



Afdelingsmøde afd. 32, Lindeskoven

Referat

Møde:	Ordinært afdelingsmøde
Mødedato:	21.09.2023
Mødetidspunkt:	Kl. 17.30
Mødested:	Paraplyen
Antal stemmeberettigede:	24 husstande
Dirigent:	Jens-Christian (GB)
Referent:	Christina Kiil (GB)

Dagsorden

- 1. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet**
Forretningsordenen blev godkendt.
- 2. Valg af**
 - a) Dirigent**
Jens-Christian Kjær blev valgt og konstaterede mødet rettidigt indkaldt.
 - b) Stemmeudvalg**
Charlotte, Lindeskoven 217
Annette, Lindeskoven 127
 - c) Referent**
Christina Kiil blev valgt.

Jesper Weidick deltog som repræsentant fra organisationsbestyrelsen.

- 3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde**
Beretningen er omdelt sammen med materialet.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- En beboer kommenterede, at driften ikke bruger nok tid i afdelingen. Det er ikke en kritik af ejendomsfunktionæren i afdelingen.
Svar: Johnny Petersen, GB kommenterede, at der har været udfordringer med planlægningen internt. Derfor er organiseringen nu ændret og der er ansat en driftschef, så der kommer mere fokus på driften og nye arbejdsgangen. Desuden er alt der relaterer sig til større vedligeholdelsesopgaver i afdeling anbragt hos en medarbejder og det er afdelingskonsulenten. Det skulle sikre processen, så opgaver løses som aftalt.
- En beboer kommenterede, at man ikke kan få gæstebilletter på papir, medmindre man er fritaget for elektronisk post. Beboeren har derfor været nødt til at købe en mobiltelefon.
Svar: Afdelingsbestyrelsen følger op på dette.

Beretningen blev godkendt.

4. Fremlæggelse af afdelingens driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse samt orientering om det godkendte regnskab for 2022

Johnny Petersen, GB gennemgik posterne i regnskab og budget.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Hvorfor stiger ungdomsboligerne mere?
Svar: De har en anden finansiering og ligger generelt højere i m² prisen.
- En beboer undrede sig over, hvorfor nuværende husleje ikke står korrekt i budgettet.
Svar: Johnny Petersen, GB kommenterede, at der er en forklaring på det, som bliver skrevet ind i referatet.
"Det er den hyppigst forekommende husleje på den angivne boligtype, der fremgår af budgettet, hvilket er årsagen til at det er angivet som eksempler. Hvis man ikke kan finde ens egen boligtype, med egen husleje og m², kan man benytte beregningsmodellen der fremgår i budgettet".
- Johnny Petersen, GB kommenterede syn og skøn sagen, hvor der blev indgået et forlig, men der er fremkommet en merudgift. Samtidig kommer der også en merudgift på molokkerne grundet udfordringer med rør og ledninger i forbindelse med gravearbejdet samt store omkostninger til bortkørsel af forurenede jord. (indeholdt byggeaffald). Glostrup Bopligselskab har ansvaret. Der blev spurgt om hver der har ansvaret hvis rør og ledninger ikke ligger hvor de skal. GB skal kunne levere en oversigt (LER) til entreprenøren, som viser hvor der er rør og ledninger i jorden. Det er ikke altid vores tegninger fra opførelsen af bebyggelse er korrekte.
- En beboer spurgte til om man kan ændre på huslejestigningen, når man samtidig stiger på facaderenovering og molokker.
Svar: Johnny Petersen, GB forklarede at der desværre ikke så meget at gøre ved det, andet end at håbe på at forsikringer og renovation måske ikke stiger så meget som forventet. Hvis afdelingen ikke godkender budgettet, bliver det sendt til afgørelse i organisationsbestyrelsen og efterfølgende i kommunen.
- En beboer spurgte til om alle varmebeholdere bliver udskiftet?
Svar: Nej, de bliver ikke skiftet, men der er afsat et beløb hvert år i PPV-planen til vedligeholdelse.
- En beboer spurgte til de tomme boliger.
Svar: Johnny Petersen, GB kommenterede, at det er genhusningsboliger i forbindelse med helhedsplaner i Egeskoven og Birke/Bøgeskoven som desværre er blevet forsinket af flere gange. Vi forsøger løbende at udleje dem på midlertidige kontrakter og mange er udlejet. Det er helhedsplanerne der betaler for de tomme lejemål.
- Hvad er fraflytningsprocenten i Lindeskoven?
Svar: Johnny Petersen, GB kommenterede at det er omkring 10%, og det er ikke højt. Pt. har vi flere fraflytninger end normalt.

