

Referat af ordinært afdelingsmøde i Afd. 601-0, Kirkebjerg

Torsdag den 25. april 2019, kl. 19:00 – 21:00

Kirkebjergsalen, Park Alle 282, Brøndby

Tilstede: Beboere fra 50 lejemål (100 stemmer) ud af 452 lejemål.

Organisationsbestyrelsen: Michael B. Barnes (kom ca. kl. 20:00).

Drift: Varmemester Nikolaj Frederiksen

Administration: Forretningsfører Kenn E. Hansen, Bygningschef Jesper G. Jensen,
Forvaltningskonsulent Maiken L. Kold, HR-Driftschef Asger D. Poulsen og Chefsekretær Katja Clementsen.

Tilstede: Advokat Henrik B. Dreyer.

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Valg af referent**
- 3. Valg af stemmeudvalg**
- 4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2018**
- 5. Godkendelse af regnskab 2018**
- 6. Godkendelse af budget 2020**
- 7. Behandling af indkomne forslag** (vedlagt som bilag)
- 8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter**
 - Valg af afdelings formand for 2 år**
Eva Leander Mikkelsen (modtager genvalg)
 - Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år**
Peter Vagn Jacobsen (modtager genvalg)
Søren Svendsen (modtager genvalg)
 - Valg af to suppleanter for 1 år**
Jesper Aagard Stegler (modtager genvalg)
Suppleant (for Curt R. Kunz)
- 9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer** – (Det er tidligere blevet besluttet at valget sker af og blandt bestyrelsens medlemmer på det først kommende møde i bestyrelsen. Derfor skal der ikke vælges, men punktet tydeliggøres)
- 10. Eventuelt**

Punkt	Beslutning/konklusion
Pkt. 1 Valg af dirigent	<p>Afdelingsbestyrelsesformand Eva L. Mikkelsen bød velkommen til de fremmødte beboere og præsenterede de tilstedeværende fra Drift og Administration.</p> <p>Advokat Henrik Brunsgaard Dreyer blev valgt til dirigent og han konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt jf. § 7 i vedtægterne.</p> <p>Der var ingen beboere der gjorde indsigelser mod mødets lovlighed.</p> <p>Dagsorden blev gennemgået og godkendt.</p>
Pkt. 2 Valg af referent	<p>Katja Clementsen (adm.) blev enstemmigt valgt til referent.</p>
Pkt. 3 Valg af stemmevalg	<p>Valg af stemmeudvalg: Kenneth og Jeanne.</p> <p>Grundet den nye datalov GDPR, har vi besluttet, kun at holde os til fornavne.</p>
Pkt. 4 Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2018	<p>Formanden fremlagde sin mundtlige beretning.</p> <p>Her kom hun bl.a. ind på, at der er fundet skimmelsvamp i nogle lejemål, men at afdelingen har fået tilsagn fra Landsbyggerfonden (LBF), som vil komme ud og besigtige lejemålene. Der vil komme et orienteringsmøde omkring dette.</p> <p>Formanden fortalte også om regnvandsprojektet (LAR), som ikke har levet op til forventningerne og stadig er en udfordring. Entreprenøren har efterladt det uacceptabelt og sagen er gået videre til vores advokat.</p> <p>Til sidst sluttede formanden af med nogle af de ting, som var foregået hen over året og hvilke projekter der var i gang. Her blev det nævnt, at man i bestyrelsen arbejdede på, at få Kirkebjergsalen tilbage i afdelingen igen. Der var en god dialog med Brøndby Kommune omkring dette og bestyrelsen havde derfor en stor forventning til, at dette kunne lade sig gøre.</p> <p>Efterfølgende spurgte dirigenten, om der var nogle spørgsmål eller bemærkninger til årsberetningen.</p>

