

REFERAT AF ORDINÆRT AFDELINGSMØDE FOR BREDALSPARKEN OG GRENHUSENE D. 29. NOVEMBER 2017

1. Velkomst og valg af dirigent

Markus Sørensen fra DAB blev valgt som dirigent og konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet.

2. Valg af stemmeudvalg

Niklas Damm, Lillian Eriksson, Lizette Olsen, John Grøntved, Jannik Ørnø og Kaj Petersen.

3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for perioden siden sidste møde

Bredalsparken og Grenhusene skal, på alle måder bevare den attraktionsværdi, som begge afdelinger altid har haft.

Det er fortsat heldigvis sådan, at mange af kommunens borgere meget gerne vil bo i vores 2 afdelinger, og dette har naturligvis mange forskellige årsager. I de sidste 2 års beretninger har vi ikke sparet på superlativerne, om vores bebyggelser og det er også helt berettiget.

Det er afdelingsbestyrelsens klare opfattelse, at vi er, i en situation hvor vi må sige, at de problemer vi en gang imellem står overfor, er af en karakter, der er til at overskue. Tænk bare på de problemer man står overfor i andre tilsvarende boligområder, med meget grov kriminalitet og nu også mord på åben gade, den slags er vi lykkeligvis skånet for.

Når vi engang imellem står overfor problemer af en karakter, der kræver politiets hjælp, skal vi være de første til at beklage, at det er så svært at råbe ordensmagten op.

Nogle opgaver kræver nemlig en koordineret indsats af både politi, kommunen og boligafdeling, og i disse sager vil afdelingsbestyrelse – ejendomskontor og DAB altid være parate, men vi kan ikke klare opgaver af enhver størrelse, så her skal vi have alle førnævnte instanser involveret. Det er vores opfattelse at både kommune og politi forsøger at gøre deres bedste, men en lang række omstændigheder gør, at begge instanser svigter i nogle tilfælde.

Der skal ikke herske tvivl om, at vi helst er fri for opgaver, der kræver indgriben af de her nævnte instanser, og det undgås jo ganske simpelt ved, at vi alle som beboere overholder et ganske simpelt kodeks, hvor man tager de nødvendige hensyn til ens medbeboere, og efterlever de få regler, vi er nødt til at have. Alle regler og forordninger er vedtaget på demokratisk vis, og i demokratiets øjemed bør man naturligvis overholde disse.

En meget vigtigt del af det at bo som vi gør, er den sociale og frivillige indsats der udføres blandt os beboere. Det at vi er sammen her i aften for at sætte dagsordenen for det kommende år, og hermed beslutte hvad vores økonomiske resurser skal gå til, er af stor betydning, da vi hermed har den fulde indflydelse på, hvordan vores boligområde skal udvikle sig.

Vi har i Bredalsparken og Grenhusene mange muligheder for at deltage i forskellige klub aktiviteter og arrangementer. Vi har en række velfungerende klubber / foreninger, som er, og kan være til gavn for alle.

Sidste skud på stammen er de sure gamle mænd og Bredalsparken / Grenhusenes glade gimper, 2 tiltag der har haft meget stor søgning, og som sammen med en række andre velfungerende klubber danner grundlag for mange glade timer i andre menneskers gode selskab, og dette mener vi i afdelingsbestyrelsen, betyder utroligt meget for menneskers trivsel. Tager vi flere store fællesarrangementer med (julefest for ældre i bebyggelsen, samt tilsvarende for børn, Høpsi Vøpsi dag samt sommerskovtur for ældre), så får vi en helhed, der for få penge kan glæde rigtig mange personer. Det er her, vi skal finde årsagen til, at bestyrelsen i år har budgetteret med et beløb til

klubaktiviteter, som skal kunne søges af aktive klubber, til større projekter og arrangementer som klubbens kontingent ikke helt kan bære. Det vil således være afdelingsbestyrelsen der vurderer de enkelte ansøgninger.

Dette gøres i håb om at endnu flere kan få lyst til at deltage i frivillige aktiviteter i bebyggelsen, og at et endnu bedre indhold i de enkeltes klubbers formålsparagraffer kan opnås.

