

## **REFERAT AF ORDINÆRT AFDELINGSMØDE FOR BREDALSPARKEN OG GRENHUSENE D. 11. NOVEMBER 2014**

### **1. Velkomst og valg af dirigent**

Børge Jensen blev valgt som dirigent og konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet.

### **2. Valg af stemmeudvalg**

Benny Juul, Claus Hallander, Kenneth Hansen, Jannik Ørnø, Michael Pohl og Marianne Kjær.

### **3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for perioden siden sidste møde**

Socialt ansvar:

I bestyrelsens verden, er det at udvise socialt ansvar blandt andet et spørgsmål om at udvise hensyn til sine medbeboere.

Dette gøres bedst ved, at man efterlever de få regler der er beskrevet i den beboerinformation der for kort tid siden er omdelt til samtlige lejemaal i bebyggelsen.

Vi lider desværre under, at nogle få mennesker tilsidesætter disse hensyn i den klare egoismes tegn, og dette kan være til stor gene for andre beboere.

Et par klare eksempler på sådant, er meget støjende adfærd i lejlighederne, ligegyldighed med de affaldsordninger vi har i bebyggelse, hvilket har stoppet ordningen med at sætte affald af større karakter ud til afhentning på et nærmere oplyst tidspunkt.

Vi har hen over sommeren haft store problemer med meget støjende adfærd i vores beboerhus, og dette skyldes ikke kun den megen varme sommer, som har betydet åbne vinduer. Nej, vi har flere gange konstateret at huset lejes af beboere for derefter at blive videregivet til folk der ikke har relationer til bebyggelsen og dermed ikke tager nogen form for hensyn til de omkringboende. Denne nyeste trend er tilsyneladende, at man tager sit eget musikanlæg med så man er i stand til at få en udgangseffekt der kan spille hele Medborgersalen op. Vi har nu forhøjet betaling af depositum til 3.000 kr. for at få betalt de skader der ofte forøges på huset, og vi arbejder på andre tiltag blot for at forhindre, at vi ikke skal lide den tort, at lukke vores hus på grund af nogle personer der ikke kan indordne sig under de meget rimelige regler der er for leje af huset.

Husdyrhold er et evigt tilbagevendende problem, og vi mødes ofte af beboere der ikke forstår hvorfor så mange beboere har enten hund eller kat, når det nu er vedtaget af beboerne at det ikke er tilladt.

Til dette er der kun at sige, at det er en total tilsidesættelse af de demokratiske spilleregler der gælder i vores bebyggelse.

Her er det mig magtpåliggende at sige, at det er i dette forum, altså i denne forsamling de vigtige beslutninger træffes, og mishagsytringer af diverse slags bør tilkendegives her, og ikke på Facebook og andre sociale medier.

Året der er gået:

Det forgangne år har været et travlt men godt år.

Vinduesudskiftningen forløber som planlagt, men med nogle knaster så som forsinkelse af de rækværk der sidder foran de franske altandøre. Vi hører dog mange positive tilkendegivelser fra jer når arbejdet er afsluttet.

Tagudskiftningen på blok 52 er afsluttet med et fint resultat.

Vi har fået etaleret mere lys på stierne i afdeling 1, og også her har vi fået positive tilkendegivelser.

Vi har stadig visse parkeringsmæssige udfordringer, og dette er et tilbagevendende punkt på vores bestyrelsesmøder.

På sidste års afdelingsmøde, blev det besluttet, at et lille udvalg nedsat af bestyrelsen, skulle forsøge at komme i dialog med kommunen angående opsættelse af varmemålere. Det lykkedes, at få foretræde for Teknik og Miljøudvalget, og vores argumenter for en dispensation for en udsættelse af opsætning af målere blev hørt, med det resultat, at Bredalsparken har fået dispensation på 10 år, og Grenhusene en dispensation på 4 år. En beslutning der gør, at vi en rum tid kan fortsætte med at opføre vores varmeforbrug på en ganske social og retfærdig måde.

Varmeåret har været ganske mildt, og alligevel oplever nogle beboere at de skal betale ekstra regninger. Dette skyldes udelukkende, at Veks har sat prisen på varme op.

Og det har desværre ramt os. Et forhold der har været protesteret overfor, og med den effekt at prisen nu er justeret noget ned.

