Til beboerne

Referat af ordinært afdelingsmøde
Torsdag den 16. maj 2024 kl. 19.00
I Stamhuset, Peberhaven 33, 2730 Herlev
Døren åbnes kl. 18.30.

Tilstede var 83 beboere fra 71 lejemål, Ejendomsleder Henrik Lajos, Ejendomskontorassistent Janne Thaulov Lauritzen samt Charlotte G. Pettersson, Sanne Søe-Pedersen og Matilde Olsson fra DAB.

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

   Formand Randi Pedersen bød velkommen til afdelingsmødet og foreslog Charlotte G. Pettersson som dirigent, hvilket forsamlingen vedtog.

   Charlotte G. Pettersson konstaterede, at afdelingsmødet var rettidigt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt.

   Til stemmeudvalg blev Henrik Lajos, Janne Thaulov Lauritzen og Charlotte G. Pettersson valgt.

   Sanne Søe-Pedersen, DAB blev valgt som referent.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden

   Randi Pedersen fremlagde bestyrelsens beretning:

   Så er der gået endnu et år, med mange forskellige opgaver i vores boligafdeling. Vi har holdt sensommerfest, julemiddag og fastelavn. Vi håber, at disse arrangementer kan blive en fast tradition, da de var godt besøgt af beboere, hvilket er dejligt.

   I vores boligafdeling kæmper vi en del med storskraldet i parterrerum, samt ved vores affaldsøer. Der bliver brugt en del driftstimer på at rydde op og køre storskrald over på vores materialegård. Når der sættes affald ved/ovenpå på vores affaldsøer risikerer vi, at de ikke bliver tømt og bliver de ikke det, bliver der sat endnu mere affald. Så et ønske fra os er, at

vi i fællesskab prøver at løfte opgaven vedrørende skrald, ellers bliver det måske en løsning, som kan ende med en huslejestigning på ca. 2-5%. De nøjagtige tal har vi desværre ikke endnu.

Sorte poser udleveres sidste gang den 30. maj 2024. De grønne poser er på vaskeriet, og hundeposer kan afhentes på ejendomskontoret. Ellers synes jeg, at vores afdeling er pæn og grøn at se på.

Til sidst har vi alle fået nyhedsbrev vedrørende vores byggesag.

Der blev spurgt, om man har taget hensyn til, at beboerne kommer til at benytte de grønne poser i stedet, når nu de sorte poser udgår, så man ikke får den besparelse, som man regnede med?
Hertil svarede Fauzi Ferid, at de grønne poser bliver udleveret og betalt af Kommunen. De sorte poser var en udgift for afdelingen, og det var begrænset, hvor mange beboere der kom og hentede dem.

Der blev spurgt ind til de fældede cedertræer, hvad begrundelsen for dette var, og om der var fuglereder i træerne?
Hertil svarede Henrik Lajos, at de blev fældet for at få mere sol og lys til institutionen, da træerne gav meget skygge. Derudover sagde Henrik, at der ingen reder var i træerne, og at der er blevet planet fire nye træer, som ikke bliver ligeså store.

Afdelingsmødet tog bestyrelsens beretning til efterretning.

3. Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår til orientering

Charlotte G. Pettersson gennemgik regnskabet for 2022-2023, som viser et overskud på 711.909 kr., som er overført til afskrivning på forbedringsarbejder.

Der blev spurgt ind til henlæggelserne til udskiftning af vinduer og altandøre i højhusene?

Referentens tilføjelse:
I langtidsbudgettet, som ligger på afdelingens hjemmeside under www.dabbolig.dk, fremgår det af konto 116.260, hvor mange penge der er afsat til døre og vinduer i den 30 årige drifts- og vedligeholdelsesplan.

I regnskabsåret 2022-2023 er der samlet brugt 441.442 kr. på udskiftning og vedligeholdelse af vinduer og døre i afdelingen.

Afdelingsmødet tog regnskabet til efterretning.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget perioden 2024-2025
   Budgettet er vedlagt.

   Charlotte G. Pettersson gennemgik budgettet for 2024-2025 som viser en huslejekonsekvens på 1,96%.

   Afdelingsmødet godkendte enstemmigt budgettet for 2024-2025.

5. Indkomne forslag

   a) Etablering af ny materialegård og ejendomskontor (bilag 1)
      Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen.

      Henrik Lajos gennemgik projekt og fortalte, at der har været gennemgang af alle bygningerne i afdelingen inklusiv materialegården. Materialegården er i så dårlig stand, at man ikke vil lave en tilstandsrapport på den. Derudover ønsker man at samle både materielgården, ejendomskontoret og bestyrelseslokalet på samme matrikel.

      Der blev spurgt ind til, om der er taget højde for prisstigninger, hvortil Charlotte G. Pettersson svarede, at der er sat penge til uforudsete udgifter, som fremgår af finansieringsoverslaget.

