

# Velkommen til Afdelingsmøde i Gadager 2017



**Afdelingsmødet blev afholdt tirsdag d. 26. september 2017**

## Dagsorden:

1. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet
2. **Valg af:**
  - a. Dirigent
  - b. Stemmeudvalg
  - c. Referent
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag
5. Fremlæggelse af afdelingens driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse samt orientering om det godkendte regnskab for 2016
6. **Valg af:**
  - a. Formand for 2 år, på valg er:
    - Kurt Arve Jensen, Gadager 70 (modtager genvalg)
  - b. 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, på valg er:
    - Solveig Damgaard, Gadager 115 (modtager ikke genvalg)
    - Mette Jensen, Gadager 73 (modtager genvalg)
  - c. Suppleanter for 1 år:
    - Betina Nielsen, Gadager 2 (modtager genvalg).

## 1. Godkendelse af forretningsorden:

Forretningsorden blev godkendt uden indvendinger.

## 2. Valg af:

### a) Dirigent:

Allan Larsen blev valgt som aftens dirigent og kunne efterfølgende konstatere, at mødet var rettidigt indkaldt efter forretningsordenen.

### b) Stemmeudvalg:

Martin (Gadager 37), Ellen (Gadager 173) og Carsten (Gadager 110)

### c) Referent:

Gitte Damsgaard (Gadager nr. 37)

## 3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde:

Formand Kurt Jensen fremlagde beretningen for 2016/2017.

- 1) **Hvad er der sket i Gadager i løbet af året**
- 2) **Ovenlysvinduer**
- 3) **Vandmålere og solceller – hvordan er det gået**
- 4) **Ny direktør i Glostrup boligselskab**
- 5) **Vi skal kigge fremad**

### Punkt 1)

- Opførsel/udskiftning af fælleshegn og fliser:
  - I budget 2017 var der afsat penge til udskiftning samt maling af fælleshegn samt nye (opretning) af fliser. Dette er i fuld gang og er forløbet godt indtil videre.
- Afholdelse af fastelavnsfest samt 60+ tur til Karrebæksminde:
  - Fantastisk opbakning til begge arrangementer, tak til alle beboere.
- Udskiftning af lamper i fællesområdet og på skurerne til ny LED – belysning:
  - OB (Organisationsbestyrelsen) besluttede i 2016, at oprette en ”Grøn Fond”. Gadagers andel udgjorde op til kr. 300.000. Afdelingsbestyrelsen besluttede, at udskifte eksisterende lamper på skure/plankeværk/bøjlestander samt mastetoppene på p-pladser. Der er udskiftet i alt 138 stk. skot lamper og 10 stk. toppe. Det samlede beløb blev kr. 301.500. Arbejdet er udført af AA El-Center. Der forventes en årlig besparelse på fællesarealerne på ca. kr. 28.500.

- Termisk gennemgang af Gadager:
  - Der var mistanke om varmetab, derfor blev denne termiske gennemgang udført i juni måned. Vurderingen er at isoleringen er af en standard, som lever op til de normer der var da byggeriet blev opført.
  - Der kan ikke spores nogen utætheder eller brud på ledningen.
- Etablering af nye parkeringspladser:
  - Der er etableret 13 nye parkeringspladser.
- Sikkerhedsmæssig gennemgang af legepladserne:
  - Der er blevet foretaget en sikkerhedsmæssig gennemgang af legepladserne og der var efterfølgende en del punkter/mangler som der skulle rettes op på. Dette er i fuld gang og der mangler pt kun et par enkelte punkter/mangler.
- Bistå beboergruppen om reducere af beplantningen langs Degne- og Præstestien:
  - Afdelingsbestyrelsen har bistået beboerne i kampen. Der er nu kommet svar fra Kommunen: Planen er først at fælde, derefter at rodfræse i løbet af forår/sommer 2018 og så genbeplante i løbet af efteråret 2018. Hensigten er at plante en blanding af tjørn, hyld, hassel og æble. Alle sammen træarter, som ikke bliver så høje som de egetræer, der står der i dag.

