

## Referat af ordinært afdelingsmøde

### Brøndby Boligselskab, afd. 921-0, Rolands Have

Dato: Onsdag den 3. maj 2017, kl. 17.00 – 18.20

Sted: Fælleshuset Nordlys, Brøndby Nord Vej 211, 2605 Brøndby

Deltagere: Beboere og pårørende fra i alt 11 lejemål (22 stemmer)

Organisationsbestyrelsen: organisationsformand Michael Buch Barnes og udpeget afdelingsformand Kim Christophersen  
 Drift: Lokalinspektør Michael Bengtsson, 1. mand Claus Jørgensen  
 Administration: Forvaltningskonsulent/souschef Kenn E. Hansen, sekretær Mette Rossum

Dagsorden:	Beslutning/konklusion
1. Valg af dirigent	<p>Afdelingsformand Kim Christophersen bød velkommen. Kim Christophersen sidder i organisationsbestyrelsen og er udpeget til at være afdelingsformand i afd. 921 Rolands Have. Herefter foreslog han forvaltningskonsulent/souschef Kenn E. Hansen, som dirigent, der modtog valg uden modkandidater.</p> <p>Dirigenten konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt. Han ønskede at tilføje et punkt 10 valg af repræsentantskabsmedlem, da punktet ikke var taget til referat ved forrige afdelingsmøde. Ændringen blev godkendt uden bemærkninger og dagsordningen vedtaget.</p>
2. Valg af referent	Sekretær Mette Rossum blev valgt som referent.
3. Valg af stemmeudvalg	Nedsættes ved behov.
4. Formandens beretning	<p>Afdelingsformanden fremlagde afdelings årsberetning</p> <p><b>Udearealer</b>            Samtlige boliger har fået sat havelåger op. Flere bede i fællesarealerne er nedlagt og sået til med græs. Afdelingen har fået en petanquebane og der er placeret bænke og borde &amp; bænke rundt om i afdelingen. Der er opsat to flotte vandkunst, til forskønnelse af området. De grønne områder har fået etableret to udvendige vandposter til brug for vanding af hække.            For at komme eventuelle problemer med rotter fra omliggende områder til livs, er der etableret rottebekæmpelse i afdelingen. Endvidere er der opstillet flere containere til dagrenovation.            Ved udgang til træningscentret er der anlagt ny flisebelægning.</p>

	<p><b>Selskabslokaler</b> Selskabslokalerne i pavillonen er sat i stand og BB har doneret flotte genbrugsmøbler til køkkenet, festlokalet og hvilerummet. Køkkenet har fået monteret nye skabe inklusive nye hårde hvidevarer: køl/frys, komfur og opvaskemaskine. Lokalerne har derudover ekstra køleskab og fryser. Desuden er der etableret et handicaptollet og to toiletter. Brøndby Kommune vil sørge for forskønnelse af gården til sommer, og vi håber, at beboerne vil nyde gårdarealet og få glæde af den nyindkøbte gasgrill, som står frit til rådighed for beboerne i afdelingen.</p> <p><b>Ejendomsskatter</b> Organisationsbestyrelsen satte en undersøgelse af ejendomsvurderingen i gang, som resulterede i en klage til skatteankestyrelsen. Sagen er i skrivende stund ikke afsluttet.</p> <p>Bemærkninger til beretningen: Spørgsmål og svar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selskabslokalerne er for beboerne, og der kommer priser og regler for brug af lokalerne til private arrangementer i løbet af den nærmeste fremtid. Organisationsformand uddybede, at beboerne kan benytte lokalet til både private og fælles arrangementer. Huset skal indvies indenfor kort tid. Afdelingsformanden opfordrede beboerne til, at benytte huset (gratis) i det daglige, til at mødes og lære hinanden at kende, eventuelt til fællesspisning mv.</li> </ul> <p>Organisationsformanden roste de fine havelåger og anerkendte samtidig, at der var stadig nogle problemer i afdelingen, som skulle tages vare på.</p> <p>Beretningen blev enstemmigt godkendt med applaus.</p>
5. Godkendelse af regnskab 2016	<p>I sin egenskab af forvaltningskonsulent fremlagde Kenn E Hansen regnskab for 2016 i hovedtal og redegjorde for de væsentligste afvigelser</p> <p>Forvaltningskonsulenten orienterede om et mindre underskud på ca. 10.000 kr. Han oplyste, at fejlregninger på ejendomsskatterne er anket til SKAT. Administrationen rykker til stadighed advokater, for at få afklaring på sagen. Endvidere var årsag regnskabet resultat blandt andet, at vedligeholdelse af afdelingen var underbudgetteret samt at afdelingen havde fået ekstra renteindtægter. Underskuddet på afdrages over tre år med ca. 3.000 kr. pr. år.</p> <p>Regnskabet for 2016 blev sat til afstemning og godkendt med overvejende flertal. Ingen stemte imod.</p>