Efter ønske fra ejendomskontorets ledelse er der foretaget en omstrukturering af arbejdsgangen blandt vores ejendomsfunktionærer. Denne omstrukturering har medført, at 4 ansatte er blevet opsagt, og at vi i fremtiden vil opmande vores stab med det vi kalder sommerfugle (ansatte ejendomsfunktionærer i vækstperioden), hvilket gerne skulle medføre, at vi bedre kan vedligeholde de store grønne områder.

Det kommende år:

Vi lovede sidste år, at vi ville foretage en afstemning blandt beboerne på Claus Petersens Alle angående dørtelefoner.

Det er ikke sket, og forklaring følger under et senere punkt på dagsordenen.

Tagudskiftning vil fortsætte på blok 50A (Arnold Nielsens Boulevard 161-177), og vil i øvrigt fortsætte i de kommende år.

Vi lovede også sidste år, at vi ville fremkomme med et forslag til badeværelsesrenovering, og også dette kommer på et senere punkt på dagsordenen.

Vinduesudskiftningen etape 3 vil naturligvis fortsætte.

Rent politisk er man i øjeblikket i fuld gang med forhandlinger i folketinget, om et boligforlig som skal indgå i finanslovsforslaget. Hvad resultatet kommer til at betyde for os, ved vi altså ikke noget om i øjeblikket, men man kan da håbe på forståelse fra landets politikere omkring den store boligsociale opgave som den almennyttige sektor løser.

Til slut vil jeg takke vores ejendoms kontor og vores ejendomsfunktionærer for deres rigtige gode indsats i det forgangne år.

Jeg vil også sige tak til de medarbejdere i DAB som vi i det forgangne år har haft et rigtigt godt samarbejde med.

Tak skal også lyde til IT gruppen, I gør et kæmpe arbejde for at vi alle får mulighed for at blive lidt mere digitale.

Og tak for et godt og konstruktivt samarbejde både i afdelingsbestyrelsen og selskabsbestyrelsen.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

#### **4. Forelæggelse af regnskab for 2013-14**

*Regnskab 2013/14*

Henrik Christiansen fra DAB fremlagde et kort sammendrag af regnskabet for 2013/14, og oplyste, at dette regnskab viser et overskud på ca. kr. 1, 2 million. Der har samlet været en omsætning på 82 millioner kr.

Overskuddet skal bl. a. findes i at der har været besparelse på udgifter til strøm, en besparelse på uforudsete udgifter (da der ikke har været behov for at bruge disse penge), og korrektioner fra tidligere år.

Regnskabet blev taget til efterretning.

## 5. Godkendelse af budget for 2015-16

Henrik Christiansen gennemgik det udsendte budgetforslag og oplyste, at der i det udsendte budget var stillet forslag om en huslejestigning på 5,72 % pr. 1. april 2015.

I grove træk, kan forslaget omkring huslejestigning deles op i følgende kategorier:

### *Faldende udgifter:*

• Nettokapitaludgifter	0,41 mill.
• Renovation	0,21 mill.
• Renholdelse	0,54 mill.
• Vaskerier & lokaler	0,20 mill.
I alt	1,36 mill.

### *Stigende udgifter:*

• Ejendomsskatter	0,25 mill.
• Vand	0,21 mill.
• Forsikring	0,18 mill.
• Adm. & byggefond	0,28 mill.
• Henlæggelser	0,95 mill.
I alt	1,87 mill.

Det udsendte budgetforslag med en varslet huslejestigning på 5,72%, dækker ligeledes over udgifter til:

Fortsættelse af vinduesudskiftning (etape 3)	2,4 mill.
Tag blok 50 A	1,7 mill.
Bad (netto)	1,0 mill.

### Spørgsmål og bemærkninger til budgettet:

En beboer spurgte til den varslede huslejestigning der inkludere, at afdelingen har udgifter der svarer til 40 % af andelen af moderniseringen af badeværelser. Hvis forslaget bortfalder vil det vel betyde, at huslejestigningen skal nedjusteres?

Dirigenten fremsatte derfor en klausul, der indebærer at såfremt badeværelsesmoderniseringsforslaget bortfalder, vil dette betyde at det fremsatte budgetforslag nedsættes med 1 mill. kr.

Budgettet blev herefter (med den indarbejdede klausul – punkt 7a) godkendt med 2 stemmer imod.

