

# **AFDELINGSBESTYRELSEN LILLE BIRKHOLM I & II**

**Herlev almennyttige Boligselskab  
Peberhaven 7, parterre, 2730 Herlev - Telefon: 44 84 49 88**

**Kontortid: Den sidste torsdag fra kl. 17.00 – 18.00**

---

Den 28. juni 2018

## **A F D E L I N G S M Ø D E**

**Tirsdag, den 15. maj 2018 kl. 19.00  
i Stamhuset, Peberhaven 33, 2730 Herlev**

I henhold til den udsendte indkaldelse af den 6. april 2018 fremsendes vedlagt følgende materiale:

- Dagsorden
- Beretning for perioden 1.5.2017 – 30.4.2018
- Regnskab for perioden 1.10.2016 – 30.9.2017
- Budget for perioden 1.10.2018 – 30.9.2019

***Det fulde regnskab og budget kan udleveres på ejendomskontoret***

### **Referat:**

**På mødet deltog 79 beboere fra 61 husstande, fra DAB deltog Mia Dahl.**

### **1. Åbning af afdelingsmødet:**

a) Valg af dirigent

*Dirigenten er afdelingsmødets leder og skal sørge for, at mødet afholdes i overensstemmelse med selskabets vedtægter m.m.*

**Formand Søren H. Nielsen bød velkommen til mødet og foreslog samtidigt Birgir Hansen som dirigent, hvilket ingen af de fremmødte havde indsigelser imod. Herudover bød han velkommen til den nye ejendomsleder Iben Raffnsøe, ejendomsmesterassistent Jan Riis og Mia Dahl fra DAB.**

**Birgir Hansen takkede for valget. Indledningsvis oplyste han, at mødet var rettidigt og lovligt indkaldt, der var udsendt indkaldelse rettidigt jævnfør reglerne. Indkaldelse afsendt den 6. april 2018 og dermed beslutningsdygtigt i henhold til bestemmelserne.**

b) Valg af referent

**Mia Dahl fra DAB blev valgt som referent.**

c) Valg af stemmeudvalg

**Iblandt de fremmødte beboer blev Ingelise Dam, Muskathaven 8, Britta Nielsen, Muskathaven 33 og Randi Johansen, Persillehaven 127 valgt til stemmeudvalget.**

## **2. Beretning og årsregnskab:**

- a) Afdelingsbestyrelsens mundtlige beretning for perioden 1.5.2017 - 30.4.2018

**Vores randbeplantning så noget sølle ud sidste år ved denne tid, vi opsagde samarbejdet med den daværende anlægsgartner og antog en ny gartner, der har vist sig at være helt kanon til sit arbejde og er i skrivende stund i gang med at få afdelingens beplantning på fode igen. Vi er stadig i gang med at udskiftning døre ind til lejemålene i etagehusene, vi forventer der skiftes ca. 100 stk. i indeværende år, det er med stor tilfredshed at bestyrelsen oplever den stor glæde og tilfredshed hos de beboere der på nuværende tidspunkt har fået skiftet deres døre. Afdelingsmødet vedtog sidste år, at bestyrelsen skulle arbejde videre med et solcelleprojekt der skulle nedsætte afdelingens elforbrug med noget der ligner 50%. der skulle et ekstraordinært afdelingsmøde til, hvor vi fik forelagt projektet og fik det stemt hjem, der er i skrivende stund gang i licitationerne til anlægget, der forventes byggestart midt i juni måned. Der arbejdes med en batteriløsning til anlægget, hvor der foregår en kæmpe udvikling, vi satser på mere viden om denne løsning senere på året.**

### **Kildesortering:**

**der er fuld gang i de nedgravede affaldsløsninger, det har siden vedtagelsen været et samarbejde med vores rådgiver og Herlev kommune, således at alle forskrifter og forordninger fra kommunes side er overholdt og indarbejdet i projektet, der forventes afsluttet medio juli måned. Der vil efterfølgende blive afholdt informationsmøder om brugen og sorteringen af affald**