Budgettet med en huslejestigning på 2,70% (lejligheder) og 3,60% (ungdomsboliger) blev enstemmigt godkendt.

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1 - Husorden

Afdelingsbestyrelsen foreslår redigering af husordenen vedrørende altaner og fælles arealer. Det med rødt i forslaget fjernes.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- En beboer kommenterede, at det er et problem hvis man har en handicapbolig, og der smides sne i haven. Det er ikke rimeligt, at man som handicappet skal fjerne sne for at komme ud med scooter.

Svar: Johnny Petersen, GB kommenterede at man ikke må smide sne ned i haverne og være til gene for sine naboer. Man kan ikke skrive alt ned i en husorden, og man skal naturligvis tage hensyn til hinanden.

4 stemmer imod forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2 - Valg af hårde hvidevarer

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om valg af hårde hvidevarer. I dag er der kun tilladelse til opsætning af et standardkomfur og ofte er det sådan, at når der opstilles et nyt køkken, så er der ønske om hårde hvidevarer til indbyg.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- En beboer kommenterede, at man på afdelingsmødet sidste år blev enige om, at man skal kunne vælge det man ønsker som beboer.

Svar: Johnny Petersen, GB kommenterede, at det er svært at styre hvis alle ønsker noget forskelligt. Vi er nødt til at have nogle standarder og i henhold til udbudsreglerne for den almene sektor er vi forpligtiget til at udbyde indkøb af hårde hvidevarer.

Standard/indbyg:

2 stemmer imod forslaget.

Pkt. 3: Der må frit vælges mellem indbyg og standard.

Pkt. 3 blev vedtaget.

Front, farve:

3 stemmer imod forslaget.

Pkt. 6: Der må frit vælges mellem hvid eller rustfri front.

Pkt. 6 blev vedtaget.

Ovn og kogesektion:

Pkt. 3: Der må frit vælges mellem keramisk eller induktion.

Pkt. 3 blev enstemmigt vedtaget.

Standard komfur/ikke indbyg:

Pkt. 3: Der må frit vælges mellem keramisk kogeplade med eller uden induktion.

Pkt. 3 blev enstemmigt vedtaget.

Køle/fryseskab:

Højden på 178 fjernes fra forslaget.

Pkt. 1: Der må vælges køle-/fryseskab med selvafrimende fryser/køl.

Pkt. 1 blev vedtaget med 38 stemmer for.

Valg af hårde hvidevarer ved kollektiv råderet/udskiftning af køkken

Pkt. 1: Ved udskiftning af hårde hvidevarer til indbygger i forbindelse med kollektiv råderet, (udskiftning af køkken) **afholder afdelingen udgiften.**

4 stemmer i mod.

Forslaget blev vedtaget.

Pkt. 2 Hvis de eksisterende (standard) hårde hvidevarer er **under 3 år gammel**, så betaler lejer for en rengøring og så sættes de hårde hvidevarer på lager. De benyttes i forbindelse med udskiftning i flytteboliger. (Det er betinget af at de ikke er ødelagt/misligholdt, for så skal lejer betale for nye hårde hvidevarer)

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3 - Pulje af råderetskøkkener

Pulje på 20 nye køkkener over den kollektive råderet i år 2024. Ved udskiftning af 20 nye køkkener skal afdelingen optage et lån op til max. 1.850.000 kr. (det betales af de lejere, der får udskiftet køkken). Køkkenet må max. koste 92.500 kr. (2023 priser) svarende til et lejetillæg på 781 kr. pr. mdr. i 15 år.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- En beboer spurgte til hvorfor der skal være en pulje, når der ikke bliver lavet så mange køkkener.
Svar: Jens-Christian Kjær og Johnny Petersen, GB forklarede at det er fordi man låner i puljer og Glostrup Boligselskab skal have en økonomisk ramme at arbejde med. Det er nødvendigt at afdelingen godkender den ramme hvis lejerne skal have mulighed for at lave et køkken via den kollektive råderet.
- En beboer kommenterede, at det er et højt beløb når det er uden hårde/hvidevarer.
Svar: Man behøver ikke købe for det fulde beløb.