Det forgangne år

Vi har i det forgangne år fulgt det nye kontanthjælpsloft, især for at konstatere om det har medført en forøget mængde udsættelser, men dette har vi heldigvis ikke kunne konstatere, så vi har fortsat meget få udsættelser på grund af manglende huslejobetalinger.

Vores beboerhus er nu blevet helt færdigt også med udearealerne, og resultatet er fantastisk godt. Vi har indført E flyttesyn, og det har medført betydelige besparelser.

Der er efterhånden flere steder, hvor vi har problemer med vandforsyning på grund af meget kalkede rør, et problem vi er i gang med at løse blandt andet på Gurrevej 137-207. Der er udskiftet vinduer på svalegangen på Gurrevej og en stor tagudskiftning på Berners Vænge er også tilendebragt, og endelig kan det også her nævnes at en udskiftning af tage på Grenhusene er i gang, og selv om Grenhusene har deres eget afdelingsmøde, er projektet så stort, at det her er værd at nævne. Vinduesudskiftningen på Arnold Nielsens Boulevard er i gang, godt nok lidt forsinket, men vi kom da i gang i indeværende år.

Alt i alt mange store og bekostelige projekter som kræver meget kapital og en god økonomi, som bestyrelsen hele tiden forsøger at få i balance. Denne balance mener vi kræver en huslejestigning på 1,95 % for at vi fortsat kan få lavet alle nødvendige opgaver i de kommende år.

Kommende år

Under projekter i det kommende år vil jeg starte med en beklagelse. Vi havde lovet at der ville blive udskiftet vinduer på altansiden i Emilieparken i indeværende år, og vi er da også i gang men desværre forsinket, så her skrider tidsplanen noget. Vi havde også lovet nye badeværelsesvinduer på Hvidovrevej 294 til 322, og her er forsinkelsen så stor, at vi først starter op straks i 2018. Udskiftning af vinduer og tage vil også være på dagsordenen i de kommende år, og i 2018 skal der skiftes tage på Arnold Nielsens Boulevard 131-159 og der vil samtidig blive etableret fjernvarme til ungdomsboligerne i de berørte opgange, udskiftning af stigestreng og faldstammer vil ligeledes fortsætte. Vi er startet med en prøveopgang på Hvidovrevej for at få overblik over udskiftning af stigestreng og faldstammer, og prøven er faldet så positivt ud, at vi efter nytår går i gang med udskiftning på Hvidovrevej 294 til 322. Der skal ikke herske tvivl om, at dette projekt er ganske ubehageligt for de berørte beboere, da der her bliver brug for blandt andet toiletvogne og badevogne. Vi vil naturligvis gøre alt for at generne minimeres så meget for beboerne som muligt.

Der er lavet en energigennemgang af vores fællesstrøm, og den konkludere, at der er store besparelser at hente ved udskiftning af lamper og energikilder i opgange og fællesvaskerier, og dette arbejde vil blive udført i de kommende år, i det tempo økonomien kan klare.

Jeg vil her også gerne reklamere for DAB's nye tiltag omkring opskrivning til lejlighed, der går ud på at man fremover kan blive opskrevet til samtlige DAB administrerede boligafdelinger ca. 50.000, for et beløb på 180 kroner om året i stedet for som tidligere at betale 100 kroner pr. selskab, og dette uden at man mister den anciennitet man tidligere havde der hvor man var opskrevet.

Her til sidst vil jeg gerne vende tilbage til begrebet tryghed, i form at den videoovervågning som bestyrelsen foreslår i et senere punkt på dagsordenen. Vi må konstatere, at der er et stigende antal indbrud omkring vores opbevaringspladser til maskiner og opbevaring af indsamlede cykler, samt

gentagne hensættelser af affald udenfor vores dertil indrettede pladser, og disse forhold medfører store ekstra belastninger for vores funktionærer og vores ejendoms kontor. Det betales jo i den sidst ende af os alle sammen og det er ikke rimeligt, så derfor vores forslag.

Til sidst vil jeg bringe en stor tak til vores funktionærer og ejendoms kontor for deres store indsats for alle os beboere, og jeg vil udtrykke bestyrelsens fulde tillid til, at vi har de bedste personer på de nævnte poster. En kæmpe tak skal også lyde til vores it gruppe for deres ukuelige indsats for, at vi kan være opdaterede og it parate, det er en kæmpe opgave disse personer påtager sig, så mange tak for det. En tak også til vores kernesamarbejdsparter i DAB, samt en tak for et strålende samarbejde i afdelingsbestyrelsen samt til grenhusudvalget.