*(Da punkt a under indkomne forslag blev nedstemt, vil budgettet indebærer en huslejestigning på 4,44% og ikke de varslede 5,72%).*

## 6. Internet, TV og telefoni

### a) Beretning fra IT gruppen

Internet:

Der er pr. 3/11-2014, 1263 abonnenter registreret på datanetværket.

Det er nu 12 år siden, at netværket blev etableret, og der kræves efterhånden lidt vedligeholdelse på switchene, som bliver udskiftet i 2015.

Der er blevet opsat ventilation i boilerum på Gurrevej ulige numre, da varmen i rummene har fået switchene i rummene til at fungere dårligere.

Der arbejdes videre på LER-projektet, som dog er en lidt sej og omstændig omgang.

Der er planlagt opgradering til 1000-Mbps forbindelse, da systemet kræver mere, da flere og flere efterhånden benytter Netflix mv.

TV:

Yousee tilbyder Bland-selv, hvilket vi også kan tilbyde nu. Se evt. på hjemmesiden hvad du skal gøre for at benytte dette eller kontakt IT gruppen.

Det bliver muligt at tilbyde Web-TV (Yousee Play), dette er dog stadig en udfordring, men vi vil mene det kan tilbydes fra 2015.

Telefoni:

Cirque er stadig udbyder af telefoni i Bredalsparken / Grenhusene. Cirque tilbyder også mobiltelefoni.

Der er intet nyt omkring telefoni.

Siden 1. januar 2014, er der 1100 der har ringet til IT-gruppen, der har været ca. 10 besøgende hver tirsdag, og ca. 250 supportsager.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### b) Regnskab for Bolignet, Internet og TV

Det sidste afdrag på 1.794.746 kr. på lån til bolignet, der blev optaget for 10 år siden er betalt nu.

Der har ligeledes været udgifter til nyanskaffelser, reparationer, servicekontakter og gebyrer mv.

Udgifterne til internet er faldet, da nogle af fællesudgifterne i stedet er lagt over på bolignet. Regnskabet for internet går op med et resultat på 0 kr.

Copydan og Koda udgifter betaler alle beboere, selv om man ikke ser TV, denne udgift kan man ikke slippe for.

c) *Budget for Bolignet, Internet og TV*

Yousee ændrer igen deres priser pr. 1. januar 2015, derfor er der kalkuleret med et underskud for TV, da vi først regulerer vores priser pr. 1. april 2015.

Priser pr. 1. april 2015:

<u>Afgift</u>	<u>Pris 2014/15</u>	<u>Pris 2015/16</u>	<u>Ændring</u>
Bolignet/ IT fælles udg.	60 kr.	60 kr.	0 kr.
Ingen TV pakke	28 kr.	30 kr.	+ 2 kr.
Grundpakke	99 kr.	107 kr.	+ 8 kr.
Mellempakke	264 kr.	285 kr.	+ 21 kr.
Fuldpakke	353 kr.	383 kr.	+ 30 kr.
Internet	25 kr.	25 kr.	0 kr.

Spørgsmål til budget for Bolignet, Internet og TV:

En beboer spurgte hvorfor priserne på TV stiger?

Jonas fra IT gruppen svarende, at det udelukkende er fordi Yousee ændrer priserne.

Regnskabet blev taget til efterretning og budgettet godkendt.

d) *Valg af IT-gruppe*

IT-gruppen består af følgende medlemmer:

Gert Skjoldborg, Jesper Bjerg, Jonas Holm Bundgaard, Kennet Bjerg, Nicklas Bo Clausen, Ronnie Finseth, Steffen Clausen og Stephen Durhuus.

## 7. Indkomne forslag

- a) Modernisering af badeværelser mod lejetillæg (*dette forslag medfører en huslejestigning på ca. 1%, og er allerede medregnet i det udsendte budget – der er dog rejst en klausul omkring dette punkt i det godkendte budget for 2015/16*)

Afdelingsbestyrelsen stiller til forslag, at det skal blive muligt for beboerne at modernisere badeværelser via et lejetillæg svarende til 60% af udgifterne på et nyt badeværelse. De resterende 40% af udgifterne skal finansieres via en kollektiv lejestigning på ca. 1%.

