

Referat af ordinært afdelingsmøde
i afdeling Nordre Munkegård
mandag den 3. september 2018

**Boligorganisationen
Munkegård**

Deltagere

Beboere fra 49 lejemål, svarende til 98 stemmer
Afdelingsbestyrelsen ved Bjarne Busgaard, Peter Rytter Hansen, Peter Berner,
Pernille Isager og Maria Egevang
Ejendomsleder Henrik Otto Nielsen
Almenbos administration ved Claus Hansen, Lisbet Schaltz og Lene Terpe (referent)

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
3. Behandling af indkomne forslag
4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
5. Valg til afdelingsbestyrelsen
 - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - b. Valg af suppleanter
6. Valg til repræsentantskabet
 - a. Valg af repræsentantskabsmedlemmer
 - b. Valg af suppleanter
7. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent

Claus Hansen blev valgt og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt.

Ad 2 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Beboerne havde før mødet modtaget den skriftlige beretning:

”Den årlige beretning tager udgangspunkt i, at der har været afholdt følgende møder siden sidste afdelingsmøde:

10 bestyrelsesmøder

2 bestyrelsesmøder i organisationsbestyrelsen

4 kvartalsmøder med Henrik

1 budgetmøde med administrationen

1 bestyrelsesmøde og generalforsamling i ejerforeningen med Lidl.

Derudover er der fortsat deltagelse i bestyrelsesarbejde i Almenbo, hvor Per Kloster Andersen fortsat er formand og Jens Rytter Hansen også er valgt.

En opfølgning af, hvad der er sket fra beretningen sidste år, er som følger:

- Slidlag på bagvej ved Lidl
- Opretning/grubning af græsplæne ved Blok D (der mangler fortsat afretning og såning)

- Afregning af fælles strøm m.v.
- Sikring af betjening af pumpebrønd

Parkering samt affaldshåndtering er vi i dialog med Lidl omkring.

Sagen omkring indtrængning af vand i P-kælderen kommer for retten i starten af december 2018, hvorefter voldgiftssagen får en afslutning. Når dommen foreligger, kan vi derefter informere om, hvad der kommer til at ske i sagen.

Der har i maj måned været afholdt 1 års gennemgang på vores store renovering. Alle beboere har derfor haft lejlighed til at meddele eventuelle fejl og mangler og har efterfølgende haft besøg. Hvornår de enkelte ting udbedres kan vi ikke sige, men det sker løbende. Såfremt der er beboere med uafklarede sager, bedes de tage kontakt til ejendomsmesteren.

Udvendig er der fortsat malerarbejde, flise og brønde, som mangler at blive udbedret.

De grønne områder blev hårdt ramt af vores renovering. Henrik og hans funktionærer har derfor været i gang med en løbende proces, hvor områderne bliver forskønnet samtidig med, at det bliver "nemmere" at holde området, blandt andet med bunddække i alle bede. Der vil også blive plantet bøgehæk ved beboerlokalet og der er også tiltænkt en "rundel" ved blok D.

Bestyrelsen er glade for arbejderne og håber ligeledes, at beboerne tager godt imod de nye tiltag samt har tålmodighed til, at der vil gå noget tid, før alt er lavet og har vokset sig kønt.

På baggrund af henvendelser fra flere internet udbydere, som fortsat løbende kommer, blev bestyrelsen i samråd med Almenbo enige om at lade Dansk Kabel TV udsende et tilbud til alle beboere. Den primære årsag til dette valg var, at vi ville fokusere på stabilitet frem for prisen, hvilket jo altid kan drøftes.

Der har været afholdt møde på foranledning af Gentofte Kommune omkring en større kommunal anvisning af boliger i 1 år. Årsagen var, at boligorganisationen sidste år sagde nej til dette. Kommunen ville fortsat have flere ekstra boliger, nu 2 mod 3 sidste gang. Boligorganisationen fastholdt sit nej.