	<p>Der var en beboer, som undrede sig over et lejemål, som havde stået tom længe. Hertil var svaret fra bygningschefen, at man afventede status på det lejemål, da der var fundet svamp og derfor venter på en beslutning fra LBF.</p> <p>Bygningschefen påpegede, at man endnu ikke kan svare på, om der er skimmelsvamp i alle lejemål. LBF kommer og besigtiger nærmere udvalgte lejemål i rækkehusene i juni måned, hvorefter der vil blive udarbejdet løsningsforslag.</p> <p>Der blev spurgt ind til overdækninger og udestuer til etageblokkene. Hertil svarede formanden, at der var en del tiltag man skal tage hensyn til fra Brøndby Kommunes side, som bl.a. brandsikkerhed m.m. Hun påpegede dog, at projektet bestemt ikke var gået i stå, men at man i bestyrelsen arbejder på det.</p> <p>Der var generelt stor bekymring fra beboerne omkring LAR projektet, men formanden gjorde det klart, at de i bestyrelsen godt vidste, at projektet ikke er tilfredsstillende og at sagen går via advokat.</p> <p>Årsberetning blev godkendt og taget til efterretning.</p>
<p>Pkt. 5 Godkendelse af årsregnskab for 2018</p>	<p>Forvaltningskonsulenten gennemgik regnskabet, som viste ca. 281.000 i underskud, grundet budgetteret med mindre vandforbrug og de uforudsete udgifter har været højere en budgetteret, samt færre indtægter end forventet.</p> <p>Ydermere gennemgik hun grønt regnskab til orientering, grønt regnskab er et nyt tiltag fra administrationen.</p> <p>Der blev spurgt, hvordan man forholder sig til afdelingens visioner. Hertil svarede forvaltningskonsulenten, at visionerne var for alle afdelinger og derfor noget man forholdte sig til i organisationsbestyrelsen.</p> <p>Regnskabet blev enstemmigt godkendt.</p>
<p>Pkt. 6 Godkendelse af driftsbudget 2020</p>	<p>Driftsbudgettet blev gennemgået og godkendt med 0 % stigning (Uændret husleje).</p> <p>Budgettet blev enstemmigt godkendt.</p>

Pkt. 7
Indkomne forslag

7. Indkomne forslag

Forslag er indskrevet og samlet i dette dokument. Bestyrelsen er i besiddelse af alle indleverede forslag. Der er kun adresser nævnt på forslagsstillers pga. den nye datalov GDPR.

7.1 Nye Lejlighedsdøre

- a) Vil gerne stille forslag om, at benytte råderetten til udskiftning af lejlighedsdøre til nye ståldøre, som slutter mere tæt og vil tage noget støj fra opgangen. Ordningen kunne være tilrettelagt sådan, at man skal betale døren og montage af denne over huslejen i ca. 3 år.

Forslagsstiller, KA 107, 2.tv.

Bygningschefen foreslog at alle døre blev skiftet på samme tid og med samme døre. Spar op og gør det samtidigt og ikke enkeltvis, så er prisen også noget andet. Daglig drift, brandtilskud og visuelt udtryk vil være berørt ved brug af råderetten.

Afstemning: Forslaget blev ikke vedtaget.

- b) I samme moment trænger opgangene til en overhaling efter som der ikke er malet 20-25 år.

Forslagsstiller, KA 107, 2.tv.

Ifølge dirigenten var dette en bemærkning og blev ikke sat til afstemning

Til pkt. 7.1.b. Maling af opgange har været i udbud og forventes opstart i efteråret 2019.

7.2 Parkeringselskab

- Jeg vil gerne foreslå at vi får Parkeringselskab tilknyttet vores beboelse.
Der har i længere tid været store problemer med at få plads til sin bil, lige omkring hvor jeg bor. Firmabiler fra "Decra" skolen og lang tids parkerede vi ikke kender, er en del af problemet. En anden del af problemet er mange nye tilflyttere med bil, enkelte har flere biler (op til 4) tilknyttet lejemålet.
Et P-selskab kunne administrere det her kaos gratis. Der ville så samtidig blive sat en stopper for biler parkeret udenfor de markerede områder, biler stillet direkte på

gaden, foran garager osv. Det kunne sikkert også mindske trafikken til skolen.