      Der var en længere drøftelse om projektet.

      En beboer roste medarbejderne for deres gode arbejde og fortalte, at medarbejderne behandler beboerne rigtig godt. Hvis man får lavet en ny og bedre materialegård til de ansatte, vil det gøre deres arbejde nemmere, og forholdene vil blive bedre. Dette vil måske kunne fastholde det gode personale der er.

      Der blev spurgt ind til, hvad man gør i mellemtiden, imens der bliver bygget en ny materialegård?

Henrik Lajos svarede, at de er ved at undersøge forskellige muligheder, men afventer lige nu svar.

Der blev spurgt ind til, om man kan spørge Lille Birkholm III, om man kan låne deres materialegård indtil den nye er bygget færdig?
Henrik Lajos vil undersøge, om det kan være en mulighed.

Der blev spurgt ind til, om der kommer et bedre trækvognssystem, hvor man ikke skal over på ejendomskontoret i åbningstiden og hente nøglerne?
Hertil blev der svaret, at hvis man ønsker en anden trækvognsordning, skal man stille dette som forslag på et kommende afdelingsmøde, hvor der så skal stemmes om det.

Der blev spurgt ind til, om der kommer længere åbningstider på det nye ejendomskontor?
Henrik Lajos svarede, at åbningstiderne er bestemt af Herlev almennyttige Boligselskab og er de samme for alle ejendomskontorerne i HAB.

Forslaget kom til afstemning ved håndsoprækning hvor 1 stemte blankt, 6 stemte nej og resten stemte ja.

Forslaget blev derved godkendt.

b) Etablering hundegård (bilag 2)
Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen efter beslutning på sidste års afdelingsmøde.

Henrik Lajos redegjorde for forslaget og oplyste, at der er to mulige placeringer, hvor der kan etableres en hundegård.

Der var en længere drøftelse af emnet.

Forslaget kom til skriftlig afstemning hvor 21 stemte ja, 113 stemte nej, 4 stemte blankt og 4 stemmer var ugyldige.

Forslaget blev derved ikke vedtaget.

c) Etablering af fitnessrum (bilag 3)
Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen efter beslutning på sidste års afdelingsmøde.

Henrik Lajos redegjorde for forslaget og fortalte, at der er blevet indhentet et tilbud til etablering af fitnessrum. Tilbuddet er lavet ud fra, at fitnessrummet bliver flyttet til et lokale i Peberhaven 15-17, da dette lokale egner sig bedre til formålet.

Forslaget blev herefter drøftet af beboerne, og der var spørgsmål til, hvordan det vil komme til at fungere i praktisk?
Henrik Lajos svarede, at hvis forslaget bliver vedtaget, skal bestyrelsen beslutte, hvordan det skal komme til at fungere.

Forslaget kom til afstemning ved håndsoprækning hvor 4 stemte ja og resten stemte nej.

Forslaget blev derved ikke vedtaget.

d) Etablering af separate vandmålere (bilag 4)
Forslaget er stillet af Ulla Maria Mølschow Johansen.

Forslagsstiller var ikke tilstede, og forslaget blev dermed trukket.

Charlotte G. Pettersson oplyste, at der allerede arbejdes med projektet, som forventes at blive en del af den kommende helhedsplan.

e) Indstilling af samtlige investeringer (bilag 5)
Forslaget er stillet af Paul Erick Woldemar.

Forslagsstiller var ikke tilstede, og forslaget blev dermed trukket.

f) Ændring af regler for leje af stamhus (bilag 6)
Forslaget er stillet af Snezana Dimitrov.

Snezana Dimitrov redegjorde for forslaget og fortalte, at dem der bor tæt på Stamhuset er meget generet af larmen, der er i weekenderne,

da folk der er til arrangementer i Stamhuset opholder sig ude foran lokalet. Hun spurgte, om det kan vedtages, at folk ikke må opholde sig ude foran Stamhuset, men kun i gårdhaven?

Randi Pedersen svarede, at hun godt kan forstå hende, men at Stamhuset bliver benyttet meget. I reglerne for leje af stamhuset fremgår det, at ophold i haven og omkring Stamhuset efter kl. 24.00 ikke er tilladt.

Hvis man oplever problemer gentagende gange, kan man sende en skriftlig klage ind til DAB, da det ikke er afdelingsbestyrelsens opgave, at holde øje med, om folk opfører sig ordentligt.

Afdelingsmødet gav afdelingsbestyrelsen bemyndigelse til, at tydeliggøre reglerne for leje af Stamhuset.

g) Diverse forslag og spørgsmål (bilag 7)
Forslagene/spørgsmålene 1- 23 er stillet af Lisbet Knudsen, Karina Bengtsen og Julie Kaalhauge.

