskoven har eks. allerede fået en besparelse på de molokker de

har fået etableret. Der arbejdes samtidig på at ændre kommunes principper, så der regnes efter vægt og ikke efter volumen.

- En beboer kommenterede at det eks. for hendes lejemål vil betyde en huslejestigning på 300 kr. om året.
- Hvorfor 8 sektioner, når der i andre afdelinger kun er 5 sektioner i dag?
 - Der kræves mere sortering i fremtiden.
- Kan der komme briksystem. så andelsforeningen ikke kan bruge molokkerne?
 - Ja, der kan indbygges briksystem, hvis der bliver brug for det, eller evt. nøglecylinder, som er en billigere løsning.
- Hvad med lugten fra molokkerne? Flere har hørt at der er luftgener og flere har selv oplevet det, eks. ved de molokker der er placeret i Lindeskoven ved Paraplyen.
 - I forbindelse med etablering af molokker, vidste boligselskabet ikke at sækkene der er i molokkerne skal vaskes. Men det er lagt ind i driften nu, så de fremover bliver vasket flere gange om sommeren. Det er samtidig planen, at der skal være ugetømning. Samtidig er det planen, at de molokker der ikke er gravet ordentlig ned skal bygges om.
- Kan molokkerne blive ødelagt under helhedsplanen?
 - Det blev bekræftet, at det ikke vil ske, da etablering af molokkerne er lagt ind i helhedsplanen. Arkitekt og rådgiver er derfor orienteret. Alt bliver samtidig registreret, så vi efterfølgende kan stille krav ved evt. ødelagte molokker.

Flere beboere ytrede ønske om at se en plan for placering før afstemning. Det er ikke muligt, da der ikke er udarbejdet en endelig plan endnu. Der er flere instanser der skal ind over, og det handler også om, hvad der er praktisk muligt i forhold til rør og ledninger i jorden m.m.

Det vil koste kr. 1.129.000, - at etablere Molokker i afdelingen og det finansieres ved en huslejeforhøjelse over en periode på 20 år.

- 0,35% svarende til kr. 3,36 pr. m²/år for familieboliger
- 0,54% svarende til kr. 3,36 pr. m²/år for ungdomsboliger

Forslaget til afstemning:

Der etableres af molokker i afdelingen og afdelingsmødet overdrager beslutningskompetencen til afdelingsbestyrelsen i forhold til, at arbejde videre med en løsning for placering.

114 stemte for, 10 blanke stemmer, 6 stemte imod

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3: Parkering

Forslag om tildeling af 1 fat p-plads pr. bolig.

Der er 223 p-pladser til rådighed, og der er 248 boliger + 27 fra andelsboligerne. Det vil sige at det ikke kan lade sig gøre, at alle får 1 p-plads.

Forslaget der skal stemmes om, omhandler indgåelse af aftale med et parkeringsselskab, samt at der kun skal 1 p-plads pr. husstand og der vil ikke være gæsteparkering inden i bebyggelsen, heller ikke til hjemmeplejen/sygeplejen.

Efter drøftelse af øvrige punkter vedr. parkering, kom forslaget til afstemning.

118 stemte imod, 8 blanke stemmer, 6 stemte for
Forslaget blev nedstemt.

Forslag 4: Parkering af biler

Afdelingsbestyrelsen foreslår ændring af husordenen, ved indførelse af parkeringsregler. Hver husstand skal have tilladelse til at parkere i afdelingen med et motorkøretøj/personbil. Således vil det ikke være tilladt at parkere med varebiler eller biler der ikke er ejet af husstanden.

Tilladelse gives af Glostrup Boligselskab og der indgås aftale med et parkeringsselskab som skal kontrollere at ordningen bliver overholdt. Parkeringsselskabet koster ikke beboerne noget, med mindre de ikke overholder parkeringsreglerne. Evt. mulighed for gæstebilletter.