Regler for parkering kan forhandles med P-selskabet. Der kunne være regler om en P-tilladelse pr. lejemål, kun parkering for biler indregistreret på adressen, gæsteordning osv.

Håber at få flertal for en sådan ordning og så få ryddet op i rodet. Håber jer med garage, carport eller anden fast P-plads + jer uden bil der bare godt vil have plads til eventuelle gæster vil stemme for.

Forslagsstiller, KA 127, 1.tv.

Der var en stor debat omkring forslaget. Dirigenten påpegede, at hvis dette forslag blev godkendt, var der ingen grund til at stemme om forslag 7.3

Formanden fortalte, at der tidligere var nedlagt parkeringspladser langs Kirkebjerg Alle og man derfor godt var klar over udfordringen. Hun fortalte dog også, at det var muligt at finde ledige parkeringspladser Ved Kirkebjerg, som for nogle ligger lidt længere væk fra deres bopæl.

Afstemning: Forslaget blev ikke vedtaget.

7.3 Parkeringsselskab - Parkerings afgift udenfor markerede båse.

- Parkeringsselskab med P-afgift ved parkering udenfor afmærkede båse i hele afd. De der parkerer ulovligt og uhensigtsmæssigt forhindrer adgang for skraldevognene og tømning af grønt affald, hvilket giver meromkostninger for alle beboere i form af betaling for ekstra tømninger. Ejendomskontoret får desuden mange henvendelser vedr. de biler der bliver parkeret ulovligt både foran blokkene og på de med gult opmærkede pladser, og pt. har vi ingen restriktionsmuligheder.

Forslagsstiller, Afdelingens drift.

Afstemning: Forslaget blev vedtaget

7.4 Ombygning af Cykelskur.

- Cykelskur v/Park Alle 280 ombygges til aflåst skur for beboere.

Skuret benyttes pt. ikke grundet hærværk på cyklerne.

Forslagsstiller, PA 276, PA 278, PA 272, PA 280

Låger til cykeloverdækket skur PA 280, er der indhentet tilbud, det koster ca. 44 t.kr. inkl. moms for låger af jern/stål, samt montering heraf. Afdelingens huslejekonsekvens vil blive 0,18 %, svarende til en huslejestigning på 1,39 kr. pr. kvm.

Bestyrelsen understøtter ikke forslaget grundet huslejekonsekvensen.

Forslagsstillerne trak forslaget tilbage med henblik på, at bestyrelsen arbejdede videre med dette, hvilket afdelingsformanden kvitterede for.

7.5 Belægning Cykelslisker, Fugle i området, Fjernelse af sandkasser, Behandlingstid ved overtrædelse af husorden.

- a) at man får lavet en bedre og mere ru overflade på cykelslisen til cykel kælderens, den er meget glat, når det regner og sner, vi ældre har en del problemer med at få vores cykler op, da cyklen glider.
- b) at man får fjernet sandet i sandkassen på det store område, da alt for mange hunde og katte besørger deri, en skønne dag, er der et barn der virkelig bliver syg.
- c) ingen tvivl om at der er kommet mange flere fugle, efter LAR, og disse kan være skadelige da de simpelthen 'skider' alle steder. Duers afføring kan indeholde salmonella, campylobacter og andre bakterier. Derfor kan du blive syg, hvis du kommer i berøring med det. I sjældne tilfælde kan du også risikere smitte med papegøjesyge (ornitose) fra duelorte. Sygdommen giver feber og evt. lungebetændelse, og den smitter typisk ved, at du indånder støv fra indtørrede dueekskrementer. Papegøjesyge kan behandles med antibiotika. De larmer også rigtig meget. Vil bede bestyrelsen IGEN om at tage fat på problemet. Eller flytte nogle træer fra det store område over til andre steder. (hvor der ikke er opsat træer, (feks. bagved Blokken 18-22)
- d) her er en del beboere der lukker deres katte ud, og disse render rundt alle steder, og ligeledes hunde der luftes på vores store græsareal samt Folk der har hunde i blokken. Der er desværre også beboere der stadig smider brød ud til fuglene, dette får en del rotter til at komme op til overfladen. (se punkt c)
Lidt sørgeligt at der ikke gøres noget alvorligt, når vores husorden ikke overholdes. Så måske en ændring, at det ikke skal være så besværligt at anmelde en person, som