### **Parkering:**

**på afdelingsmødet i maj måned sidste år blev det vedtaget at der skulle laves en licens ordning således at alle beboere skulle registrere deres biler, det har været et kæmpe arbejde, da samarbejdet med Q-park har haltet en hel del, det har været en turbulent tid hvor der til tider har været sagt mange hårde ord til de fra bestyrelsen der havde vagterne, der skal ikke herske nogen tvivl om der er ydet et kæmpe stort stykke arbejde af nogle få bestyrelsesmedlemmer med dette projekt. Vi har igen måtte udsætte starttidspunktet nok engang da Q-park ikke kunne leve op til deres forpligtelser.**

**Status på Købmandsbutikken, der blev gjort et meget stort stykke arbejde for at få lejet bygningerne ud til en ny købmand, vi var rigtig tæt på tre gange, men hver gang sprang de i målet. Vi oplyste ved det sidste ekstraordinære afdelingsmøde, at det ville koste i omegnen af 5 millioner kr. plus moms det vil sige 6,2 millioner for en istandsættelse af bygningen og det ville være at kaste gode penge efter dårlige. Selskabsbestyrelsen trak derfor en beslutning om nedrivning af bygningen, der ventes på diverse tilladelser og godkendelser, en langsom proces. Afdelingens ejendomsleder Peter Leth-Nissen opsagde sin stilling i februar måned til fratrædelse i marts måned. Der er lige ansat en ny ejendomsleder der er startet den 2. maj. Tag nu godt imod hende, hendes er Iben Markussen Raffensøe. Vi ønsker Peter god vind fremover i hans nye virke.**

## **Medieudvalg:**

**Bestyrelsen må med skam melde vi ikke har været gode til at informerer afdelingens beboere om hvad der foregår og hvad der arbejdes med. Medieudvalget arbejder på en hjemmeside således der igen kan informeres til beboerne i afdelingen, der er pt. Lavet en side der hostes af DAB og kan findes på adressen lb1og2.dkhvor efter man bliver videre stillet til DAB's system og afdelingens hjemmeside. Prøv at klikke ind på siden. Bestyrelsen havde igangsat en skimmelsvamp undersøgelse, denne undersøgelse blev imidlertid sat i bero, da afdelingens økonomiske situation, gør det muligt at skifte afdelingens badeværelser i etagehusene. Det er fortrinsvis ved badeværelserne der kunne konstateres skimmelsvamp. En ombygning af badeværelset vil kunne skabe mere plads således at der også vil stå en vaskemaskine på badeværelset i fremtiden. Der arbejdes for tiden på en løsning der skulle gøre bygge tiden væsentlig mindre, end den vi kender fra Hjortegården og andre boligafdelinger, hvis vi har den rigtige løsning, vil vi kunne bygge om på små 4 uger. I forbindelse med badeværelsesrenoveringen vil vi prøve få lavet en form for genvækst dvs. genbruge den luft der bliver suget af boligen, den vil herefter blive rensat og opvarmet inden den igen bliver sendes ind i boligerne igen, dette for at mindske generne ved det undertryk der kan fremkomme i boligerne, og samtidig spare på varmeregningen. Dette skulle efter sigende skabe et væsentligt bedre indeklima, til gavn for både beboere og ikke mindst selve boligen. På sigt er det bestyrelsens tanke der skal laves en ny materialegård, da de gamle træbygninger og garager ikke længere er tidssvarende og funktionsdygtige, det er planen at bygge en helt ny materialegård. Det er hensigten at denne udgift skal være udgift neutral for beboerne. Mere om dette på et afdelingsmøde.**

**Der blev spurgt til, hvorfor affaldscontainerne ligger over niveau.**

**Tommy Larsen svarede, at arbejdet endnu ikke er færdigt og opfordrer til, at afvente det færdige resultat.**

**Anita Olsson, Persillehaven 2 spurgte til tidshorizonten for badeværelser, de er i meget dårlig stand.**

**Søren H. Nielsen svarede, at der i øjeblikket arbejdes på det, men at det fortsat ligger ca. 5 år ude i fremtiden, da andre projekter skal være færdige først.**