Johnny Petersen kommenterede at et forslag om p-vagt godt kan lade sig gøre. Vi må godt lave parkeringsregler på p-pladserne i afdelingen.

Johnny Petersen orienterede om, at der hurtigst muligt etableres de 18 midlertidige parkeringspladser som er med i helhedsplanen. De etableres i tungerne på parkeringspladserne og udlægges med stabil. På et senere tidspunkt asfalteres de.

Der var følgende kommentarer til punktet:

- Flere beboere kommenterede at det ikke giver nogen mening med parkeringsvagt nu, da det ikke skaber flere pladser. Det er en god idé efter helhedsplanen, hvor der kommer flere parkeringspladser.
- Kommunen giver allerede nu p-bøder, selv om det er på afdelingens parkeringsarealer.
 - Glostrup Boligselskab kontakter kommunen omkring dette.
- En beboer kommenterede at kommunen bør rette op på dispensationen, så der kan blive mere parkeringsareal.
 - Boligselskabet og en beboer har tidligere drøftet dette med kommunen uden held. Boligselskabet kontakter kommunen igen.
- Det vil skabe unødige tomme pladser ind imellem, hvis en beboer eks. er på natarbejde. Så kan andre lige så godt bruge pladsen.
- Mange har brug for 2 parkeringspladser.
 - Det er der ikke nok p-pladser til.
- Flere beboere har varebiler med hjem.
- En beboer har flere forskellige biler.

- En beboer kommenterede at det med gæstebilletter ikke virker. Det er set andre steder, at der stadig kommer bøder, fordi man ikke kan nå op og hente billetten.

Afdelingsbestyrelsen valgte at trække forslaget.

Forslag 5: Etablering af parkeringspladser

Forslag om at "øer" ved parkeringspladser nedlægges nu og ikke afventer helhedsplanen.

Forslagsgiver vil have det til afstemning på en afdelingsmødet.

Forslaget ændres til, at der skal stemmes om der allerede nu, hurtigst muligt skal etableres 18 midlertidige pladser ved de "øer" der er i dag.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 6: Opsætning af hegn i stedet for hæk

Forslag om mulighed for opsætning af hegn i stedet for den nuværende bøgehæk. Hegnet skal være identisk i alle lejemål, eller efter de regler der omhandler opsætning af havelåger. Boligselskabet skal sørge for at fjerne hæk og rødder. Beboeren bekoster selv hegnet.

Forslagsgiver kommenterede at der er flere der ønsker hegn i stedet for hække. Det er derfor et forslag om, at det bliver en mulighed i forbindelse med helhedsplanen.

Johnny Petersen nævnte, at der ikke kan stemmes om forslaget, men der kan stemmes om at afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med en løsning. Det kræver et konkret forslag med økonomi hvis det skal til afstemning.

Johnny kommenterede at det er afdelingen der skal betale, og ikke boligselskabet i forbindelse med fjernelse af hæk og rødder. Det kræver samtidig, at der afsættes tid i driften. Vedligeholdelsen af hegnet overtager afdelingen, men det vil være den enkelte lejer der skal male det.

I forhold til forslaget, er der 2 muligheder.

1. Afdelingsbestyrelse og administration arbejder videre med forslaget
2. Der nedsættes et udvalg

En beboer kommenterede, at det er et problem, hvis 2 lejemål ønsker noget forskelligt. Det er naturligvis noget der skal tænkes ind.

Afdelingsmødet stemte om, at afdelingsbestyrelsen arbejder videre med forslaget.

18 stemmer for, 112 stemte imod

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 7: Etablering af yderligere parkeringspladser:

Forslag om etablering af yderligere parkeringspladser og samtidig en fast parkeringsplads til hver husstand. Begrundelsen er, at institutioner og skole i området benytter afdelingens parkeringspladser. Samtidig har flere husstande 2 biler og firmabil, og der er tildelt flere handicapparkeringer.