Afdelingsbestyrelsen fik tilkendegivet, at lejeren der havde rejst samme forslag, var enig i den fremsatte formulering omkring forslaget.

Spørgsmål og bemærkninger til modernisering af badeværelser

En beboer spurgte til de 5 modeller der er fremsat. Beboerne mener, at der er langt større valgmulighed såfremt man vælger en kollektiv køkkenrenovering? Samtidig mente, beboeren, at det ville være smartere, at tage alle faldstammer i en side af opgangen på én gang.

Henrik Berg svarede, at der ikke er 5 badeværelsesmodeller at vælge imellem, men at der derimod er 5 forskellige flisetyper til vægge og 5 forskellige klinker til gulvet at vælge imellem. Der er dog et standardmål på fliserne, og et krav til, at alle fliser opsættes med lodrette fuger.

Der vil blive kigget på faldstammerne som projektet skrider frem.

Der blev talt en del frem og tilbage omkring den lange periode der skal arbejdes i det enkelte lejemål hvor der hverken kan benyttes bad eller toilet, og der var bekymring omkring problemer for beboerne i boligerne under hvor der laves nye badeværelser.

Det blev samtidig påpeget, at det er en væsentlig huslejstigning for de øvrige beboere.

Henrik Berg svarede, at der er lavet 2 prøvebadeværelser i bebyggelsen, og at tidsplanen med 20 arbejdsdage til projektet ikke kan hastes hurtigere igennem, da der er en hel del tørreperioder og arbejdsfremgange der skal overholdes. Det er muligt for beboere der bor under en badeværelsesrenovering at bade mens projektet står på – dog kan der være et hul gennem loftet i badeværelset i en kortere periode.

En beboer fremsatte et ændringsforslag omkring badeværelsesmoderniseringen, der indebærer, at det vil blive tilladt at renovere sit badeværelse selv og samtidig selv betale alle udgifterne under Råderetten -dvs. hverken via lejetillæg eller 40% finansieret af afdelingen.

Til dette svarende Henrik Berg, at det må man allerede. Man skal bare give besked på ejendomskontoret, såfremt man foretager en badeværelses-renovering.

Forslaget blev herefter forkastet.

*(Udgifter i forbindelse med de næste indkomne forslag er ikke indeholdt i budgetforslaget for 2015/2016. Hvis forslagene vedtages, skal der foretages en regulering i det udsendte budget).*

**b) Dørtelefoner i alle opgange i Bredalsparken**

Beboeren stiller til forslag, at der opsættes lås og dørtelefoner i samtlige opgange i Bredalsparken. Alternativt, at der opsættes lås og dørtelefon på opgangen Arnold Nielsens Boulevard 121.

Henrik Berg fortalte her, at bestyrelsen sidste år havde lovet at der ville blive foretaget en afstemning omkring dette emne for alle beboere på Claus Petersens Alle. Dette er ikke blevet gennemført, da der sidenhen er dukket andre ideer op. Er ønsket blot et trykapparat, så man kan lukke gæster ind (uden at kunne tale i en telefon) eller er ønsket en dørtelefon, eller en dør der kan lukkes op ved hjælp af en chiplæser? Der er installeret dørtelefoner på Hvidovrevej, og der er delte meninger om fordele og ulemper ved dette. Dørtelefoner skaber muligvis mere tryghed, men gør ikke dørene mere sikre. Indgangsdørene til opgangene får vi nok aldrig udskiftet til nogen mere robuste døre. Hvis der skal installeres dørtelefoner i hele Bredalsparken, som der er på Hvidovrevej vil dette koste omkring 4 mill. kr. Hvis dette udføres over en 10-årig periode vil det medføre en huslejstigning på ca. ½ %.

Hvis der derimod skal installeres chiplæser vil dette løbe op i en udgift på 9-10 mill. kr.

Forslaget blev herefter forkastet.

Herefter blev forslaget omkring opsætning af lås og dørtelefon på Arnold Nielsens Boulevard 121 sat til afstemning.

Forslaget blev herefter forkastet.

c) **Ændring af vedligeholdelsesordning**

Beboer stiller til forslag, at den nuværende A-ordning med NI-beløb overgår til vedligeholdelsesordning med vedligeholdelseskonto.

