

Referat af afdelingsmøde afd. 1133, Grøndalsparken.

Onsdag d. 26. April 2023, mødet blev afholdt i mødelokale Novellen på Haslev Bibliotek.

Formanden bød velkommen til de 22 husstande, et virkelig flot fremmøde. Desuden deltog driftschef i Lejerbo Steen Andersen (STA), Lokalinspektør Kim Sivebæk (KIS) og formand for organisationsbestyrelsen Pia Enstrøm (PE).

Der indledtes med fællesspisning (smørrebrød).

1. Valg af dirigent
STA valgtes som dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
PE valgtes som referent, KIS og PE valgtes som stemmetællere.

3. Afdelingsbestyrelsens beretning.

Formand Emil Pacht afholdt en fin og detaljeret beretning, beretningen er vedhæftet referatet.

Efterfølgende var der spørgsmål om den nye affaldsordning, særligt med fokus på farligt affald, og hvornår det kan forventes at de små røde spande/containerer forventes leveret. STA fortalte, hvordan det er implementeret i Næstved, og om de udfordringer der har været med det. Ordningen er indført i det meste af boligforeningen, men der er nogle udfordringer omkring etagebyggerierne. PE fortalte, at det allerede nu ser ud til at være muligt at bestille afhentning af både farligt affald og storskrald via Faxe Forsynings hjemmeside, og at man må forvente, at de røde containere bliver omdelt snarest.

Afdelingen har gennem vinteren gennemført et forsøg med slukning af ca. Hver anden gadelampe i et forsøg på at minimere de høje omkostninger til energiforbrug på fælles arealerne. Dette har ikke været til udelt tilfredshed, og flere beboere påpegede en øget utryghed. Der var lidt debat om effekten og der blev taget ny beslutning om at gentænde alle lamper, da energipriserne igen er på vej ned i et normalt leje.

Bestyrelsen havde arbejdet med et ønske om at udskifte alle udendørslamper på husene i afdelingen, men flere beboere mente, at dette var en unødigt udgift under henvisning til de under pkt. 5 fremstillede forslag,

Endelig var der spørgsmål til det allerede besluttede tiltag om tilslutning til fjernvarmen. STA forklarede om proceduren, det forventede forløb og eventuel pris for tilslutningen. Da det blev vedtaget var tilbuddet fra Haslev Fjernvarme (HF), at det

ville være så godt som omkostningsfrit for beboerne at blive tilsluttet, så det må man antage, at det forsat vil være. STA vil tage kontakt til driftschef Allan Pedersen hos HF og forhøre, hvordan landet ligger.

Beretningen blev herefter godkendt.

4. Orientering om regnskab 2022 og godkendelse af driftsbudget for 2024.
STA orienterede om regnskabet for 2022. Især udgifterne til el og renovation har været højere end forventet. Udgiften til el pga. den generelle krise på verdensplan og udgiften til renovation pga. Den stigende pris på den nye ordning med mere omfattende kildesortering.
Konto 116, Periodisk og planlagt vedligehold (omfatter bl.a. store/faste bygningsdele) har der i året 2022 været et væsentligt overforbrug i forhold til budget. Overforbruget dækkes i første omgang af henlæggelserne, som for afdelingen er ganske pæne. Derefter fremlagde STA det kommende budget for 2024. Administrationen forventer forsat stigende udgifter til renovation (fastsættes efter takstblad), men også på konto 116 øges budgettet, da der er fremsat en del ønsker om forbedringer i afdelingen som ikke helt er inden for de muligheder, der ligger i det nuværende budgetår.
Konto 121 (Istandsættelse ved fraflytning) bortfalder derimod for en periode, da afdelingen har gode opsparinger at bruge af til dette.
For ikke at tære yderligere på hensættelserne er der budgetteret med en huslejestigning på 5,19%
Budgettet blev herefter godkendt.

5. Indkomne forslag.
Bestyrelsen havde fremsat tre forslag, og inden de blev motiveret var der indledningsvis lidt snak frem og tilbage om forskellen på begreberne "kollektiv råderet" og "forbedringssag". STA forklarede desuden om forskellen på de to ordninger A- ordning, som Haslev Boligforening benytter og G-ordningen.

Forslag a) Udskiftning af terrassepartier.

Ved en gennemgang af samtlige terrassepartier i afdelingen er det konstateret at de generelt er i meget dårlig stand, bestyrelsen foreslår derfor at alle terrassepartier udskiftes.

Der blev stemt om forslaget ved håndsoprækning, en enkelt husstand stemte i mod.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag b) Udskiftning af køkkener via brug af den kollektive råderet.

En stor del af køkkenerne er fra afdelingen blev opført i 1982, og er efterhånden ved at være "noget trætte". Bestyrelsen havde derfor foreslået, at køkkenerne udskiftes via brug af den kollektive råderet. Det medfører, at beboerne kan vælge at få udskiftet deres køkken mod en stigning i huslejen, vælger man *ikke* at få udskiftet køkkenet, stiger man ikke i husleje, men køkkenet skiftes så ved fraflytning – igen med en huslejestigning for den nye lejer. Dog skal man være opmærksom på, at såfremt man vælger at beholde det nuværende køkken, reparerer dette ikke længere af afdelingen/boligforeningen. Dette gælder dog ikke de køkkener, der er installeret efter 2017.