På afdelingsmødet sidste år blev vedtaget følgende:

- Renovering af beboerlokalet
- Skråparkering foran de enkelte blokke
- Bevægelsessensorer i parkeringskælderen
- Renovering af badeværelse, individuelt

Beboerlokalet blev færdigt i april med en afsluttende reception, hvor mange beboere mødte frem. Resultatet er blevet rigtigt godt, hvilket de mange fremmødte bekræftede. Vi håber, at dette er med til, at flere fremover vil gøre brug af at leje lokalet - prisen for dette er uændret. Skråparkeringen blev etableret ultimo juni, primo juli ved blok D og er taget i brug. Prisen, som blev ca. kr. 200.000,- + moms, gjorde, at vi har besluttet, at der indenfor de økonomiske rammer kan etableres 1 parkeringsplads pr. år, uden at det vil få betydning for huslejen.

Reglerne for parkering på området er fortsat uændrede.

Bevægelsessensorer i P-kælderen er etableret og vil fremadrettet give en besparelse, som var formålet.

Renovering af badeværelser, individuelt, blev vedtaget, men blev efterfølgende, i dialog med Almenbo, udsat. Dette blev meddelt alle beboere via brev og med en begrundelse hvorfor.

Det skal her pointeres, at det hverken er afdelingsbestyrelsens eller administrationens holdning at modsætte sig allerede vedtagne forslag, eller lade dem bortfalde.

Der er på området ligeledes lavet følgende arbejder i løbet af året:

- Nyt materialeskur ved containerpladsen
- Ny trækvogn som står låst fast bag ved skuret. Nøgle til låsen er den samme som til kældrene
- Maling af affaldsøer og alle borde og bænke
- Garagerne har fået nyt tagpap, nedløbsrør samt er blevet malet
- Kældervægge i alle blokke er blevet malet
- Forsøg på at komme vores mange fugle på taget til livs (gene for mange beboere på 2. sal)

Kommende tiltag er:

- Nye røgalarmer i alle boliger (der kommer varsel hvornår det sker i efteråret)
- Afrensning af alger på alle altaner (der kommer varsel, hvornår det sker aug/sep)
- Handicaptoilet i beboerlokalet (2019)
- Forskønnelse af området omkring grillplads og petanquebane (2019)

Almenbo arbejder videre med et forslag om at ansætte et rengøringsteam med det materiel der skal til, for at rengøre på fælles arealer i de enkelte afdelinger. Der holdes møde med afdelingerne om egne behov.

Det årlige julebanko blev besøgt af 75 beboere, som havde en dejlig eftermiddag.

2017 blev året hvor vores hjemmeside kom rigtigt op og køre, ligesom vi fik oprettet en lukket Facebook gruppe, det gør at alle informationer kan læses der. Tak til Peter Rytter for denne store indsats.

På trods af en meget varm sommer, skal det kraftigt pointeres, at alle hoved- og kælderdøre skal være lukkede og må på INGEN måde blokeres af måtter, kiler eller lignende. Der er en årsag til, at vi har fået dørtelefoni, samt det faktum, at der fortsat er tyveri i området og etagebyggeri ikke kan sige sig fri for dette.

Det er heller ikke tilladt at have klap- eller barnevogne i opgangen eller kælder, ligesom der ikke må forefindes andre genstande foran ens egen hoveddør (sko eller lignende). Det eneste, som er tilladt, er, at beboere med rollator må have denne stående, sammenklappet, bag hoveddøren. Der er en problematik omkring fældede træer i området ved den nye Netto butik. Sagen er via Almenbo rejst overfor foreningen. Når vi har hørt deres udlægning af sagen, søges denne løst i mindelighed.

Regnskabet for vores administrationselskab Almenbo blev i 2017 et overskud på kr. 129.676,-. Afdelingens regnskab for 2017 viser et overskud på kr. 89.000,-.

Budgettet som vi skal tage stilling til senere på afdelingsmødet, viser igen 2 forskellige procent-satser for huslejen i det kommende år. For de 183 boliger vil der blive tale om en huslejenedsættelse på 1,02% og for de 8 seniorboliger er en huslejestigning på 1,17%. Årsagen til dette er, som det fremgår af budgettet, at prisen på vand er faldet, hvilket kun kommer de 183 boliger til gode i budgettet, idet de 8 seniorboliger afregnes fra vandforsyningen direkte til den enkelte lejer. Til slut vil bestyrelsen gerne takke de ansatte på ejendommen samt vores administrationselskab for et stort arbejde, som der er udført det seneste år. Der afholdes også uformelle møder og det er rart at se, at der er opbakning til dette, selvom det nogen gange er med kort varsel."