**Anne Lise Brix, Persillehaven 73, nævnte, at hun ikke er ked af at købmanden lukker, men gerne vil vide hvad der skal være på området.**

**Søren H. Nielsen svarede at bestyrelsen godt kunne se, at der på sigt kunne bliver omkring 20 seniorboliger, men at der lige pt. og de næste år blot vil være græs på området.**

**Anne Lise Brix, Persillehaven 73, ville gerne byde den nye ejendomsleder Iben Raffnsøe velkommen og håber at hun vil komme til at befinde sig godt i afdelingen. Anne Lise pointerede at beboerne er meget glade for personalet på kontoret og i marken.**

**Lis Andresen, Persillehaven 91 spurgte til, om der eventuelt kunne blive lavet parkeringspladser ved købmanden og om man kunne have parkeringspladser til motorcykler med i tankerne.**

**Søren H. Nielsen svarede, at det umiddelbart ikke er tanken, men at motorcykler tænkes ind på de øvrige parkeringspladser.**

**Der blev kommenteret, at der for et par år siden skulle nedsættes et udvalg der skulle kigge på eventuelle skure eller pladser til motorcykler. Hvad er der blevet ud af det?**

**Søren H. Nielsen svarede, at der desværre ikke er blevet arbejdet videre med det og det er selvfølgelig beklageligt.**

**Der blev spurgt til, om der er noget nyt i forbindelse med opsætning af nye vandmålere. Det er ved at være et par år siden det var oppe på beboermøde.**

**Søren H. Nielsen svarede at man eventuelt kan udskifte dem, i forbindelse med nye badeværelser. Herudover er de dobbelt så dyre som man først antog, hvilket gør processen lidt svære.**

**Kim Larsen, Sennepshaven 14, spurgte til, hvorfor man ikke skal registrere nummerplade på motorcykler og knallerter i forbindelse med Q-park.**

**Claus Holmstrøm svarede, at man i parkeringsudvalget anså motorcykler og knallerter for at være en bagatel. De må gerne holde hvor der er plads, så de ikke optager pladser for biler.**

**Kim Larsen, Sennepshaven 14, spurgte til, hvad man gør dem som har flere køretøjer.**

**Hertil svarede Claus Holmstrøm, at der arbejdes på, at der er en løsning for alle.**

**Søren H. Nielsen supplerede med at nævne, at der ved Sennepshaven vil blive asfalteret, så der kan komme nogle flere p-pladser.**

**En fra salen kommenterede på problemet omkring motorcykler i forhold til parkering. Han mener ikke, at motorcykler kan være nogen steder og hvis biler skal registreres, så skal motorcykler også.**

**Søren H. Nielsen svarede, at der arbejdes på en løsning.**

**Der blev spurgt til, hvor længe sundhedspersonale kan holde på parkeringspladsen, når de besøger borgere.**

**Der blev svaret, at man må holde i 3 timer.**

**Forsamlingen godkendte beretningen.**

b) Driftsberetning for perioden 1.5.2017 - 30.4.2018

**Idet Driftschef Kenneth Johansen ikke kunne deltage ved afdelingsmødet, læste Mia Dahl beretningen højt for forsamlingen.**

Denne beretning fortæller i overordnede træk om, hvordan og hvad vi bruger en del af beboernes huslejekroner på, når området og bygningerne skal holdes vedlige eller der skal renoveres. Pengene der bruges på konto 115 er en del af årets budget, mens de penge, der bruges på konto 116 er sparet op gennem årene og derfor ikke påvirker resultatet i årsregnskabet på samme måde som konto 115.

#### Personaleforhold:

Ejendomsleder Peter Leth-Nissen opsagde sin stilling og stoppede den 16. marts 2018.

Den 1. maj 2018 startede Iben Markussen Raffnsøe som ny ejendomsleder.

Der har i vinters været en del sygdom i personalet under influenzaepidemien og der var en uge hvor 50 % af personalet var syge.

Gartner Dan er startet som afløsning for Karen.