6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	<p>Forvaltningskonsulenten fremlagde driftsbudget for 2018 i hovedtal og redegjorde for de væsentligste afvigelser.</p> <p>Stigning i budgettet skyldes hovedsageligt henlæggelser, ekstraordinære udgifter til beboerhuset samt renholdelse.</p> <p>Beboerne var meget tilfredse med ejendomskontoret, og glæde sig blandt andet over husstandsdelte madplaner fra Fælleshuset Nordlys. Men flere beboere havde problemer med vand i postkasserne.</p> <p>Organisationsformanden orienterede om et tilskud fra organisationen på 250.000 kr., for at imødekomme ekstra store huslejestigninger, indtil vi kender udfald på sag om ejendomsskat.</p> <p>Budgettet 2017, der lagde op til en huslejestigning på 2,70 % svarende til 451 kr. pr. måned, blev godkendt ved håndsoprækning. Ingen stemte imod.</p>
7. Indkomne forslag	
7. a Hække	<p><b>Formanden foreslog, at der i husordenen bliver indført, at hække maks. må have en højde på 120 cm, grundet bedre udsyn og nabohjælp.</b></p> <p>Afdelingsformanden redegjorde for forslaget og oplyste, at afdelingsmødet skulle godkende forslaget, da det var en ændring til husordenen.</p> <p>En beboer oplyste, at de manglede tre meter hæk. Flere hække i afdelingen var gået ud, da jorden var udpræget byggejord.</p> <p>Gartnerfirmaet har omplantet træer flere gange, og der var utilfredshed med den meget lerholdige jord, som var kørt ud i afdelingen. Organisationsformanden forsikrede afdelingsmødet om, at han og lokalinspektøren ville følge op på fejl og mangler i afdelingen.</p> <p>Det er lejernes eget ansvar, at klippe hækkene. Organisationsformanden oplyste, at kommunen har et medansvar.</p> <p>Det blev foreslået, at smøre på fliserne med et middel, som holder ukrudt væk. Ejendomskontoret tog forslaget til efterretning.</p> <p>Forslaget blev herefter sendt til afstemning og vedtaget ved håndsoprækning. Ingen stemte imod.</p>

<p>7.b Dørspioner Ella Thomsen, HD 38C1</p>	<p><b>Forslag om "Dørspioner" i fordøren.</b>  <i>"Jeg vil foreslå, at vi får monteret en "dørspion" i vores hoveddør, således at man kan se hvem der ringer på, da man ikke kan se det fra køkkenvinduet."</i>  Forslagsstiller fik hjælp til at redegøre for forslaget: Det kunne være godt med en dørspion i hoveddøren, da man ikke kan kigge ud, inden man åbner døren.</p> <p>Der blev gjort opmærksom på, at det er vanskeligt for kørestolsbrugere, at benytte en dørspion.</p> <p>Boligselskabet har undersøgt udgifter til dørspioner i afdelingen, og dirigenten foreslog, at tage udgiften over driften, og afskrive underskuddet over tre år.</p> <p>Ejendomskontoret viste eksempel på en digital dørspion med en lille skræm, til 399,00 kr. pr. dørspion, som deltagerne på afdelingsmødet sagde god for.</p> <p>Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning. Ingen stemte imod.</p>
<p>8. Valg til afdelingsbestyrelsen</p>	<p><b>Valg af tre bestyrelsesmedlemmer. To for 2 år og en for 1 år.</b></p> <p>Jørgen Peter Roth Nielsen (38 D 4) stillede sig til rådighed som bestyrelsesmedlem. Det krævede tre bestyrelsesmedlemmer for at nedsætte afdelingsbestyrelsen.</p> <p>Derfor fortsatte organisationsbestyrelsen sin administration af afdelingen og organisationsmedlem Kim Christophersen fortsatte sit hverv som udpeget afdelingsformand for afd. 921 Rolands Have.</p>
<p>9. Valg af suppleanter</p>	<p>Ingen stillede op som suppleant</p>
<p>10. Valg af repræsentantskabsmedlem</p>	<p>Kim Christophersen blev valgt med applaus.</p>
<p>10. Eventuelt</p>	<p>Der blev bedt om at få sat skilt op om at hunde skal holdes i snor. Der var eksempler på, at løse hunde løber ind i lejemaalene.</p> <p>Der blev bedt om bedre skiltning på gavlene, så man tydeligt kan se numrene, da der var besøgende som ikke kunne finde rundt i afdelingen.</p> <p>Organisationsformanden oplyste, at selskabet vil bede kommunen om tydeligere vejskilte samt om hjælp til pasning af hække i og hjælp til affaldshåndtering i afdelingen.</p> <p>På redegørelse om afregning af solceller hos en beboer, blev der gjort opmærksom på, at beboerne ikke får den nødvendige hjælp af</p>