4 stemmer i mod.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4 - Pulje af råderetsbadeværelser

Pulje på 15 nye badeværelser over den kollektive råderet i år 2024. Ved udskiftning af 15 nye badeværelser skal afdelingen optage et lån op til max. 1.387.500 kr. (det betales af de lejere, der får udskiftet badeværelset). Badeværelset må max. koste 92.500 kr. (2023 priser) svarende til et lejetillæg på 663 kr. pr. mdr. i 20 år.

3 stemmer i mod.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5 - Den kollektive råderet

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at der fremover skal kunne optages et råderetslån til både nyt køkken og nyt badeværelse samtidig, i stedet for som nu, hvor man har enten eller.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 6 - Skift af Rutex i lejemål

Der skal indskrives i vedligeholdeskataloget at der gives lov til at skifte fra Rutex til filt for at få et mere moderne udtryk i lejemålet, uden at dette skal reetableres ved fraflytning.

Hvis der er skiftet til filt, skal dette dog stadig overholde vedligeholdelsesreglerne ved et syn.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 7 - Gulv i entre

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at trægulve i entre ændres til klinker, i de boliger hvor trægulvet er så medtaget, at driften vurderer at det står til en udskiftning. Der er ingen økonomisk udgift ved dette, da det er en aktivitet i PPV-planen.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- En beboer spurgte om det så betyder at man kan få skiftet til klinker nu, hvis GB vurderer at trægulvet er slid.

Svar: Beboerne skal kontakte Glostrup Boligselskab og få vurderet gulvet, og hvis det skal udskiftes, så ændres det til klinker.

- Det fremgår ikke af forslaget hvilke fliser det er.

Svar: Der vil blive en standard mørk flise og ens i alle lejemål.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 8 - Facaderenovering og molokker - meromkostning

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Johnny Petersen, GB kommenterede, at det omhandler merudgiften på facaderenoveringen, som gør at der er behov for at optage et tillægslån.
- En beboer spurgte til hvorfor ungdomsboligerne stiger mere end de andre.
Svar: Ungdomsboligerne har nogle andre lån og derfor stiger de mere.

Punkt 8,1: Facaderenovering

Grundet merudgifter på sagen, er der behov for at optage et tillægslån, med samme afviklingsperiode som det oprindelige lån, med et låneprovenu på kr. 3.135.000.

Der er en merydelse på er kr. 216.000 pr. år som skal godkendes af afdelingsmødet og det udgør en huslejstigning på 1,34% for familieboligerne og en huslejstigning 2,00% for ungdomsboligerne.

Der indstilles til, at afdelingsmødet godkender følgende stigning på

- 1,34% for familieboliger
- 2,00% for ungdomsboligerne

Punkt 8,1 blev vedtaget.

Punkt 8,2: Etablering af Molokker

Forslaget vedr. molokker er vedtaget tidligere, men er ikke taget til referat og Johnny, GB kommenterede kort økonomien.

Grundet merudgifter på sagen er lånebehovet nu på kr. 1.224.000, med en hovedstol på ca. kr. 1.267.000, hvorpå den årlige ydelse forventes at være på kr. 109.000 i stedet for den oprindeligt godkendte ydelse på kr. 53.000.

Det er derfor merydelsen på kr. 28.000, samt hjemtagelse af låneprovenu på kr. 1.224.000 der skal godkendes.

Omregnet svarer en merydelse på kr. 28.000 til en huslejstigning på 0,16% for familieboligerne og en stigning 0,53% for ungdomsboligerne

Der indstilles til, at afdelingsmødet godkender en yderligere stigning på

- 0,16% for familieboliger
- 0,53% for ungdomsboligerne.

Punkt 8,2 blev vedtaget.

6. Valg til afdelingsbestyrelsen

Bestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet.

2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

1 bestyrelsesmedlem for 1 år:

Johnny Petersen kommenterede at der skal være minimum 3 bestyrelsesmedlemmer, og det skal være et ulige antal.

Martin Gjøl genopstiller ikke.

Christina F. Christensen blev genvalgt uden modkandidater.

Suppleanter for 1 år.

Kim Kock genopstiller ikke.

Camilla Brandt blev genvalgt uden modkandidater.

7. Eventuelt

- En beboer spurgte om der er en vejledning til, hvad man må komme i toiletterne, så der ikke kommer problemer med stoppede toiletter.
Svar: Jens-Christian Kjær, GB kommenterede at vedligeholdelsesreglementer og husordener vil blive gennemgået for alle afdelinger.

Johnny Petersen supplerede med at det er en god ide at indtænke forslaget.



Jens-Chr. Kjær
dirigent



Martin Gjøl
formand

17/10-23

Dato