#### Punkt 2)

- Der blev fremvist i en tidsrejse som denne proces har været igennem og som må siges, at have været en lang og sej kamp. Der er siden september sidste år sket følgende: Der er kommet en status over gennemgangen hvor der blev konstateret fejl på 133 vinduer. Den kendte udgift vil være ca. kr. 1.600.000. Omkostningerne til udbedringerne fordeles med 50/50 (PNP/GB). Arbejdet med udbedringen forventes igangsat ultimo oktober 2018. Garantiperioden er blevet forlænget frem til d. 31. december 2018. Så der vil allerede i august 2018 blive foretaget endnu en gennemgang af vinduerne så man er på forkant. OB har bevilliget kr. 2.000.000 til udbedringerne, hvilket betyder at Gadagers beboere vil blive holdt økonomisk skadesfrie.

#### Punkt 3)

- I forbindelse med udskiftningen i 2013 til individuelle vandmålere er der sket et stort fald i forbruget af vand. Der var i 2013 et samlet vandforbrug på 17.065m<sup>3</sup> og i 2016 på 13.334 m<sup>3</sup>. Samlet reduktion er svarende til kr. 190.053.
- Leverandør Munk Energy/Bolind etablerede 2 solcelleanlæg i april 2016. Der er en forventet levetid på disse på minimum 25 år. Tilbagebetalingsperioden vil være ca. 4 år. Første år udgjorde 15.000 kWh som svare til ca. kr. 34.000. Man kan følge produktionen på skærmen i vaskeriet eller på Gadagers hjemmeside.

#### Punkt 4)

- Claus Kragh ny direktør i GB præsenterede sig. Claus startede d. 1. maj 2017, er 48 år og bosiddende i Odense. Claus har været i ejendomsbranchen i 20 år.

### Punkt 5)

- Fokuspunkter i det kommende år:
  - Økonomi – stabil husleje og henlæggelser
  - Effektivisere – gøre det smartere
  - Ovenlysvinduer – udbedring af fejlbehæftede
  - Fremtidige krav til affaldshåndtering/renovation
  - Opnormering af legepladser
  - Forskønnelse af fællesarealerne
  - Det sociale liv i afdelingen – fællestur ”læg dyrene i seng i Zoo” eller kom med en god ide

### Spørgsmål til beretningen:

- Hvad menes med effektivisere? Der er kommet et politisk krav i 2014-2020 planen, at man skal reducere driftsomkostninger med 8%.
- Hvorfor er beboerne ikke blev spurgt omkring valg af nye LED lamper? Afdelingsbestyrelsen er berettiget til at kunne foretage sådanne et valg, uden at beboerne bliver hørt.
- I forbindelse med udskiftning af fælleshegn, er det så meningen at der skal være buer? Ja.
- Der blev på afdelingsmødet sidste år spurgt ind til om man kunne lave en beregning på udskiftning af energibesparende vinduer. Dette er ikke blevet fremlagt beboerne? Dette vil blive gjort.
- Fliser trænger generelt til udskiftning/opretning? Udskiftningen er i gang, der skal dog være penge til det.
- Der burde foretages en opnormering af legepladser? Der er afsat kr. 30.000 om året til dette. Afdelingsbestyrelsen opmuntrer til, at der evt. kunne være et legepladsudvalg; så mød op hvis det har interesse d. 5. oktober kl. 19.00.
- Vi har meget kalk i vores vand igen og driftsafdelingen har udmeldt at systemet virker optimalt? Direktør Claus vil tage dette op igen med driftsafdelingen.
- Der er blevet sagt til beboerne, at man skal henvende sig til driftsafdelingen hvis der er utætheder mm. på døre og at det så er driftsafdelingen der vurderer om de trænger til udskiftning. Når man henvender sig til driftsafdelingen sker der desværre ikke noget? Direktør Claus vil tage dette op med driftsafdelingen.