#### Konto 115 – almindelig vedligeholdelse (ikke planlagte opgaver)

Der var afsat 1.000.000 på denne konto til brug i hele budgetåret (1. oktober – 30. september). Forbruget i perioden har været på 317.608,35 kr. Af større sager har været udskiftning af defekt varmerør og brugsvandsrør mellem Muskathaven 77 og nr. 127 og som har kostet 284.860,75 kr. De resterende penge på konto 115 er brugt på en del småopgaver, såsom følgearbejder ved vandskader og diverse afregninger i forbindelse med uafsluttede rekvisitioner i overgangen fra det gamle regnskabsår til det nuværende.

#### Konto 116 – planlagte og periodiske fornyelser og vedligeholdelse:

På konto 116 er der i beretningsperioden brugt 7.689.164,27 kr. Pengene fordeler sig i hovedtræk på følgende udgifter og arbejder.

#### **Grønne arbejder i terrænet:**

Af større arbejder og udgifter kan nævnes at der blev brugt 122.500,00 på at luge ukrudt i ranbeplantningen samt udskiftet beplantning for 49.843,75 kr. Der er også blevet leveret og monteret ny udendørsbelysning for 162.769,37 kr. Der er også blevet monteret affaldskurve og der er kommet nyt sand i sandkasserne.

Der er købt maling til hegn og skure ved rækkehusene for 61.444,69.

#### **Tekniske arbejder på og i bygningerne:**

I forbindelse med projektet omkring nedgravede affaldscontainere er der blevet lavet forundersøgelser og rådgivearbejder for 367.053,13 kr.

**Den årlige vedligeholdelse og reparationer af altantårnene kostede 56.250 kr. Igen i ård er der malet 8 trappeopgange i etagehusene til en samlet udgift på 132.975,00 kr.**

**Arbejdet med at skifte indgangsdørene til boligerne i etagehusene blev påbegyndt i perioden. Udgifterne her blev på 505.272,24 inkl. Elektrikerarbejder. Opgaven vil køre over de næste år, så alle boliger i etagehusene får skiftet døre.**

**I forbindelse med afdelingens varmforsyning er der brugt 490.908,67 kr. Omkring november opstod der problemer i en varmecentral i Peberhaven pga. stoppet veksler samt fejl på flere ventiler. Udgiften for denne opgave var 184.295,94 kr. Der er også blevet skiftet veksler i varmecentralen Sennepshaven, hvilket kostede 87.053,53 kr. De resterende penge til varmforsyningen er brugt på serviceaftaler og lignende.**

**Der blev spurgt til, om det er muligt, at man kan kigge på kalkindholdet i vandet. Det er meget højt i Herlev og det ville måske være en god ide at få en blødgøringsanlæg.**

**Søren H. Nielsen svarede at der vil blive kigget på det.**

**Der var en del kommentarer til badeværelser, som ikke fungerer optimalt og ikke bliver lavet, bl.a. en liste ved brusenichen.**

**Ingelise Dam, Muskathaven 8 nævnte, at hun i sin tid har fået lavet en liste ved brusenichen og det fungere rigtig fint.**

**Ejendomskontoret vil kigge på opgaverne i forbindelse med badeværelserne.**

**Anita Olssen, Persillehaven 2, spurgte til, hvorfor der skal gå 5 år, før man kan få gjort noget ved badeværelserne.**

**Hertil svarede Søren H. Nielsen, at man skal have afskrevet ca. 30 mio. som er afsat til andre projekter for at holde det huslejeneutralt.**

**Der blev spurgt til, hvorfor man ikke har valgt at prioritere anderledes, når nu alle badeværelse i etageboligerne ikke fungere, inden man går i gang med nye projekter.**

**Hertil blev svaret at man har valgt at prioritere nedgravede affaldsløsninger og solceller.**

**Der blev spurgt til poser til affaldssortering.**

**Søren H. Nielsen svarede at der pt. arbejdes på en løsning.**

**Det blev nævnt, at en af grundene til det høje vandforbrug i afdelingen kunne være, at man skal lade vandet løbe meget længe for både at få varmt eller koldt vand.**