Formanden havde følgende supplerede kommentarer til den fremsendte beretning:

Der har været problemer med kalkophobning på vinduerne, hvilket skyldes algefjerningen. Lidl har bekostet anlæg af grønne areal, men da arbejdet ikke er tilfredsstillende, gøres det om snarest.

Netto har ved en fejl fældet nogle træer, som stod på Nordre Munkegårds område. Netto sørger for at der plantes nye træer og hækken flyttes, således at den kommer til at stå i skellet.

Der var følgende kommentarer til beretningen:

En beboer klagede over det korte varsel omkring fjernelse af kalkpletterne på ruderne. Afdelingsbestyrelsen beklagede det korte varsel.

Der blev spurgt, hvad forsøgsordningen med tilladelse til vanding med haveslange i kolonihaverne går ud på?

Afdelingsbestyrelsen svarede at nogle beboere havde søgt om tilladelse til at vande med slange på grund af vægten af de fyldte vandkander. Bestyrelsen havde givet tilladelse til at vande med slange, men kun såfremt vandslangen blev afmonteret efter brug.

Der blev spurgt, hvorfor metallet ikke er malet på affaldsøerne?

Ejendomsmesteren svarede, at der på markvandringen i foråret 2019 skal besluttes om det er nødvendigt at male metallet på affaldsøerne.

Der blev spurgt, hvad bestyrelsen havde tænkt sig at gøre for at forskønne området ved petanquebaner og grillområde?

En beboer var generet af støjen fra grillpladsen og ønskede bedre udsyn til området.

Afdelingsbestyrelsen opfordrede beboerne til at rette henvendelse til brugerne, såfremt de generes af støj.

En beboer oplyste, at afdelingens unge mennesker opholder sig ved grillpladsen og i parkeringskælderen, fordi de ikke har andre steder at gå hen.

En beboer nævnte, at der slet ikke var blevet grillet på grillpladsen i sommerens løb.

Afdelingsbestyrelsen bad derfor beboerne om at komme med forslag til fremtidig anvendelse af området.

En beboer spurgte, om afdelingsbestyrelsen havde overvejet at opsætte plankeværk til Netto for at bekræfte støjgener.

Afdelingsbestyrelsen svarede, at der ikke opsættes plankeværk ved Netto, men at de er i dialog om genplantning af de træer, der er blevet fældet.

Der blev spurgt, om Dansk Kabel TV havde sendt et tilbud ud til alle beboere i oktober 2017.

Afdelingsbestyrelsen svarede, at de mente, at Dansk Kabel TV havde sendt tilbuddet til alle og at der var truffet beslutning om at vælge dette selskab, da de havde en meget stabile forbindelse

En beboer mente, at portens lukketid i parkeringskælderen skulle sænkes, således at porten lukkede hurtigere. Flere beboere gjorde indsigelser, da de så ikke kunne nå at køre bilen ind/ud.

Afdelingsbestyrelsen overvejer sagen.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 3 Behandling af indkomne forslag

Der var modtaget 1 forslag:

Forslag om at stoppe arbejdet med etablering af p-pladser

Forslagsstiller: Per Kloster Andersen

”På afdelingsmødet den 26. september 2017 blev det besluttet at etablere parkeringspladser langs blokkene.

Dette arbejde er startet med etablering af skrå parkering foran blok A i 2018 ,og det er som jeg har forstået, meningen at dette arbejde skal fortsætte i de kommende år foran de øvrige blokke. Jeg foreslår at man stopper dette arbejde, af følgende årsager:

- 1) Såvidt jeg kan se vil hver blok koste omkring kr. 250.000 for omkring 4-6 yderligere P-pladser, hvilket jeg syntes er meget dyrt.
- 2) I og med at vejen bliver bredere, tror jeg at risikoen for at hastigheden bliver sat op er relativ stor, til fare for både gående og legende børn.
- 3) Flere P pladser betyder flere biler inde på boligområdet”.