Forslagsstiller ønsker denne ændring, da boligerne herved vil blive løbende vedligeholdt af dem der bor i boligerne, da man kan bruge de penge der spares op på vedligeholdelseskontoen.

Henrik Berg, fortalte om forskellen på de forskellige ordninger der findes. Den ordning der her ønskes er B-ordning, hvor beboeren i boligen sparer et fast beløb op til boligens istandsættelse i boperioden. Boligen er ikke sat i stand ved indflytning, men eventuel mislighold fra den forrige beboer er udbedret.

Bestyrelsen henstiller til, at dette forslag nedstemmes, da det ikke vil komme beboerne i afdelingen til gavn i rigtig mange år frem i tiden. Der er intet sparet op for den enkelte beboer på nuværende tidspunkt, og denne opsparing til vedligeholdelseskontoen til hver enkelt bolig kan kun komme via tillæg til den nuværende leje – altså huslejestigninger. Det vil betyde, at der skal indbetales rigtig mange penge fremover for, at der på et tidspunkt er en rimelig opsparing til den enkelte bolig.

Spørgsmål og bemærkninger til ændring af vedligeholdelsesordning

En beboer spurgte til det NI-beløb der allerede er afsat til den enkelte bolig?

Henrik svarede, at NI-beløbet ikke er bundet til lejligheden men bliver udbetalt til nyindflytter. NI-beløb udregnes som ca. 13 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

En anden beboer vil gerne have en ordning, hvor boligen er nyistandsat ved indflytning og hvor fraflytter skal istandsætte inden boligen fraflyttes.

Henrik svarede, at det altid vil være en holdning hvilken ordning man vurderer som værende den bedste, men at bestyrelsen ikke kan se, at der er noget galt med den nuværende ordning der er for afdelingen.

Forslaget blev herefter forkastet.

8. **Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter**

A. **Valg af næstformand for 2 år**

Karen Bengtsson blev genvalgt som næstformand for 2 år.

B. **Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år**

Connie Weis, Lene Rasmussen, Flemming Nyrup og Finn Andersen blev alle genvalgt.

C. **Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år**

Jimmy Andresen blev genvalgt som suppleant for Grenhusene.

Kenneth Hansen blev valgt som suppleant for Bredalsparken.

## 9. Eventuelt

En beboer mener, at det vil være en fordel hvis der kigges på en irret faldstamme i tørrerummet i stedet for at foreslå renovering af badeværelser.

Henrik Berg, bad beboeren tage kontakt til ejendomskontoret omkring dette.

En beboer fra blok 52 spurgte hvornår de skal have nye vinduer.

Henrik Berg meddelte, at bestyrelsen er bevidst om, at der stadig er meget gamle enkeltlagsvinduer i denne blok. Det er de samme slags vinduer der er på Gurrevej ulige numre ud mod indgangssiden. Bestyrelsen er opmærksom på dette, men kan ikke komme med en tidshorisont for hvornår der skal ske noget.

En beboer spurgte til belægningen der ligger dårligt på Claus Petersens Alle 16-18 (ældreboligerne) ved elevatoren.

Henrik Berg meddelte, at det er en del af den almindelige drift, og at flisebelægningen vil blive rettet op hurtigst muligt.

En beboer spurgte til hvorfor der er fældet træer der ikke fejlede noget ved petanquebanen?

Henrik Berg fortalte, at der ikke bliver fældet træer i Bredalsparken uden der er en årsag til dette.

En beboer spurgte til ventilation i badeværelserne – er det ikke muligt med en ventilation der fører luft helt op til taget, da en del badeværelser er placeret midt i boligen, hvilket gør at det er svært at få ordentligt udluftet i badeværelserne.

Henrik Berg foreslog, at beboer og Michael Skov fra DAB taler videre om denne sag.

En beboer var utilfreds med vinduesprojektet der lige har været gennemført – beboer mener at arbejdet har været alt for langsommeligt. Beboer mener ikke projektet er gået efter planen. Michael Skov fra DAB, fortalte at der har været problemer med at skaffe gitre og skodder til de franske altandøre. Derfor har projektet været lidt langtrukket på en blok i afdelingen.

En beboer spurgte til muligheden for at få etableret chip dørene til vaskerierne?

Forslaget blev noteret af afdelingsbestyrelsen.

---

Dirigent  
Børge Jensen

---

Referent  
Tanja Eriksen Mahler