Spørgsmål og svar til afdelingsbestyrelsens beretning:

Kim Andersen, ejendomsleder forklarede at den kommende udskiftning af stigestenge og faldstammer vil indebære en periode på 11 arbejdsdage pr. bolig. Toiletter vil som udgangspunkt kunne bruges efter 5 arbejdsdage, men der vil ikke kunne bades i de berørte boliger i hele arbejdsperioden.

En beboer nævnte den utryghed der følger med hvis man bor et sted i Bredalsparken hvor der foregår kriminalitet så politi og lignende skal komme forbi.

Beboeren nævnte også, at vinduerne på svalegangen er opsat i 1988 og umiddelbart ikke ligner de trænger til udskiftning.

Henrik Berg, oplyste at kommunen har ret til hvert 4. lejemaal der bliver ledigt. Han oplyste også at der bliver gjort alt hvad der kan gøres når der bor beboere der skaber utryghed i bebyggelsen. Der er blandt andet aftalt møde med kommunen i det nye år, og det er heldigvis meget få episoder vi oplever i afdelingen.

Henrik Berg oplyste, at der er et vedligeholdelsesudvalg i bestyrelsen, der ser på hvilke forbedringsarbejder der er behov for udføres i Bredalsparken. Dette udvalg har vurderet, at der er mange vinduer på svalegangen hvor bundrammerne er i meget dårlig stand, og at det ikke vil være rentabelt at begynde at reparere disse. Der er intet der bliver udskiftet hvis tingene er i orden, men der vil selvfølgelig blive set på vinduerne igen for at foretage en ny vurdering.

En beboer spurgte til den fejllevering der har været på vinduerne til Arnold Niensens Boulevard 161-177, som har gjort at projektet er blevet udsat.

Beboer ønsker at vide, hvem der betaler for de vinduer der ikke kan bruges til noget?

Henrik Berg oplyste, at det er entreprenøren på projektet der bærer det fulde ansvar og derved også skal dække omkostningerne.

Man kan som boligafdeling pålægge entreprenør dagsbøder for ikke at levere vinduerne til tiden, men det har afdelingsbestyrelsen valgt ikke at gøre.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

4. Forelæggelse af regnskab for 2016-17

Regnskab 2016/17

Henrik Christiansen fra DAB fremlagde et kort sammendrag af regnskabet for 2016/17 og oplyste, at når budgettet for kommende regnskabsperiode fastlægges, har vi ikke fået oplyst priserne på vandet fra HOFOR, hvilket gør det svært at kalkulere med den rigtige pris på vand, dette har betydet en ekstra udgift til vand på kr. 842.000.

Regnskabet udviser dog et overskud på kr. 81.933.

Overskuddet skal bl. a. findes i, at der har været besparelse på de budgetterede priser for forsikringer, el, renovation og administration.

Overskuddet er anvendt til afskrivning af forbedringsarbejder.

Regnskabet blev herefter taget til efterretning.

5. Godkendelse af budget for 2018-19

Henrik Christiansen fra DAB gennemgik det udsendte budgetforslag og oplyste, at der i det udsendte budget var stillet forslag om en huslejestigning på 1,95 % pr. 1. april 2018.

I det kommende budget er der kalkuleret med, at priserne på vandet vil stige pga. arbejder vandværket udfører.

PSO afgiften på el er fjernet, derfor er der i det kommende budget kalkuleret med, at priserne på el vil falde.

I budgettet er der ud over den daglige drift afsat penge til følgende arbejder:

- 500.000 kr. mere end tidligere til maling af opgange.
- Udskiftning af lamper i kældre og opgange (denne udskiftning vil medføre en besparelse på udgifterne til elektricitet).
- Fortsat udskiftning af tagbelægning. I 2018 vil der blive udskiftet tag på Arnold Nielsens Boulevard 131-159. I samme forbindelse vil der blive installeret fjernvarme i de 12 ungdomsboliger i blokken.
- Udskiftning af vinduer og terrasse/altandøre på havesiden af Gurrevej ulige numre.
- Udskiftning af stigestrange på Gurrevej 1 – 137.