Under den efterfølgende diskussion var der beboere både for og imod forslaget. Afdelingsbestyrelsen oplyste, at det på sidste års afdelingsmøde netop blev besluttet at etablere parkeringspladser foran blokkene.

En beboer ønskede at høre, hvorfor det ikke var tilladt at benytte parkeringspladserne i området efter midnat.

Afdelingsbestyrelsen oplyste, at dette ikke var relevant i forhold til det stillede forslag.

Der var herefter afstemning med følgende resultat:

For forslaget	26 stemmer
Mod forslaget	56 stemmer

Forslaget blev nedstemt.

Ad 4 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

Budgetforslaget anviser en samlet stigning for afdelingen på 117.000 kr., svarende til 1,17%. På grund af nedsættelse af vandafgiften kan huslejen på Dalstrøget nedsættes med 2,19%. Det betyder, at beboerne på Dalstrøget nedsættes med 1,02% netto. Beboerne på Vangedevej stiger med 1,17%. Her afregnes vandforbrug via individuelle målere. Reguleringerne træder i kraft den 1. januar 2019.

Der blev spurgt, om det vil have en konsekvens, hvis man vælger at renovere sit køkken inden arbejdet med udskiftningen af stigstrengene påbegyndes.

Administrationen svarede, at da stigstrengene er placeret i badeværelset, vil senere udskiftning af disse ikke have konsekvens for køkkenrenovering.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 5 Valg til afdelingsbestyrelsen

a. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Følgende var på valg:

Peter Rytter Hansen	- for en 2-årig periode
Peter Berner	- for en 2-årig periode
Pernille Odder Isager	- for en 1-årig periode

Endvidere ønskede følgende at stille op til en bestyrelsespost:

John Hædersdal
Suzanne Jensen

Der var herefter skriftlig afstemning med følgende stemmefordeling:

Peter Rytter Hansen	80 stemmer
Suzanne Jensen	54 stemmer
Pernille Isager	53 stemmer
John Hædersdal	52 stemmer
Peter Berner	34 stemmer

Peter Rytter Hansen og Suzanne Jensen blev således valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode og Pernille Isager blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

b. Valg af suppleanter

Følgende var på valg for en 1-årig periode:

John Hædersdal

Endvidere ønskede følgende at stille op som suppleanter:

Peter Berner

John Ankerberg

John Hædersdal, Peter Berner og John Ankerberg blev valgt for 1-årig periode.

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Bjarne Busgaard, formand 2019

Peter Rytter Hansen 2020

Maria Egevang 2019

Suzanne Jensen 2020

Pernille Isager 2019

Suppleanter:

John Hædersdal 2019

Peter Berner 2019

John Ankerberg 2019

Ad 6 Valg til repræsentantskabet

a. Valg af repræsentantskabsmedlemmer for en 1-årig periode

Maria Egevang, John Hædersdal, Peter Rytter Hansen, Peter Berner samt Pernille Isager blev genvalgt og Poul Rasmussen blev valgt til repræsentantskabet.

b. Valg af suppleanter for en 1-årig periode

Gert Vinther blev genvalgt og Inge Rasmussen blev valgt som suppleanter.

Ad 7 Eventuelt

Det blev oplyst, at der vil komme et opslag på Facebook med indkaldelse til møde omkring de grønne områders fremtid.

Der blev spurgt, hvornår gennemgangen af vinduerne er færdig?

Administrationen svarede, at gennemgangen er færdig, men at mangeludbedringen endnu ikke er foretaget.

Der blev spurgt om der ikke kan reetableres udsugning i tørrekælderen.

Ejendomsmesteren vil undersøge om det er muligt.

En beboer gjorde opmærksom på, at der er kondensvand på altanlofterne og en beboer oplyste, at nogle af pladerne løsner sig.

Ejendomsmesteren og administrationen undersøger sagen.

Der blev erindret om, at afdelingen holder julebanko den 2. december.

Mødet sluttede kl. 19.30.

Referat digitalt underskrevet af

Formand Bjarne Busgaard

Dirigent Claus Hansen

Referent Lene Terpe