



REFERAT

Ordinært afdelingsmøde i Lille Birkholm 1-2

Tirsdag den 27. maj 2014 kl. 19:00

I Stamhuset, Peberhaven 33, 2730 Herlev

Lille Birkholm 1-2, den 28. maj 2014

46 personer / 39 husstande var repræsenteret på mødet.

Dagsorden:

Ad punkt 1. Åbning af afdelingsmødet.

Afdelingsformand Søren Nielsen åbnede mødet med at byde alle velkommen. Han konstaterede at det var rart at der var mødt flere end sidste år og håbede på et godt møde. Søren Nielsen bød derefter inspektør Janni Spang fra DAB velkommen, ligesom Leif Jørgensen formand for afd. 3 blev budt velkommen til mødet.

- a) Valg af dirigent. Søren Nielsen foreslog på afdelingsbestyrelsens vegne Leif Jørgensen valgt som dirigent for mødet. Leif blev valgt uden modkandidater.
- b) Valg af referent. Leif Jørgensen foreslog kontorassistent Janne Lauritzen valgt som referent.
- c) Valg af stemmeudvalg. Leif Jørgensen foreslog ejendomsleder Peter Leth-Nissen, Janne Lauritzen og Kent Hørning valgt til stemmeudvalget.

Ad punkt 2. Beretning og årsregnskab.

- a) Afdelingsbestyrelsens beretning for perioden 1. maj 2013 til 30. april 2014.

Søren Nielsen redegjorde kort for, at der var udsendt en skriftlig beretning, som der formentlig ikke var grund til at redegøre for i detaljer. Såfremt der var spørgsmål til beretningen, ville bestyrelsen naturligvis svare på dem.

Søren Nielsen fortalte, at man er ved at undersøge flere muligheder vedr. TV udbyder – Fibernet, bolignet, stikledningsanlæg. Vi er langt fremme, men skal være helt sikre inden der besluttet noget. Der vil blive indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 7. oktober 2014, hvor der tages beslutning om fremtidens antenneforsyning til boligafdelingen.

Indvielse af den nye legeplads er den 2. juni 2014, det er 10 dage forsinket. Det er dejligt at se så mange der allerede benytter legepladsen om aftenen.

Gårdrumsrenoveringerne blev der afsat kr. 3. millioner til. Renoveringerne er gået i stå, da bestyrelsen ikke er tilfreds med honoraret til DAB for byggetilsynet.

Beboercafeen har ikke haft den store tilslutning endnu, der håbes på at kunne lokke flere derved da der fremover ved tilmelding til arrangementer i afdelingen, vil være tilmelding og betaling i beboercafeen.

Det er sørgeligt at se de mange hunde efterladenskaber på gangarealerne i bebyggelsen. Søren Nielsen opfordrede til, at ALLE samler op efter sin hund og husker på at hundeposer kan hentes på ejendomskontoret.

Efter bestyrelsens beretning var der adgang for spørgsmål til beretningen.

En beboer konstaterede, at der er mange lejere der har mere end et husdyr. Det er jo ikke tilladt og spurte ind til om der ikke være en skærpet kontrol med dette, evt. med opsigelse af lejer som yderste konsekvens.

Søren Nielsen svarede: Vedr. hunde er alle muligheder åbne. Hvad der lige er løsningen kan være lidt svært, men der er planer om at gøre noget ved sagen snarest muligt.

Brix, Persillehaven 73 henviste til et bestyrelsesreferat vedrørende afdelingens forbrug af el, varme og vand. Hvorfor afregnes vand ikke individuelt? Der er et stigende forbrug af vand, jf. budgetforslaget, og kan man eventuelt sætte vandmålere på alle lejemål.

Søren Nielsen svarede: Det har ikke været diskuteret, vi har i mange år ligget under landsgennemsnittet for forbrug af vand. Men nu ser det ud til, at vi stiger. Janni Spang, DAB supplerede med, at der er formentligt bliver lovkrav om ca. 2 år for individuel afregning for vand.

En beboer fortalte, at byttecentralen er en stor succes. Mange er glade for at komme der om torsdagen.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten beretningen til afstemning. Beretningen blev godkendt enstemmigt.

Drift beretning for perioden 1. maj 2013 – 30. april 2014.

Peter Leth-Nissen orienterede om at personalet har været meget udfordret den sidste tid. Vibeke Nielsen er gået på pension, Janne Lauritzen er ansat. Brian Ludvigsen har fået nyt job i Rødovre, Kim Colin Bjerre er ansat som ny mester assistent. Nu er vi dem vi skal være på kontoret.