## 4. Behandling af eventuelt indkomne forslag

**Forslag 1:** Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at der må etableres træterrasser i haven.  
*(Afdelingsbestyrelsen trækker forslaget tilbage)*

**Forslag 2:** Afdelingsbestyrelsen forslår, at følgende tekst tilføjes til husorden: Det er ikke tilladt, at opsætte stationære pavilloner i haven. En løs pavillon må opsættes i forbindelse med et arrangement og den skal fjernes senest 3 dage efter arrangementet er slutte.  
*(Forslaget blev ikke godkendt)*

**Forslag 3:** Afdelingsbestyrelsen forslår, at følgende tekst tilføjes husorden: Det er ikke tilladt, at opsætte trampolin i haven.  
*(Forslaget blev godkendt)*

**Forslag 4:** Bibi Christensen, Gadager 100 forslår følgende: Vedrørende pavillon, trampoliner og andre tilsvarende genstande i samme størrelse som befinder sig i haverne, at disse bør fastgøres på behørig vis således at de ikke kan forvolde skader ved evt. storm mm.  
*(Forslaget blev godkendt, Driftsafdelingen vender tilbage vedr. sikkerheden)*

**Forslag 5:** Afdelingsbestyrelsen forslår, at følgende tekst ændres i vedligeholdelsesreglementet: Nuværende tekst er: Hække skal klippes mindst 1 gang årligt. Teksten forslås ændret til: Hække skal klippes mindst 1 gang årligt og senest d. 1. august.  
*(Forslaget blev godkendt)*

**Forslag 6:** Afdelingsbestyrelsen forslår, at følgende tekst tilføjes husorden: Facader; det er kun tilladt, at plante op ad facader på bygninger og skure, såfremt planterne vokser på espalier og kan bøjes væk. Det er ikke tilladt at plante vedbend. Beplantningen må ikke blive så stor, at den vokser op i tagrender og tagkonstruktion.  
*(Forslaget blev godkendt)*

**Forslag 7:** Beboerne i Gadager har i mange år fået udleveret skraldeposer til dagrenovation og det betales via huslejen. Afdelingsbestyrelsen ønsker afdelingsmødets stillingtagen til, om der fortsat skal omdeles skraldeposer til beboerne? Kostprisen er for poserne til alle beboer i Gadager ca. kr. 16.000 pr. år.  
*(Det blev besluttet at der fortsat skal udleveres skraldeposer)*

**Forslag 8:** I forbindelse med ændring af udearealet i sommeren 2016 er der nedtaget et hegn mellem nr. 165 og nr. 167 og det efterlader græsarealet åbent og ufærdigt. Mette Kristensen, Gadager 165 forslår følgende: At der beplantes i lighed med alleen, da det vil skabe et smukt og sammenhængende indtryk af bebyggelsen.  
*(Forslaget blev godkendt)*

**Forslag 9:** Afdelingsbestyrelsen ønsker afdelingsmødets tilkendegivelse af, om afdelingen fortsat skal være en del af samarbejdsaftalen om fælles aktiviteter i Hvissinge.  
*(Det blev besluttet, at Gadager stadig skal være en del af denne samarbejdsaftale)*

**Forslag 10:** Betina Nielsen, Gadager 2 og Solveig Damgaard Nielsen, Gadager 115 forslå følgende: Forslaget går ud på at mindske indkig igennem Gadager hegn ved at sætte altanhegn/net i transparent mellem plankerne. Forslag til farve er koksgrå eller grøn.

*(Forslaget blev godkendt)*

## **5. Fremlæggelse af afdelingens driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse samt orientering om det godkendte regnskab for 2016:**

Direktør Claus Kragh orienterede kort om driftsbudgettet samt fremlagde budgettet for 2018 til afdelingsmødets godkendelse.

*(Budgettet for 2018 blev vedtaget)*

## **6. Valg af:**

### **7. Valg af:**

- a). Formand for 2 år. På valg er:
  - Kurt Arve Jensen, Gadager 70, ***blev genvalgt***
  
- b). 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. På valg er:
  - Mette Jensen, Gadager 73, ***blev genvalgt***
  - Martin Damsgaard, Gadager 37, ***blev valgt***
  - Poul Kvist Christensen, Gadager 18, ***blev ikke valgt***
  
- c). Suppleanter for 1 år:
  - Betina Nielsen, Gadager 2, ***blev genvalgt som 1. suppleant***
  - Poul Kvist Christensen, Gadager 18, ***blev valgt som 2. suppleant***

### **Afslutning**

Mødet sluttede kl. 23.30

På mødet deltog 77 personer fra 59 lejemål.

Som dirigent:



Allan Larsen