

Mødereferat

Referat af: Afdelingsmøde / ordinært beboermøde i afdeling Solhusene

Afholdt: Onsdag den 11. september 2024 klokken 19.00 i beboerhuset, Solporten 1.

Deltagere: 30 lejemål (60 stemmer)

1. Velkomst v Hans

Formand for afdelingsbestyrelsen Hans Bindslev bød velkommen til mødet. Hans bød velkommen til områdechef fra Bo-Vest Jeppe Ulrich, Ejendomsleder fra Blokland, Læhegnet og Banehegnet Thomas Nygaard Kofod samt ejendomsmester Palle Jensen

2. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Claus Heje, og han blev valgt. Dirigenten oplyste, at indkaldelsen var uddelt torsdag d. 8/8-2024 og reminder uddelt mandag den 2/9-2024, Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt. Der var ingen indvendinger til dagsorden, som dermed blev godkendt.

3. Valg af referent

Susanne Blixen-Finecke blev foreslået som referent og valgt.

4. Valg af stemmetællere

Der blev valgt 2 stemmetællere:

■■■■ og ■■■■ blev valgt.

5. Godkendelse af budget

Områdechef fra BO-VEST, Jeppe Ulrich, fortalte, at med baggrund i den helhedsplan, der blev vedtaget i 2018 bringes standarden for de røde og de gule blokke op på samme niveau, hvilket skal afspejles i den endelige husleje. Da de røde blokke historisk set har haft en væsentlig lavere husleje end de gule, vil det medføre, at lejemålene i de røde blokke vil få en væsentlig større stigning i forbindelse med helhedsplanen end lejemålene i de gule blokke. På den baggrund har Albertslund Boligselskabs bestyrelse godkendt et tilskud på 1 mio. kr. fra dispositionsfonden til en gradvis huslejeudligning med nedtrapning over 5 år.

Jeppe besvarede i den forbindelse et spørgsmål fra en beboer, om at huslejeudligningen for de røde blokke grundet tilskuddet fra dispositionsfonden, ikke ville stige med mere en 100-120 kr. pr. md. i 2025 (se side 2 i regnskabet). Hertil skal lægges, at huslejeniveauet fra 2027 vil være det samme i de røde og gule blokke.

Jeppe gennemgik de største ændringer for budget 2025 i forhold til budget 2024. Der er budgetteret med en stor stigning i ejendomsskatter ligesom udgifter til administrationsbidrag og renholdelse stiger. Planlagt vedligeholdelse stiger kraftigt i 2025, men dækkes ind af afdelingens opsparing. Jeppe fortalte, at man under ekstraordinære indtægter modtager driftssikring på ca. 3,3 mio. kr.

Alt i alt resulterer det foreslåede budget for 2025 i, at der ingen huslejeændring bliver i 2025 på nær huslejestigningerne i forbindelse med udligningen af huslejen mellem de røde og gul blokke.

Budget 2025 blev godkendt enstemmigt.

6. Beretning v. formanden

Formand for afdelingsbestyrelsen Hans Bindslev berettede, at byggesagen, som stadig ikke er afsluttet, har fyldt meget. Renoveringen startede egentlig for 24 år siden, men har kun været rigtig i gang de sidste 5 år. Hans roste i den forbindelse bestyrelsesmedlemmerne Liselotte og Mille, for hvis det ikke havde været for deres gode indsats, var byggesagen gået endnu værre end det er tilfældet. Det startede egentlig meget godt og entreprenøren virkede også god, men der er desværre en del sager, der skal udredes inklusive fejl og mangler, der er påpeget i Byggeskedefondens rapport.

Derudover har der været en del arbejde i forbindelse med det foreslåede driftssamarbejde mellem afdelingerne Banehegnet, Blokland, Læhegnet/Nørreland og Solhusene.

Flere beboere spurgte ind til det videre forløb med udbedring af fejl og mangler i byggesagen.

Hans fortalte, at 1-årsgennemgang ville blive gennemført meget grundigt af BO-VEST sammen med entreprenøren, både i de enkelte lejemål, men også de udbedringer, der skal laves på fællesarealerne. Alle beboere skulle have fået omdelt en seddel med fejl og mangler i forbindelse med afslutning af byggesagen.

Beretningen blev godkendt af afdelingsmødet

7. Indkomne forslag

Forslag 1: Orientering og beslutning om fællesdrift v. Jeppe fra Bo-Vest og Thomas (ejendomsleder) Blokland, se bilag 1.

Ejendomsleder Thomas fortalte om effektiviseringspotentialer som ville give beboerne bedre service til beboerne. Mange ansatte sidder i øjeblikket og venter på ganske få telefonopkald i de forskellige afdelinger. Der er gode besparelser at hente ved at omplacere nogle medarbejdere, ligesom driftssamarbejdet vil gøre afdelingen mindre sårbar ved sygdom og ferie. I mandags vedtog Læhegnet, at de vil med i samarbejdet, Blokland siger forhåbentligt ja på tirsdag, og så har vi et driftssamarbejde oppe at køre (der skal minimum 3 afdelinger til).