Mht. trapperengøring er det besluttet at vi selv sørger for dette. Det halter nogle steder lidt bagefter som mange nok har konstateret. Vi håber at få løst personaleudfordringen snarest muligt, så trapperne bliver renere end det er tilfældet lige nu.

Personalegruppen har været på uddannelse med "projekt" Sundt venskab. Alle i gruppen er enige om at det har været et godt og givtigt forløb. Der har især været personaleudvikling i forbindelse håndtering af psykisk sårbare personer. I den forbindelse har det været glædeligt, at bestyrelsen var indforstået med den tid, der blev skudt i projektet fra personalets side. Indlægget i Herlev Bladet kunne give det indtryk, at kurset var spild af tid. Men sådan har gruppen i afdelingen bestemt ikke set det, og vi gør god brug af den tilegnede viden i vores hverdag som funktionærer i afdelingen.

Foråret startede tidligere i år, og de grønne områder skyder kraftigt frem i øjeblikket. Det kan godt mærkes, at der er 2 langtids-sygemeldte ejendomsfunktionærer, og det kan være svært at få enderne til at mødes. I den forbindelse er det dejligt med beboerens roser og ris, når man besøger kontoret.

Vi er begyndt at benytte SMS service i Lille Birkholm 1-2. Dette kan tilmeldes / afmeldes på vores hjemmeside. Det fungerer fint, der er ingen kritik af dette. Beboere der er tilknyttet beboercafeen vil gerne være behjælpelige, hvis der er nogen der har svært ved at tilmelde sig.

Vi er overgået til "A ordning" for istandsættelse af flyttelejlighederne, hvilket betyder at alle indflyttere nu flytter ind i istandsat lejemål. Vi har endnu ikke fået klager fra tilflyttere over at

lejlighederne er istandsat, og det er vores indtryk, at det er med til at højne lejlighedernes standard, at de bliver istandsat.

Vi kører forsøgsordning i 2014-2015 for sortering af affald i et gårdrum i Persillehaven og en blok i Peberhaven. Derefter tages der stilling til om skakterne i opgangene skal lukkes. Peter Leth-Nissen mindede om at plast, glas mv. skal skylles af, inden det smides ud, da det tiltrækker dyr og lugter meget grimt.

Efter orientering forespurgte dirigenten om der var spørgsmål til Peter.

Brix, Persillehaven 73, spurgte om det er godt at vi bruger så meget vand. Kunne man ikke ved ombygning opsætte individuelle vandmålere i alle lejemål? Endvidere ønskede Brix at få adgang til energirapporten, Peter Leth-Nissen sørger for dette.

Søren Nielsen svarede at målerne skal sidde synligt, og at man venter til det bliver et lovkrav.

Peter orienterede om at sæsonen for badebassiner i haverne også bidrager til et øget brug af vand. Eksempelvis tappede en beboer 5000 liter varmt vand til et havebassin. Det er ikke så godt.

En beboer nævnte at man kunne tage kontakt til berørte beboere. Evt. at informere om "brug af vand" i "Birkenyt". Der bør være forståelse fra alle.

En beboer spurgte: Hvad er forskellen på A-ordning og det vi havde før??

Peter redegjorde kort for Normalistandsættelsen af vægge og lofter som er/blev dækket NI beløbet. Derudover er der normalt slid og ælde som dækkes af afdelingen, mens misligholdelse altid dækkes af fraflytteren.

Søren Nielsen tilføjede at dørene i nogle lejemål løbende bliver skiftet ud, da de gamle "plastik" døre ikke kan fås mere. Det er med til at højne standarden.

En beboer vil gerne sige at områderne bliver holdt flot, stor ros til personalet.

Vedr. opmåling af parkeringsbåse: Der bliver tegnet nye streger op, når der er lagt nyt asfalt på.

En beboer takkede for hjælpen til beboercafeen. Det er blevet rigtig flot.

Der ligger meget affald omkring skraldespandene i området. Peter beklagede, at personalets struktur er slået noget i stykker af personalemanglen, men der arbejdes på højtryk for at nå alle opgaver.

En beboer fra PBH 27 undrede sig over, at de ikke hørte noget når der havde været aflæsning til Dong.

Peter Leth-Nissen svarede, at der bliver sørget for aflæsning og givet besked til DONG.

b) Forelæggelse af årsregnskab 2013-2014 til orientering.

Janni Spang orienterede om et meget glædeligt og flot regnskab, der udviste et overskud på lige omkring kr. 3,9 millioner. Årsagen skyldes en besparelse på nettokapitaludgifterne, personaleudgifter samt renovation.

Vi har en god økonomi i forhold til andre.