DONG og Energinet mht. afregning. Afdelingen har fået afregnet med tilbagevirkende kraft. Beboeren havde fået sine 17 regninger krediteret, og modtaget nye regninger. Efter refundering havde beboeren et gennemsnitligt elforbrug på 887 kr. pr. år, som svarrede det beløb, man var sat i udsigt på årsbasis.

Organisationsformanden orienterede om flere uheldige sager i selskabet med DONG, og opfordrede afdelingen til at overveje, om man ville skifte til andre valide elselskaber.

Ordningen – nettoafregning – betyder, at man skal bruge sin el når den bliver produceret. Overskuds el går til CVR nr. og det er Lejerbo, som får refunderingen.

Organisationsformanden oplyste, Lejerbo servicerer ikke ordningen over administrationsbidraget, så Brøndby Boligselskab er i gang med at forfølge sagen. Det er en meget tids- og ressourcekrævende sag. Organisationsformanden vil behandle sagen i organisationsbestyrelsen.

Det er vanskeligt regulere varmen i boligen og en beboer havde evig dårlig samvittighed over at have vinduet åbent om natten. Det bliver meget dyrt, at åbne døre og vinduer op, når der er over 18 grader uden for. Driften tog problemet til efterretning, og vil kigge på løsninger.

Nøgleholder til fælleshuset: Nøglen kan hentes på ejendomskontoret i åbningstiden, og man bør udvikle et bookingsystem, så man kan se, om lokalerne er ledige.

Der er problemer med at smide skrald ud. Flere lægger skraldeposer på jorden, fordi der er svært at nå op.

- Driften tog problemet til efterretning og tilbød, at hente storskrald på anmodning, indtil der blev etableret en varig ordning.
- Organisationsformanden lovede at kontakte kommunen om varige løsninger.
- Lokalinspektøren lovede at sætte en batteriopsamling op i skralderummene og vil følge op på Nørgårdsskolen, som stadig tømmer skrald i afdelingens containere.

Når de unge sidder på bænken og larmer og drikker, kan man kontakte politiet og anmelde problemet. Alternativt kan man ringe til afdelingsformanden, så han kan tage en snak med de unge.

Dirigenten opfordrede til, at beboerne søger hjælp hos ejendomskontoret, ved behov.

Problemet med utætte postkasser blev drøftet. Dirigenten foreslog, at ejendomskontoret finder nye bedre postkasser og søge organisationsbestyrelsen om hjælp til finansiering.

Lokalinspektøren tog forslaget til efterretning, og vil undersøge markedet for nye postkasser.

Afdelingsformanden takkede for det flotte fremmøde og hævdede mødet. Fælleshuset Nordlys serverede en veltilberedt bøf med blødeløg og lækkert tilbehør til alle deltagerne.

Dato

15/5.17

Dato

15-5-2017



Kim Christophersen  
Afdelingsformand



Kenn E. Hansen  
dirigent

mro/8. maj 2017