Spørgsmål og svar til budgettet:

En beboer spurgte hvor mange opgange der males om året?

Henrik Christiansen oplyste, at der er afsat dobbelt så meget som tidligere til maling af opgange. Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at opgangene på Arnold Nielsens Boulevard 131-159 skal males samtidig med tagudskiftningen.

En beboer spurgte, om der foreligger en plan for udskiftning af tage?

Henrik Christiansen oplyste, at alle tage der ikke er skiftet som udgangspunkt bør udskiftes, men at der i øjeblikket arbejdes på at udskifte de steder hvor der er størst problemer/skader.

En anden beboer spurgte om der arbejdes på at opsætte solfanger samtidig med at der udskiftes tage?

Henrik Christiansen oplyste, at det er undersøgt tidligere, men at Bredalsparken er underlagt en bevarende lokalplan og at vi derfor ikke har fået tilladelse til at opsætte mere end hvad der svarer til et ovenlysvindue i størrelse, hvilket ikke vil være nogen rentabel løsning.

En beboer spurgte, om alt det der er varslet skal laves nu, er strengt nødvendigt eller om noget vil kunne udskydes og derved opnå en lavere huslejestigning?

Henrik Christiansen oplyste, at alt der skal laves er nødvendigt og ikke bør udsættes.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

6. Internet, TV og telefoni

a) Beretning fra IT gruppen

Jonas fremlagde IT gruppens beretning.

Internet:

IT forbindelseshastigheden justeres hele tiden.

Der bliver opjusteret fra 1400 mbit til 1700 mbit fra nytår.

Der er kommet wifi forbindelse i selskabslokalerne. Der bliver udleveret koder til brug ved afhentning af nøgler til lokalene på ejendomskontoret.

Der er gravet nye fibre ind ved Sognegårds Alle 62, hvilket tog lang tid og gav gener for de omkringboende.

Der har været nedbrud på firewall 2 gange indenfor de sidste 2 måneder. Det er noget IT gruppen holder skarpt øje med.

Efter 31. marts 2018 er det ikke længere muligt, at benytte e-mail med følgende adresser:

@bredalsparken.dk, @grenhusene.dk, @bpmail.dk og @ghmail.dk.

IT Gruppen råder derfor til, at beboerne benytter andre domæner. Man kan få hjælp til at ændre sin e-mail adresse hvis man kommer ned til IT Gruppen tirsdag aften i deres åbningstid.

Telefoni:

Cirque er overtaget af Dansk Kabel-tv der viderefører fastnettelefoni. Der er ca. 400 i Bredalsparken der benytter fastnettelefoni.

TV:

Radiosignalet er væk fra fællesantennen.

Der er blevet omlagt startfrekvenser på TV, hvilket gav en del vanskeligheder for en del beboere. Det tager alt for lang tid at få foretaget TV pakkeskift, og det er ved at blive undersøgt hvordan det kan gøres hurtigere.

Yousee har været udbyder her siden 2007, og der opleves et problematisk samarbejde med Yousee. Vi har nu fået en ny kontaktperson tilknyttet i Yousse og håber det kan hjælpe.

IT Gruppen undersøger dog stadig markedet for TV-udbydere, men i øjeblikket så ligger prisniveauet på TV stadig i den billige ende for beboerne i Bredalsparken.

Spørgsmål og svar til beretningen:

Der blev spurgt til hvorfor mail lukkes ned?

Jonas svarede, at mail lukkes ned fordi det kræver enormt meget tid for IT gruppen. Denne tid vil de gerne bruge på andre opgaver.

Hvis en beboer flytter fra Bredalsparken / Grenhusene kan de ikke få deres mailadresse med, med de tidligere nævnte adresser, hvilket giver en del vanskeligheder for fraflyttede beboere, da man i dag har sin mailadresse ude mange steder.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

b) *Regnskab og budget for Bolignet, Internet og TV*

Mindre nyanskaffelser er blevet skilt ad, så der også er kommet et punkt til reparationer.

Der er indkøbt og opsat nyt alarmsystem ved lokalerne på Sognegårds Alle 62 og Berners Vænge 18.