I løbet af 2026 kommer der til at stå et helt nyt administrationskontor i Blokland med bade faciliteter osv., som I så slipper for selv at investere i. De penge, der spares ved driftssamarbejdet, vil styrke afdelingens økonomi. Startdato for driftssamarbejdet: 1/1 2025. Der er lavet en driftssamarbejdsaftale, som bestyrelsen er bekendt med.

Medarbejderne vil fremadrettet ikke længere være låst fast til enkelte afdelinger, men blive overdraget til "nye" stillinger i samarbejdet.

Flere beboere gav deres mening til kende – nogle var for driftssamarbejdet andre var imod.

En beboer spurgte ind til, hvad der nu skal ske med beboerhuset.

Hans forklarede, at hvis ikke Solhusene går med i driftssamarbejdet, skal beboerhuset renoveres for minimum 2 mio. kr. for at leve op til krav om fx bade faciliteter mv. for de ansatte. Det vil betyde huslejestigninger for beboerne. Nu vil beboerhuset kunne bruges til andre formål.



Jeppe forklarede, at Solhusene i øjeblikket er en såkaldt "rød" afdeling, fordi vi ikke har lavet besparelser. Vi skal have en dialog med kommunen om, hvorfor vi ikke har lavet effektivisering. Det er et pres, der kommer ovenfra fra regeringen ned til kommunen og videre ned til organisationsbestyrelsen i Albertslund Boligselskab.

Afstemning:

For: 28

Imod: 24

Hverken for eller imod: 8

Forslaget er vedtaget

Forslag 2: Forretningsorden, se bilag 2.

Claus foreslår, at sætningen i punkt 15 "Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer" slettes. Når man stemmer blankt, har man også taget stilling.

Forretningsordenen med denne sletning in mente blev vedtaget ved applaus.

Forslag 3: Forslag fra bestyrelsen om at ændre vedligeholdelsesreglementet, se bilag 3.

De forskellige foreslåede ændringer blev diskuteret. Palle fortalte, at det koster omkring 50.000 kr. at tapetsere en hel lejlighed om som med de nugældende regler skal betales af alle beboere. Hvis det vedtages, skal den nye beboer, der flytter ind selv betale evt. over vedligeholdelseskontoen

Flere beboere ønskede selv at stå for udskiftning af kulfilter i emhætte samt filter under radiatorerne.

Forslaget blev godkendt ved applaus med indsættelse af de to gange "kan" i sætningerne.



Forslag 4: Forslag fra bestyrelsen om at ændre husordenen, se bilag 4.

"markise..", "trampolin..." og "i kælderen..." udgår, da forholdene har ændret sig.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5: Se bilag 5 fra [redacted] Vedr. opsætning af hegn mellem Grønneled 8 og 10.

Opsætning af hegn mellem blok 5 og 6 med huslejestigning til følge for at finansiere hegnet (25.000 kr.).

Det blev diskuteret, om forslaget ved eventuel vedtagelse kunne gennemføres med det samme eller om det måtte vente til budget 2026, grundet huslejekonsekvens. En beboer mente, at det måtte kunne tages fra rådighedsbeløbet.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Forslag 5: Se bilag 5 fra [redacted] Vedr. hegn for enden af haven.

Forslaget blev trukket af forslagsstiller.

Forslag 5: Se bilag 5 fra [redacted] Vedr. tidsbestilling i vaskeriet:

Formand for afdelingsbestyrelsen henstillede til, at man fjerner tøjet, der ligger i maskinen og smider sin egen vask ind.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 6: Se bilag 6 fra Mille og Liselotte. Krog og sikringsbeslag på havedøre og vinduesrammer må påsættes.

Der blev diskuteret, hvorvidt garantien bortfalder, uden at det dog kunne afklares på mødet. Hvis forslaget vedtages, skal påsætningen naturligvis udføres håndværksmæssigt korrekt, så døren eller vinduet ikke tager unødigt skade. Forslaget blev fastholdt i den form det var fremsat.



Afstemning:

For: 19

Imod: 14

Hverken for eller imod: 10

Forslaget blev vedtaget.

8. Eventuelt

Der varsles, hvornår nøgler tilbageleveres.

En beboer ønskede, at der bliver lavet cykelskur eller at tørrerummet kan bruges til cykelparkering.

Der er kommet huller i vejene fra de store køretøjer.

Det skal tages med entreprenøren på 1-års gennemgang den 31. oktober 2024.

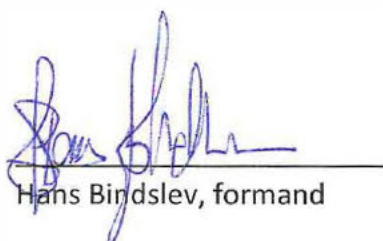
Der er huller under trappen, hvor der er adgang for rotter og det giver kulde.

Det skal tages med entreprenøren på 1-års gennemgang den 31. oktober 2024.

En beboers vinduer kan ikke lukke ordentligt.

Det skal tages med entreprenøren på 1-års gennemgang den 31. oktober 2024.

Dirigent Claus Heje takkede for god ro og orden, og mødet blev hævet.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hans Birndslev", written over a horizontal line.

Hans Birndslev, formand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Claus Heje", written over a horizontal line.

Claus Heje, dirigent