**Søren H. Nielsen sagde at det er værd at undersøge.**

**Forsamlingen godkendte driftsberetning.**

c) Forelæggelse af årsregnskab 2015 - 2016 til efterretning

**Bestyrelseskonsulent Janni Spang gennemgik regnskabet med henvisning til det udsendte materiale. Janni Spang oplyste, at årsregnskabet var til efterretning.**

**Regnskabet for 2016/2017 udviser et overskud på lige under 3 mio. kr.**

**Begrundelsen for dette er bl.a. at rentesikring er blevet meget lavere end forventet, hvilket har givet en besparelse. Herudover er prisen for vand blevet lavere og ligeledes renholdelse – herunder lønninger. Det har bl.a. været en del udgifter på konto 115 til almindelig vedligeholdelse til udbedring af akutte skader.**

**Forsamlingen tog regnskabet for 2016/2017 til efterretning**

### **3. Godkendelse af afdelingens budget 2018 – 2019**

**Janni Spang fremlagde budgettet for 2018/2019.**

**Hun gennemgik udsendte materiale omkring driftsbudget.**

- **Væsentlige ændringer i forhold til budgettet for indeværende år, udgør en nedsættelse af vandudgifterne, som følge af en faldende vandpris.**
- **Renovationsudgifterne er sat op som følge af højere udgift på storskrald i sidste årsregnskab.**
- **Konto 111 er sat op med 170.000 kr. som følge af udarbejdelse af el-regnskab vedr. solceller.**
- **Udgifterne til administration på konto 119 er sat væsentlig ned, da drift af ejd. funktionen er flyttet op til konto 114.**
- **Henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse på konto 120 er sat ned i takt med nedbringelse af afdelingens afvikling af overskudssaldoen på konto 203.6.**
- **Der er taget højde for den manglende indtægt fra det nedlagte lejemål (købmanden) under huslejeindtægterne fra erhvervslejemål.**

**Forsamlingen godkendte enstemmigt budgettet med en huslejestigning på 1,5%, der træder i kraft den 1. oktober 2018.**

**Janni Spang gennemgik langtidsbudgettet.**

**Der blev spurgt til de 500.000 som er afsat til udskiftning af altandøre. Er der blevet udskiftet nogen?**

**Søren H. Nielsen svarede, at der bliver skiftet ca. 20-25 stk. om året.**

**Jan Klitgård, Persillehaven 27, spurgte til de penge, 1 mio., der er afsat til gårde. Hvad de er til?**

**Søren H. Nielsen svarede, at de er til renovering af gårddrummene, bl.a. til etablering af legepladser og bænkesæt.**

**Jan Klitgård, Persillehaven 27, spurgte om klubberne i afdelingen aflægger regnskab.**

Søren H. Nielsen svarede, at den eneste klub som er i afdelingen er Kort- og skak klubben og de aflægger regnskab da de modtager tilskud.

Budgettet er godkendt. Der var 1 der ikke ønskede at stemme.

#### **4. Indkomne forslag:**

##### ***Beboernes forslag:***

a) Afskaffelse af parkeringslicenser og regler desangående

**Henrik Larsen, Muskathaven 32, 1. tv. gennemgik sit forslag.**

**Tommy Larsen nævnte, at afdelingsbestyrelsen ved, at det er Lille Birkholm III's beboere der holder på Lille Birkholm I & II's parkeringspladser, det er derfor det i sin tid blev besluttet.**

**Anne Lise Brix, Persillehaven 73, mente at formændene i de 2 afdelinger kunne have fundet en løsning på problemet sammen. Herudover vil Anne Lise Brix gerne vide, hvor mange p-licenser der er udleveret.**

**Claus Holmstrøm svarede, at der ca. er 500 som har registreret køretøjer. Der er 0,7 parkeringsplads pr. lejemål.**

**Jan Klitgård, Persillehaven 27, spurgte om det var muligt at få sendt et skriv ud, om reglerne for parkering.**

**Der blev spurgt til, om det var muligt at få oversat til eks. Engelsk.**

**Tommy Larsen svarede, at alle dem som pt. har været nede og få registreret deres køretøjer, har godt kunne forstå det og det bliver som udgangspunkt ikke oversat, da der ikke er ressourcer til det. Hvis man har lyst til at oversætte det, er man meget velkommen til at kontakte parkeringsudvalget.**