Der er ligeledes afsat penge til henlæggelser.

IT

Der er betalt for meget sidste år og for lidt i år. Dette vil dog blive udlignet.

Der skal foretages opdateringer i DDos hvilket også koster en del penge.

TV

Priserne på TV stiger.

Prisændringerne effektueres pr. 1. april 2018:

Priser pr. 1. januar 2017:

<u>Afgift</u>	<u>Pris i dag</u>	<u>Stigning</u>	<u>Ny pris</u>
Bolignet	60 kr.	0 kr.	60 kr.
Ingen TV pakke	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Grundpakke	116 kr.	5 kr.	121 kr.
Mellempakke	294 kr.	6 kr.	300 kr.
Fuldpakke	407 kr.	16 kr.	423 kr.

Prisen for internetabonnement ændres fra 25 kr. til 20 kr. om måneden.

Regnskabet blev taget til efterretning og budgettet godkendt.

c) *Afstemning om ny TV kontrakt med Yousee som udbyder*

Jonas fortalte, at fordelen ved at stemme ja til dette vil være at beboerne i Bredalsparken / Grenhusene vil kunne leje en boks fra Yousee til 30 kr. pr. måned og ikke som nu 99 kr. pr. måned.

Ulempen ved at stemme ja til dette vil være at vi binder os til en kontrakt med Yousee i 2 år og 3 måneder.

Der blev herefter diskuteret en del frem og tilbage blandt de fremmødte, da det er lidt svært at gennemskue hvad der vil være bedst for beboerne at stemme.

Efter længere tids diskussion slog Henrik Berg fast, at afdelingsbestyrelsen appellerede til de fremmødte om, at stemme nej til dette punkt, da det udelukkende vil være en meget lille del af beboerne der har / vil have denne boks.

Hvis der stemmes ja, vil det blive en forringelse for samtlige beboere, da vi ikke kan komme ud af vores kontrakt med Yousee før om 2 år og 3 måneder.

Der er også tvivl om den pris på 30 kr. pr. måned for en boks, vil holde når vi først har bundet os. Det har vi ikke fået nogen garantier for.

Forslaget blev herefter nedstemt.

d) Valg af IT-gruppe

IT-gruppen består af følgende medlemmer:

Kennet Bjerg (f), Gert Skjoldborg, Jesper Bjerg, Jonas Holm Bundgaard, Steffen Clausen.

7. Indkomne forslag

a) Forslag om videoovervågning

Henrik Berg gennemgik det fremsatte forslag. Han fortalte, at der opleves et stigende antal tyverier af maskiner og indsamlede cykler.

Samtidig fortalte han at forslaget også dækker den store containerplads på Sognegårds Alle 90.

Spørgsmål til det fremsatte forslag:

En beboer nævnte, at han havde haft dette på dagsordenen sidste år, men havde fået at vide at det ikke kan bruges til noget som helst.

Henrik Berg fortalte, at bestyrelsen er blevet klogere siden sidste møde og nu føler der må forsøges noget nyt, for at undgå alle disse tyverier, da alt brydes op i øjeblikket.

En anden beboer spurgte til omkostningerne til at få dette udstyr opsat?

Henrik Berg oplyste, at bestyrelsen ikke ved hvad det kommer til at koste, men at budgettet godt vil kunne bære det.

Kim Andersen, ejendomsleder oplyste, at der bliver fotograferet ned mod vores maskiner og at de så bliver stjålet om natten og aldrig dukker op igen. Det er en stor del værdier der er stjålet. Tyvene er ligeglade med alle de alarmer vi har opsat ved maskiner og lign.

Det blev herefter vedtaget at afdelingsbestyrelsen må arbejde videre med forslaget, som også skal godkendes af kommunen og politiet.

b) Forslag om udvidelse af parkeringspladser på Arnold Nielsens Boulevard og Gurrevej

Karen Bengtsson fra Grønt udvalg oplyste, at der vil blive arbejdet videre med forslaget. Det forslag der er fremsat vil betyde at hver parkeringsplads vil komme til at koste omkring 30.000 kr.

Bredalsparken er underlagt en lokalbevarende plan, og det vil derfor også kræve en nærmere undersøgelse af, om det overhovedet må laves. Det er ikke noget vi selv bestemmer.