Forslaget blev sendt til skriftlig afstemning, og stemmerne fordelte sig som følger:

32 for

8 imod

4 blanke

Forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag c) Udskiftning af badeværelser ved forbedringssag.

Efter en del debat frem og tilbage, valgte bestyrelsen at trække forslaget med henblik på genbehandling og en undersøgelse om mulighed for at gøre brug af trækningsret.



6. Valg af bestyrelse

a) Valg af formand, Emil Pacht blev genvalgt som formand

b) Valg af bestyrelsesmedlem, Birgit Andersen blev genvalgt

Sonja Holst Olesen meddelte herefter, at hun af personlige årsager ønskede at trække sig fra sin bestyrelsespost før tid. Jan Ulrich stillede op til posten for et år og blev valgt.

7. Valg af 2 suppleanter.

Poul Erik Nielsen blev genvalgt som 1. Suppleant

Sonja Holst Olesen blev valgt som 2. Suppleant.

8. Eventuelt.

En beboer havde et spørgsmål om farven på/maling af skurene. De fleste skure er malet færdig, men pga. det tidligere nævnte høje merforbrug på konto 116, blev projektet sat i stå i 2022. KIS oplyser, at der imidlertid er bestilt maling af de sidste 6-8 skure, og det forventes igangsat lige så snart, det bliver en anelse varmere.

Der blev udtryk udren/bekymring for nogle høje "drøn" (kanonslag?), som blev bemærket i ugen før afdelingsmødet, PE fortalte om tidligere tiders rygter om

narkosalg i Haslev, hvor denne metode blev brugt til at "reklamere". Politiet er informeret og tager bestik af situationen, såfremt noget lignende sker igen.

Efter trimningen af det levende hegn ind mod Grøndalsvej ligger der en del løse grene, som blæser ud på kørebanen i afdelingen. Emil og ejendomsfunktionær Hans-Jørgen har været ude at gå en tur langs hegnet for at se på det.

Der har tidligere været udtrykt ønske om at alle udelamper på lejemålene, og der var lidt snak om de nuværende lampers levetid kontra den udgift det vil være at skifte dem. Bevægelsescensorer blev nævnt som et muligt kompromis, ligesom det må forventes at så godt som alle beboere allerede har skiftet til energibesparende LED-pærer.

En beboer udtrykte ønske om, at der bliver opsat et par bænke på græsplænen, dette medførte lidt debat idet, det kan frygtes at folk, som ikke har bopæl i afdelingen benytter bænkerne til gene for beboerne. Bestyrelsen vil dog gerne se på mulighederne for det.

I referatet for afdelingsmødet i 2021 er det beskrevet, at bestyrelsen ville arbejde videre med muligheden for at indkøbe en fælles trailer til brug for afdelingen. Dette er imidlertid en fejl, da forslaget ikke blev vedtaget.

Slutteligt var der almindelig småsnak om muligheder for eventuelt at stable nogle sociale arrangementer som fx petanque på benene i afdelingen, mødet vil lade det være op til bestyrelsen at forsøge at få noget op at stå.

STA takkede for god ro og orden ved mødet, som herefter afsluttedes.

Bestyrelsens beretning for år 2022 – 2023 v/formanden.

Som formand i bestyrelsen 1133-0 ville jeg starte med at rose bestyrelsesmedlemmerne og suppleanten for deres positive indstilling til arbejdet i bestyrelsen.

Fremmødet til vores bestyrelsesmøder er 100%, og alle tager de opgaver som sættes i gang. Hvert medlem i bestyrelsen skal derfor have ros, de har gjort let at være formand i et godt team.

Beboerne skal så sandelig også have ros, der har ikke været nogen problemer at nævne, så det må tyde på at alle er tilfredse og hjælper til hvor man kan.

Jeg tror også, at alle beboer gerne selv vil gøre noget ved f.eks. vedligeholdelse af egne områder, for derved at holde vores omkostninger nede til driften af bebyggelsen 1133.

Lidt statistik:

Der har 2022 være 4 nye indflytninger, hvilket er lidt over 10% udskiftning.

Bestyrelsen har afholdt 8 Bestyrelsesmøder i 2022, med referat.

Der har været afholdt 3 arbejds møder uden referat.

Der har været afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde vedr. Fjernvarmen den 30. marts 2022

Bestyrelsen har besluttet at afholde møder hver anden måned, minus sommer månederne her i 2023.

Hvad har bestyrelsen fået gennemført:

Fibia

Opgaven er udført og alle har fået lagt kabler og box ind. Der var lidt efter reparationer.