Der var i forslaget medsendt en tegning for mulige placeringer af flere pladser. Johnny Petersen nævnte, at flere af de forslåede områder ligger på kommunalt areal og derfor ikke kan realiseres. Samtidig er flere af stederne påtænkt til placering af molokker. Arbejdsgruppen har talt om, at der etableres de 18 ekstra pladser, og samtidig arbejdes der videre på fremtidige planer for flere parkeringspladser.
Forslaget blev trukket, og tages op igen når arbejdsgruppen er kommet videre med en plan for parkeringspladser. Forslagsstiller indkaldes til arbejdsgruppen.

5. Fremlæggelse af afdelingens driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse samt orientering om det godkendte regnskab for 2019 og 2020

Per Dalhammer orienterede om regnskaber for 2019 og 2020 og budgettet for 2022.

Per Dalhammer gennemgik budgettets punkter og kommenterede blandt andet:

- at det ikke er boligselskabet der sætter prisen for renovation, med Glostrup Forsyning.
- at der fra 2022 afregnes medarbejdertimer efter reelt forbrug. Renholdelse er løn til medarbejderne i forbindelse med opgaver i afdelingen (syn, råderet, beboerservice, grønne områder m.m.).
- at konto 115 fremadrettet flyttes til konto 116.
- at der er betalt penge tilbage fra fællesskabet i forbindelse med fælleshusene.
- at en række ting vil blive taget ud af budgettet på vedligeholdelse og det sker efter helhedsplanen.
- at diverse udgifter konto 119 er forplejning til møder, beboeraktiviteter, kontingent til BL mv.

Der var følgende kommentarer til punktet:

- Hvorfor er der stadig udgifter (konto 118) til fælleshuset, når fælleshuse er overdraget til afdelingerne?
 - Forklaringen er afskrivning på fællesfaciliteterne. Der er et midlertidigt vaskeri med udgift vand, varme og rengøring. Der modregnes dog en indtægt. Der er afskrivning på maskiner i fællesdriften og på fællesfaciliteter. Vaskericontainer skal stå der indtil helhedsplanen er afsluttet, da ikke alle har valgt vaskemaskine på nuværende tidspunkt.
 - Der er budgetteret med udgifter på vaskeri på 140.000 kr. + udgift til div. på 17.000 kr. Der er budgetteret med forventelig indtægt på 70.000 kr. Der er ikke længere udgifter til det gamle driftskontor. Indtil videre afholder selskabet denne udgift.
- En beboer kommenterede at huslejestigningen ikke passer med det som beboeren betaler. En anden beboer kommenterede, at der er forskel i forhold til hvordan haverne er placeret, og om man bor ud til eks. parkeringspladsen og det udgør en forskel i huslejen.
 - Det giver en differentieret husleje, og Johnny Petersen kommenterede at der også bliver differentieret husleje efter helhedsplanen i forhold til hvor meget der laves i boligerne.
- Hvad kan en beboer gøre for at få eks, bedre ventilation i Paraplyen, når huset nu ligger i selskabet?

- Johnny Petersen forklarede kort om Grøn Fond, hvor der er afsat midler til energioptimering og Aktivitetshuset har kr.100.000, - der kan søges.
- Johnny Petersen nævnte herefter kort PPV-planen, samt orienterede om at der på et kommende informationsmøde om helhedsplanen vil orienteres om hvilke arbejder der er indeholdt i helhedsplanen og derfor kan reduceres eller fjernes i PPV-planen fremover.

Budgettet for 2022 blev enstemmigt vedtaget med lejeforhøjelse på 1,35% for lejligheder og 1,63% for ungdomsboliger.

6. Valg til afdelingsbestyrelsen

Formand:

Lene Hilden blev genvalgt som formand for afdelingsbestyrelsen for en periode på 2 år.