Rene, Muskathaven 113 spurgte til, hvordan det kan være udgifterne til tab ved fraflytninger er steget. Janni Spang redegjorde for, at 1. april 2013 kom der ny lov om, at HAB dispositionsfonden skal betale en større andel ved fraflytning.

Peter Leth-Nissen tilføjede, at der bliver opsat 60 nye køkkener pr år og det nu kun tager 14 dage før nye lejere kan flytte ind, hvor det tog op til 3-4 uger før. Lejetabet blev tidligere dækket af afdelingen og selskabet.

Der var ingen bemærkninger eller kommentarer til regnskabet, som herefter blev taget til efterretning.

Ad punkt 3. Godkendelse af afdelingens budget for 2014-2015.

Janni Spang fremlagde afdelingsbestyrelsens forslag til budgettet for det kommende år i boligafdelingen.

Budgetforslaget foreslog en stigning på 0,0 % på huslejen, mens der var en stigning på kr. 5,- på antennebudgettet.

Janni redegjorde for forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning.

Budgetforslaget blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4. Indkomne forslag

Afdelingsbestyrelsen stiller følgende forslag om tilføjelse i vedligeholdelsesreglementet for boligafdelingen:

"Er der røget i lejemålet skal det rengøres ved fraflytning, så overmaling kan ske på normal vis. Såfremt en sådan rengøring ikke kan sikre, at efterfølgende overmaling kan ske uden gennemslag af nikotinpletter, vil dette blive betragtet som misligholdelse, og udgifterne til overmaling med bundspærre/ spærregrunder, vil blive pålagt fraflytter. "

Dette blev vedtaget.

Det vil blive tilføjet i vedligeholdelsesreglementet og ordensreglementet.

Ad punkt 5. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Jan Homann Nielsen og Jytte Landsbo ønsker genvalg
Thomas Eiersted og Kristina Møller ønsker ikke genvalg

Suppleant Heidi Aagaard ønsker at træde ind i bestyrelsen
Kurt Brodersen ønsker at stille op til bestyrelsen

Da de 4 interesserede svarede til det nødvendige antal til bestyrelsen, blev alle valgt uden egentlig afstemning.

Ad punkt 6. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Leif Jørgensen opfordrede alle til at stille op, men ingen meldte sig. Der blev ikke valgt suppleanter til bestyrelsen.

Ad punkt 7. Eventuelt.

Beboer med tilknytning til byttecentralen spurgte: Er der mulighed for at låne trækvogne til klubber, byttecentral mm uden at betale depositum. Det er svært at planlægge lang tid i forvejen da man aldrig ved hvor meget vi får hver torsdag. Kunne man ikke gøre som i afd. 3 hvor de bruger brik system til at leje vogne med?

Peter Leth-Nissen: Vi har ikke briksystem til vognene, men kom ned på kontoret, så finder vi ud af det.

En beboer undrede sig over at når man har lånt gæsteværelset, får man depositum retur fra DAB på en check.

Alle var enige i at det var noget bøvlet, men for at kontoret ikke skal ligge inde med så mange kontanter, er der sådan det er.
Janni Spang tager det med til DAB.

En beboer spurgte: Er der kun en nøglebrik pr. lejemål?

Der er ikke noget tal på hvor mange brikker man kan få, men som udgangspunkt en.
Brikkerne kan på et senere tidspunkt kodes om til flere ting. De skal i første omgang kun bruges til at man kan lukke sig ind på materielgården.

En beboer undrede sig, over at glascontainerne er lukkede.
Peter Leth-Nissen mener det er en fejl fra chaufføren der ikke har åbnet dem.
En beboer fortæller, at der er mange problemer med at beboere smider deres aviser og reklamer i opgangene. Der har før været stillet spande op til samme formål men de forsvinder nogle steder.

Der blev opfordret til at bestille klistermærker med "Reklamer nej tak" på nettet. De tilknyttede i Beboercafeen vil gerne være behjælpelig med dette.

En beboer havde været på "Gården" for ca. 14 dage siden og fortalte at der var meget flot og ryddeligt.

Beboere undrede sig over grus på parkeringspladsen.

Peter Leth-Nissen svarede at det skal bruges som faldunderlag i nogle legeområder. Indtil videre bliver det liggende på parkeringspladsen.

Efter endt debat under punkt 7 rundede Leif Jørgensen af med at sige tak for god ro og orden på mødet. Derudover var han glad for, at han havde fået muligheden for at lede mødet.

Søren Nielsen takkede ligeledes dirigenten for hans kompetente ledelse af mødet. Derudover tak til de fremmødte.

Mødet sluttede kl. 21:00.

Janne Lauritzen, referent

Søren H. Nielsen, formand