Fjernvarme

Sidste nyt fra Haslev Fjernvarme. Jeg har talt med Haslev Fjernvarme i forgårs og fik følgende besked:

Den endelige beslutning fra kommunes side er ikke modtaget hos Haslev Fjernvarme Og når beslutningen er modtaget fra Faxe kommune tager bestyrelsen (ledelsen) i Fjernvarmeselskabet beslutning om det videre forløb.

Beslutningen ventes modtaget ca. maj – juni måned 2023.

Det var hvad der kunne oplyses. Så vi må udvise tålmodighed.

Beboermøde onsdag den 26. april 2023



Robotplæneklipper

Robotklipperne kører bare derud af og flere beboere har endda navngivet robotterne. Nu kan Hans Jørgen bruge tiden på andre opgaver end at slå græs.

Navneskilt på postkassen - alle postkasser er opdateret.

Affaldsgården

Er blevet frisket op med to gange maling med hjælp fra et par friske beboere ud over bestyrelsen. Tusind tak for hjælpen til Pia og Lise.

Sluk Lyset

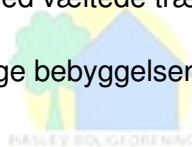
Vi fik slukket for halvdelen af vores belysning i bebyggelsen i tide, og vi har derved spare ca. 3.000,- kr i 2022. og sikkert også 3.000,- i 2023, men vi skal have nye LED-lampehoveder om det bliver i 2023 eller 2024 kommer an på om vi kan holde vores driftsbudget nede.

Der er afsat beløb af til nye LED-lampehoveder i budget 2024.

Læhegnet / Skellet ind til vores nabo Grøndalsvej

Vi har haft møde med bestyrelsen fra Grøndalsvej om beskæring, udtynding af beplantningen af skellet i 2022. Der var en positiv indstilling fra Grøndalsvej, at vi sammen gjorde noget inden eventuelle skade med væltede træer mm., og vi at deler udgifterne.

Der blev hurtigt taget beslutning og begge bebyggelser rundsendte informationen om, hvad der skulle ske i skellet.



Det må betegnes som en succeshistorie.

Så er vi nået hen til 2023

Læhegnet / Skellet

Her i 2023 kom der lige et par skovmænd fra Bregentved Gods med motorsave og tog de største af træerne, Herefter overtog Hans Jørgen resten der skulle fældes inkl. oprydningen. Alt er gået perfekt og stor ros til Hans Jørgen.

Samarbejdet med vores naboer er også godt, så sammen skal vi nok få et fint læhegn/skel.

Råderetskatalog

Der har længe været talt om et råderetskatalog der skulle indeholde en mange ting om: Hvad vi må og ikke må ændre indendørs eller udendørs.

Kataloget blev fremsendt til Steen Andersen og kom retur med kommentar, at der både var husregler og råderet begreber blandet sammen. Så vi må starte forfra.

Og så til de lidt større opgave som bestyrelsen har brugt meget tid på.



Køkkener med kollektivrådret.

Vi fik langt om længe priser fra Designa køkkener og der var skudt langt over målet. Så i samråd med Steen Andersen blev der indhentet prisover/tilbud fra HTH køkkener.

Endelig er der nu kommet et anlægsbudget, som er omdelt og som vi skal tale om senere.

Vinduespartier / Terrasse

Vi havde afdelingstjek som normalt hvert år, men i år foretog vi også en nærmere bestigelse af boligernes tilstand af vinduespartier og generelt har næsten alle terrassepartier set bedre dage, hvis jeg skal sige det pænt.

Skal disse terrassepartier være med til at holde varmeregningen nede skal alle partier udskiftes med nye energirigtige terrassepartier med energiruder, Vedligeholdes venlige, med aluprofiler udvendig og træ indvendig.

Også her er der kommet et anlægsbudget. Som er omdelt og som vi skal tale om senere.

Badeværelser.

Badeværelserne er også en af de store omkostninger på vores drift budget og man må sige de udbedringer der har været, i 2022 har taget et pænt indhug i vores driftsbudget.

Vi må sige, de har holdt længe, men det skal gøres noget. Ikke bare fliserne sidder løse, toiletterne og håndvasker er slidte, flere steder er badeværelserne utætte og vand siver ind i bygningen med skader til følge, som giver os store omkostninger på driftsbudgetet.

Der er derfor også indhentet et budgetforslag, som er omdelt og som vi også skal tale om senere.

Afslutning

Jeg må som formand sige, at kigger jeg tilbage på året, har vi da fået udrettet lidt, men man skal have tålmodighed, meget tålmodighed som formand.

Lejerbo er sat til at administrere Haslev Boligforening og det gør de også.

Steen og Kim har hjulpet mig med regler og kutymmer i en boligforening – Tak for det., men en gang imellem går det rigtig langsomt, hvilket jeg ikke har været vant til i mit aktive erhvervsliv.

Nye ting i 2023 – 2024 kunne jo være ladestander(e) – gulve der er slidt ned – fliser der bør rettes op eller udskiftes – affaldsøerne etc.

Bestyrelsen modtager gerne dine input.

Formand
Emil Pacht