Bestyrelsesmedlemmer:

Alle 4 bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt og bestyrelsen konstituerede sig efter mødet:

Henriette Jensen blev valgt for 2 år

Flemming Hein Andersen blev valgt for 2 år

Sara Astrup Malm blev valgt for 1 år

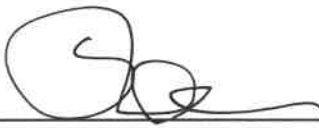
Jannie Schaub blev valgt for 1 år

Suppleanter:

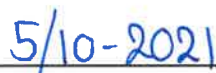
Der blev ikke valgt suppleanter.



Dirigent



Formand



Dato

Det ordinære afdelingsmøde blev herefter afsluttet og Johnny Petersen fortsatte mødet med at orientere om helhedsplanen.

Der skulle have været en byggeavis ude, men det har vi desværre ikke nået, da der er kommet ny projektleder hos vores rådgiver.

Byggeavis udsendes indenfor ca. 3 uger.

Badeværelser (inkl. kommentarer ud fra spørgsmål fra beboerne):

Johnny gennemgik badeværelserne og forskellige løsninger alt efter størrelse på lejemål, og om det er rækkehus eller etagebolig, og boliger med skråvægge på badeværelset.

- Der etableres en afløbsrist langs kanten i brusekabinen og der opsættes en matteret glasvæg og bruse stang.

Der etableres en "Showroom" hvor de forskellige fliser, sanitet mv. kan besigtiges. Der udarbejdes et katalog i forhold til priser og valgmuligheder og der kommer et showroom. Lejer kan vælge fliser indenfor begrænset farve og størrelser.

En beboer spurgte om plads til tørretumbler. Johnny Petersen kommenterede, at den oprindelige indretningsplan af badeværelset ikke kan realiseres. Det er svært med pladsen i de 3 rums boliger i rækkehusene fordi der er skrævægge, og teknisk er det begrænset, hvor langt man kan gå ud i skunken. Derfor kan vi ikke etablere plads til både vaskemaskine og tørretumbler i de 3-rums bolig i rækkehusene.

I rækkehuse, 3 rums laves der plads til vaskemaskine i badeværelset og i entreen laves der plads til vaskemaskine og kondentørretumbler. I etageboligerne er der plads til en vaskesøjle og det samme gælder 4 rumsboliger i rækkerne.

Afdelingen betaler for opsætning af en vaskemaskine, som også fremadrettet vedligeholdes af afdelingen.

Trægulvet i entreen udskiftes med klinkegulv og skabene udskiftes også. Der bliver taget hensyn til tilgængelighedsboligerne.

Det bliver ikke muligt at tilvælge en tørretumbler, heller ikke mod egenbetaling. Beboerne kan vælge selv at købe en tørretumbler. Vedligeholdelsen vil blive pålagt beboeren.

Hvis beboeren allerede nu har en vaskemaskine, skal beboere selv stå for opbevaring af den, hvis beboeren vælger at købe sin egen, evt. vaske/tørre kombination.

- Der kommer kun fliser på de vægge i badeværelset, hvor det er nødvendigt. Det vil dog blive muligt at tilvælge yderligere fliser mod egenbetaling.
- Der kommer gulvvarme i badeværelset på rækkehusene.
- I tilgængelighedsboliger kan der vælges andre greb og der kommer rigtig fald over mod brusekabinen, og evt. kant så der ikke kommer vand på hele gulvet.
- Døren til badeværelset bliver flyttet, så der er plads til bruseniche.

- Der er via Grønscreening tildelt midler, så der kan etableres ny ventilation.

Facader (inkl. kommentarer ud fra spørgsmål fra beboerne):