Karen lovede, at Grønt udvalg vil arbejde videre med forslaget til næste års afdelingsmøde.

c) Forslag om, at træer fældes på Arnold Nielsens Boulevard

Karen Bengtsson fra Grønt udvalg oplyste at der allerede er fældet 3 træer. Det er det der er blevet givet tilladelse til fra Hvidovre Kommune.

d) Forslag om ændring af cykelparkering m.m.

Henrik Berg fortalte, at det er et kendt problem at der er problemer med cykelparkering og adgangsforhold til cykelkælder på Hvidovrevej.

Afdelingsbestyrelsen vil se hvad der kan gøres, men han tror at problemet nok er uløseligt og at der ikke tidligere har været nogen gode ideer til at løse dette.

Bestyrelsen vil se på muligheden for at beboere fremover kan indsende forslag til afdelingsmødet pr. mail.

e) Cykeloprydning

Forslagsstiller ønsker sig en cykeloprydning i kældrene, da dette tidligere har været udført med succes.

Henrik Berg oplyste, at dette vil blive gjort igen så snart det er muligt. Det er ikke muligt i øjeblikket, da de indsamlede cykler bliver stjålet uanset hvor de bliver opbevaret.

f) Husdyr

Forslagsstiller ønsker at der bliver stemt om tilladelse til at holde et enkelt husdyr.

Forslag om husdyr har været oppe på afdelingsmødet de sidste mange år. Forslaget må blive stillet hvert år, hvis der er beboere der ønsker at fremsætte det.

For 8-9 år siden var der urafstemning omkring husdyrhold og dengang blev det et markant nej fra beboerne.

Der blev herefter en livlig debat omkring forslaget, og afdelingsbestyrelsen henstillede til, at der blev foretaget et ændringsforslag der går ud på at der afholdes en urafstemning omkring husdyrhold.

Efter endnu en livlig debat, blev det vedtaget at der skal afholdes en urafstemning om tilladelse til at have et enkelt husdyr blandt beboerne i Bredalsparken.

En urafstemning er anonym og der bliver uddelt stemmesedler til samtlige lejermål.

Dem der kommer til at stå for optælling ved urafstemningen, er dem der er valgt som stemmetællere ved dette afdelingsmøde.

8. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

A. Valg af formand for 2 år

Henrik Berg blev genvalgt som formand for 2 år.

B. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Helle Jensen og Henning Davidsen blev begge genvalgt.

Steffen Clausen blev valgt til bestyrelsesmedlem.

C. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år

Jimmy Andresen blev genvalgt.

Lone Thomsen blev valgt som suppleant til bestyrelsen.

9. Eventuelt

En beboer spurgte, om der er planer om at opsætte dørtelefoner i hele Bredalsparken?

Henrik Berg oplyste, at det vil koste mange penge at opsætte.

Karen Bengtsson oplyste, at det også vil kræve bedre døre for at sikre ordentligt.

En anden beboer spurgte, om der er problemer med altangulvene på Arnold Nielsens Boulevard?

Kim Andersen, ejendomsleder oplyste, at der ikke er problemer med sikkerheden på altanerne.

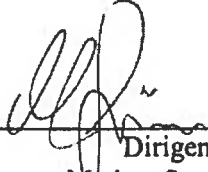
Det der bliver udbedret, er fjernelse af rustgennemslag fra det øverste kar på altanerne.

En beboer spurgte om hvorfor tørregården på Berners Vænge er blevet fjernet?

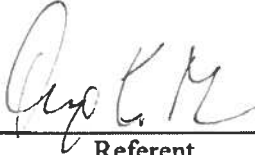
Karen Bengtsson oplyste, at tørregården ikke blev brugt, og at Grønt udvalg vil se på muligheden for opsætning af borde-bænke eller lign. i stedet for.

En beboer spurgte om nedløb på altaner på Arnold Nielsens Boulevard , da vand drypper ned på altanerne?

Kim Andersen, ejendomsleder oplyste, at der i forbindelse med udskiftning af taget vil blive forsøgt at få etableret bagfald i stedet så vandet løber i tagrenderne.



Dirigent
Markus Sørensen



Referent
Tanja Eriksen Mahler