**Der blev spurgt til, hvordan man forholder sig, hvis man har en lånebil.**

**Hertil blev svaret, at man godt kan få en licens til en lånebil.**

**Michael Jensen, Kommenhaven 64, spurgte hvor og hvornår man får gæsteparkeringslicenser.**

**Søren H. Nielsen svarede, at de bliver omdelt af ejendomskontoret snarest.**

**Overvældende flertal var i mod afskaffelsen af parkeringslicenser og regler desangående.**

**Forslaget blev derfor nedstemt.**



b) Afskaffelse af Q-park

**Overvældende flertal imod afskaffelse af Q-park.**

**Forslaget blev derfor nedstemt.**

c) Etablering af flere parkeringspladser

**Søren H. Nielsen sagde at bestyrelsen arbejder videre med at få flere parkeringspladser i afdelingen.**

**Forlaget blev derfor ikke sat til afstemning.**

d) Annullering af nedlæggelse af affaldsskakter

**Søren H. Nielsen nævnte, at det ikke kan lade sig gøre en annullere nedlæggelsen af affaldsskakter.**

**Henrik Larsen mente ikke, at han var blevet oplyst nok i forbindelse med lukningen af affaldsskakterne.**

**Søren H. Nielsen svarede, at man vil fore dem og man ønsker at bruge dem til en form for ventilation.**

**Afdelingsmødet vedtog, at forslaget bliver annulleret, da det ikke er muligt at annullere lukningen.**

### ***Emne til yderligere belysning***

e) Manglende information vedr. solcelleanlæg.

**Henrik Larsen mente ikke at der var kommet nok information ud omkring solcelle projektet.**

**Søren H. Nielsen svarede, at det er beklageligt, hvis man ikke mener der er blevet informeret nok.**

**Der blev spurgt til hvem der kommer til at fjerne blade og andre på solcellerne.**

**Søren H. Nielsen svarede at rådgiver har meddelt, at der ikke skal fjernes blade.**

## **5. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen:**

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Tommy Larsen modtager genvalg

Kim Johansen modtager genvalg

Kent Hørning modtager genvalg

Kurt Brodersen modtager genvalg

Vakant plads

**Tommy Larsen, Kim Johansen, Kent Hørning, Kurt Brodersen, Jesper Maagaard og Heidi Klitgaard ønskede at stille op.**

**Herefter satte dirigenten kandidaterne til afstemning.**

**Kandidat A: Tommy Larsen fik 79 stemmer.**

**Kandidat B: Kim Johansen fik 84 stemmer.**

**Kandidat C: Kent Hørning fik 81 stemmer.**

**Kandidat D: Kurt Brodersen fik 47 stemmer.**

**Kandidat E: Heidi Klitgaard fik 64 stemmer.**

**Kandidat F: Jesper Maagaard fik 71 stemmer**

**85 gyldige stemmer.**

**12 ugyldige stemmer**

**0 blanke**

**Kandidat A, Tommy Larsen, B, Kim Johansen, C, Kent Hørning og F, Jesper Maagaard blev valgt for 2 år.**

**Heidi Klitgaard blev valgt for 1 år.**

## **6. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen**

Valg af 1. suppleant

Valg af 2. suppleant

**Som suppleant stillede Karin Lauersen op.**

**Søren H. Nielsen foreslog afdelingsmødet, at han kunne spørge Kurt Brodersen, om han ville være suppleant. Dette var der opbakning til.**

**Kurt Brodersen er efterfølgende blevet valgt som suppleant for afdelingsbestyrelsen.**

**Karin Lauersen og Kurt Brodersen blev valgt som suppleanter for 1 år.**

## **7. Eventuelt**

**Intet at referere.**

**Dirigenten takkede for fremmødet.**

**Formand Søren H. Nielsen takkede for den store interesse for mødet.**

**Mødet sluttede til kl. 22.00.**

**Referent Mia Dahl, DAB.**

**Dirigenten Birgir Hansen godkendte referatet den 28. juni 2018.**