- Nye vinduer og nye tage (Steni plader med 40 års garanti og som er gennemfarvet).
- Vinduer træ indvendigt og aluminium udvendigt. Hvide indvendigt og mørkegrå udvendigt.
- De nye haver ved etageboligerne bliver flisebelagt af hensyn til tilgængelighedsboligerne. Boligerne i hjørnet kan ikke få haver. Det er der ikke plads til.
- Hegn i de nye haver bliver udført i samme træ som beklædningen af boligerne, altså vedligeholdelsesfrit og i en højde på 1,20.
- Det er drøftet i arbejdsgruppen om der forsat skal tag på de øverste altaner. Dette er et stort ønske fra flere beboere.
- Der kommer en form for afskærmning på altanerne og måske mulighed for noget ekstra i gråt lærred. Det er ikke endelig om lærred er noget som lejeren kan tilkøbe, eller om det følger med.
- Der skal laves dræn i haverne i rækkehusene og i den forbindelse vil fliserne blive rettet op. Det vil være individuelt pr. bolig. Dræn og opretning er med i helhedsplanen og ikke noget lejer skal bekoste.
- I rækkehusene kommer der aluminiumsdør med rektangulær glasrude. Beboerne kan vælge at sætte folie indvendigt.
- Vedligeholdelsesfri træbeklædning (specieltræ der er varmebehandlet, og som over årene bliver gråt). Det skal kun smøres en gang efter 5 år, og det er co2 neutralt.
- Kviste beklædes med Zink.
- Radiatorer i forbindelse med isætning af vinduer til gulv kan evt. laves om til konvektor i gulv.
- På havesiden kommer der 2 døre som kan åbnes og 1 vindue som går til gulv. Der er blandt beboerne delte meninger om dette, da det vil tage noget vægplads i forhold til møbler og billeder m.m.

Boligerne er forskellige og der vil komme forskellige løsninger.

- Det har været en drøftelse i arbejdsgruppen af hvor kvisten skal sidde. Det var en tæt afstemning i arbejdsgruppen, og der var ikke enighed. Derfor har administrationen truffet beslutning om hvilken placering der giver mest værdi for boligen. Administrationen har besluttet, at kvisten skal være i det lille værelse grundet den lave ståhøjde.
- Arbejdsgruppen drøfter stadig placeringen af ovenlyset.

- Der skal i forbindelse med helhedsplanen laves 3 nye boliger i det gamle driftskontor og vaskeri. Der bliver en lille have mod græsplænen/legepladsen til boligerne.
- I forbindelse med helhedsplanen er det nødvendigt at gøre plads i haverne til nedgravning af dræn og til stilladser. Det betyder, at nogle beboere måske er nødt til at fjerne deres planter. Der er sat penge af til reetablering af haverne.
- Planen er pt, at helhedsplanen går i gang ultimo 2022. Der er pt. en udfordring med levering af materialer og entreprenører, da de har masser af arbejde. Samtidig er der lige kommet ny projektleder hos vores rådgiver.
- Der vil i forbindelse med helhedsplanen blive indarbejdet dagbøder hvis planen ikke overholdes. Det gælder entreprenør og rådgiver. komme dagbøder til entreprenøren, hvis de ikke overholder tidsplanen.
- El-ladestandere, er en problematik der skal løses, men der skal først være en plan for flere p-pladser.
- Vi ved ikke pt, hvor vi i afdelingen starter helhedsplanen. Det kommer der nærmere besked om når vi kommer længere frem i projektet og når der er valg entreprenør.
- I forbindelse med helhedsplanen ønsker flere beboere at få opsat et nyt køkken via råderetten. Det kan ikke lade sig gøre under helhedsplanen, men man kan allerede nu starte en råderetssag og så kan køkken monteres umiddelbart efter boligen er færdig.

Det bliver drøftet om der kan være et overlap, hvor man både har egen bolig og genhusningsbolig, så det er muligt at male, ordne gulve eller få opsat et køkken inden man flytter tilbage til sin bolig. Lige nu er det maks. 5 dage der er til rådighed og her skal der også laves mangleeftersyn af rådgiverne.

Hvis der i forbindelse med helhedsplanen skal flyttes vægge/døre, vil gulv blive ordnet og vægge/døre bliver malet.

- Genhusningsplanen kan blive opdateret ud fra hvornår arbejderne går i gang.
- Flere beboere kommenterede at de ikke har fået de nyeste papirer. Johnny nævnte, at alle vil modtage alle informationer.