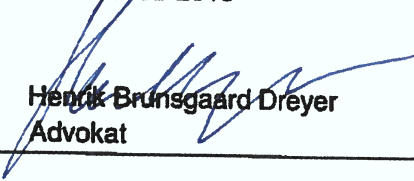
	<p>overtræder denne del. <i>Forslagsstiller, VK 42, st.th.</i></p> <p>Belægning på cykelslisker er der indhentet tilbud på, udgiften til dette for alle slisker er ca. 125 t.kr. Afdelingens huslejekonsekvens vil blive 0,51 %, svarende til en huslejestigning på 3,85 kr. pr. kvm.</p> <p>Bestyrelsen vil gerne undgå huslejestigning og derfor vil bestyrelsen arbejde videre med en anden løsning. Forslagsstilleren trækker forslaget med henblik på, at bestyrelsen arbejder videre med anden løsning.</p> <p>Til pkt. 7.5.b. Nyt faldunderlag er bestilt og forventes udlagt på de sidste 2 legepladser sidst i maj 2019. Nyetablerede sandkasser vil, som de øvrige ved rækkehusene få net over, der blot skal lægges på efter brug, hvilket forhindrer hunde og katte besørger deri.</p> <p>Til pkt. 7.5.c. Fuglebekæmpelse - Sundhedsstyrelsen, Miljøstyrelsen samt Vildt konsulent for Brøndby er kontaktet og deres udmelding samt løsningsforslag; Der ligger ingen lovgivning på området og der kan ikke påvises sundhedsrisiko ved div. Fugles ekskrementer, kun i tilfælde af fugleinfluenza hvilket ikke er tilfældet i Brøndby. Derudover vil det være en god ide at følge fødevarestyrelsens generelle hygiejneregler, der også gælder ved omgang af dyreekskrementer, uanset hvilket dyr. Fugle er tiltrukket af mad og rede bygningssteder og opfordringen er derfor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stop fodringen af fugle, tjek overholdelse døgnet rundt. Fjern alt grønt i områder, græs, buske, træer, blomsterbede o.a. – da det er fødekilde, rede bygningsmateriale og rede bygningssteder. - Div. uroer o.a. kan være en ide, men fuglene vænner sig til tiltag efter nogen tid. - Falkoner ved tilstedeværelse/daglig falke, reguleret ved polititilladelser. Det kræver 6 besøg første år, 4 andet år og 2 tredje år, hvor de er der fra solopgang til solnedgang. <p>Falkoner ved det første år er udgift ca. 60 t.kr. Afdelingens huslejekonsekvens vil blive 0,25 %, svarende til en huslejestigning på 1,85 kr. pr. kvm.</p>
--	---

	<p>Her fortalte formanden, at dette er en dyr- og kortvarig løsning og at en god løsning kunne være at sætte professionelle uroer op i stedet.</p> <p>Bestyrelsen vil gerne arbejde videre med denne løsning, så der undgås huslejestigning.</p> <p>Forslagsstilleren trak forslaget tilbage med henblik på, at bestyrelsen arbejdede videre med dette, hvilket formanden kvitterede for.</p> <p>Til pkt. 7.5.d. Da konsekvenserne ved klager kan medføre opsigelse af lejemål, er det retsmæssigt ikke muligt at ændre på klagemulighederne. Klagevejledningen skal følges for der kan ske sagsbehandling i boligret og/eller beboerklagenævn. Alle indkomne klager der overholder klagevejledningen bliver behandlet i overensstemmelse med kapitel 13 i Lov om leje af almene boliger.</p> <p>Dirigenten tilknyttede også en kommentar til dette og fortalte, at det er en langsommelig proces, men at det er en politisk beslutning og juridisk lov, som er svær at gøre noget ved.</p>
<p>Pkt. 8 Valg til afdelingsbestyrelsen</p>	<p>Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år:</p> <p>Valg af afdelings formand for 2 år: Eva L. Mikkelsen blev genvalgt.</p> <p>Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Peter V. Jacobsen blev genvalgt. Søren Svendsen blev genvalgt.</p> <p>Valg af to suppleanter for 1 år: Jesper Aagard Stegler blev genvalgt. Ingen anden suppleant blev fundet.</p>
<p>Pkt. 9 Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer</p>	<p>Der bliver valgt repræsentanter på næste afdelingsbestyrelsesmøde.</p>

<p>Pkt. 10. Eventuelt</p>	<p>Der var en stor debat omkring, at der var fundet skimmelsvamp i nogle lejemål. Det blev bl.a. påpeget fra beboernes side, at badeværelserne som er lavet i kældrene, var blevet godkendt i tidernes morgen som vådrum. Forretningsføreren svarede, at han havde forståelse for bekymringen og der vil blive indkaldt til ekstra ordinært afdelingsmøde, efter LBF's besigtigelse.</p> <p>Det blev fra afdelingsformandens side gjort meget klart, at der er brug for støtten fra LBF, da det ellers belaster afdelingen med de udgifter der kommer pr. lejemål ved fraflytning, sygdom m.m. Det er en fælles udgift, som går ud over os alle og det bliver stigning i huslejen i sidste ende.</p> <p>Der blev spurgt omkring baldakin over indgangsdøre ved rækkehuse, da man var utilfreds med, at der ikke var sket noget. Formanden svarede, at hun godt kunne huske det, men ville ikke udtale sig, før hun havde undersøgt sagen nærmere.</p> <p>Så blev der spurgt til afdelingens Infokanal, som tilsyneladende hverken bliver brugt eller fornyet. Beboerne savnede generelt mere information fra denne infokanal. Hertil svarede formanden, at infokanalen var et forsøgsprojekt, som driften står for at opdatere og hun fortalte, at dette også havde været drøftet på sidste organisationsbestyrelsesmøde og der arbejdes på en løsning.</p> <p>Organisationsformand Michael B. Barnes fortalte, at infokanalen ikke var imponerende og man arbejder på at få en kommunikationsmedarbejder. Han fortalte også, at en god kommunikationsmedarbejder koster 41.000 kr. om måneden, men dette kunne deles mellem alle afdelinger og vil blive taget op på næste organisationsbestyrelsesmøde.</p> <p>Beboerne var uforstående overfor de vaskelåse, der bare hænger og som tilsyneladende ikke bliver brugt, hvorfor de ikke bliver fjernet. Hertil svarede varmemesteren, at han godt var klar over udfordringen og at de arbejder på sagen.</p> <p>Så blev der spurgt ind til den asfalt, som var lagt og her var svaret fra varmemester, at det er en vinter rep. der er lagt på nu og den er ikke tilfredsstillende. Der vil komme en ny asfalt på.</p> <p>Til sidst var der en god debat omkring køkkener. Der var beboere, som påpegede, at de stadig betalte af på deres køkkener, selvom de køkkener burde være betalt ud efter 10 år.</p>
-------------------------------	--



	<p>Svaret fra forvaltningskonsulenten var, at det er blevet besluttet på et afdelingsmøde, at de skal tilbagebetales over 15 år. Der blev fra forvaltningskonsulentens side henstillet til, at man henvender sig til administrationen, hvis man mener, at man betaler for noget, som burde være slut.</p> <p>Herefter hævede dirigenten mødet og gav ordet tilbage til formanden, som takkede for god ro og orden.</p>
--	--

Dato: 02-05-2019  Eva Leander Mikkelsen Afdelingsformand	Dato: 02-05-2019  Henrik Brunsgaard Dreyer Advokat
--	--

kah/2. maj 2019