1. Varme i boligerne
   Henrik Lajos svarede, at af hensyn til forbrug kan vi ikke ændre styringen af varmen. Det mest økonomiske for afdelingen er, at der er styring som i dag, hvor varmen er styret af udendørstemperaturen.

2. Lys på legeplads ved lægehuset
   Henrik Lajos svarede, at det er korrekt, at der er lys i nogen af legeredskaberne på legepladsen. Dette har der været siden legepladsen blev opført. Pærerne er 12 watts, så forbruget er minimalt. Der er også lys i standerne, som tænder når den øvrige udendørsbelysning i afdelingen tændes.

3. Den måde der bliver stemt på
   Charlotte G. Pettersson svarede, at det er dirigentens beslutning, om der skal sættes det antal krydser, som der skal vælges personer

til bestyrelsen.

DAB råder altid til, at anvende den metode, hvor der skal sættes samme antal krydser, som det antal personer, der skal vælges, da metoden sikrer, at der altid vælges det antal, der skal bruges.

4. Hvorfor bliver budget først sendt ud ca. 1 uge før beboermødet?
   Charlotte G. Pettersson svarede, at det fremgår i vedtægterne for HAB, at budgettet skal omdeles senest 1 uge før.

5. Når der afholdes beboermøde, så ønskes det, at alt hvad der bliver henvist på papir, det skal på storskærm, så alle kan se hvad der henvises til?
   Bestyrelsen vil tage det som en opfordring.

6. Hvorfor er vores forbrugsregnskab begyndt at komme så sent?
   Charlotte G. Pettersson svarede, at i henhold til lov om leje af almen boliger §56 skal varmeregnskabet fremsendes til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, som er 1/1.

   Men indeholder regnskabet udgifter vedrørende varme, som leveres fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning.

   I jeres tilfælde får i leveret varme fra Lille Birkholm Varmeselskab, og de har fremsendt årsopgørelsen over varme til Ista medio marts. Det vil sige, at I senest skal have jeres årsopgørelse i postkassen den 12. juni 2024.
   Selve afregningen af beløbet må dog gerne komme senere.

   DAB og ISTA overholder således de gældende regler for varmeregnskab.

7. En medarbejder fra DAB som dirigent er ønskelig
   Charlotte G. Pettersson fra DAB, var dirigent på mødet.

8. Orientering fra bestyrelsen til beboerne
   Randi Pedersen svarede, at bestyrelsen fremover vil forsøge at of-

fentliggøre det hurtigere.

Ejendomskontoret lægger altid referatet op i skabet ved vaskeriet senest 1 uge efter bestyrelsesmøderne.

9. Bordebænke sæt i "Udkants Birken"
Henrik Lajos svarede, at de bliver ordnet løbende, og at der bliver udskiftet til nye sæt hvert år, der hvor det trænger, i henhold til budgettet.

10. Hvem bliver udbyder af vores forbrugsregnskab på vores vand, når renoveringen er færdig?
Charlotte G. Pettersson svarede, at det ikke vides endnu, da projektet ikke er godkendt endnu.

11. Byggesagen
Charlotte G. Pettersson svarede, at der omdeles nyhedsbreve til samtlige beboere, når der er nyt at informere om.

Helhedsplanen er ikke godkendt endnu, og der er ikke stemt om en badeværelsessag, kun om et for projektet med udarbejdelse af et projekt og en Mock up.

Referaterne fra byggeudvalgsmøder skal ikke offentliggøres, da de hører under selskabet.

12. Køkkenerne i lejlighederne ved renovering
Charlotte G. Petterson svarede, at det stadig er under afklaring i helhedsplanen, og vil komme med, når der skal stemmes om helhedsplanen på et senere afdelingsmøde.

13. Snerydning
Henrik Lajos svarede, at der bliver ryddet sne alle steder.
Grus bruges de steder, hvor salt er mere skadeligt eller ved meget lave minusgrader, hvor salt ikke har den ønskede effekt.

Hvis der er problemer med manglende snerydning, opfordres beboerne til, at henvende sig til ejendomskontoret med det samme, så de kan gøre noget ved problemet.

14. Låg på skraldespandene i hele ejendommen ønskes samt skraldespande i hele ejendommen
Henrik Lajos svarede, at der ikke er budgetteret med skraldespande ud for alle opgange.

Hvis man ønsker, at der skal være låg på skraldespandene samt ønsker at der skal være flere skraldespande, skal man indbringe dette som et forslag til et kommende afdelingsmøde, hvor der så skal stemmes om det.

15. Bevoksningerne op af muren imellem vinduerne
Henrik Lajos svarede, at de er i gang med at fjerne det rundt omkring i afdelingen. Ejendomskontoret råder ikke over en lift, men når de har liften , vil det også blive fjernet.

16. Træer i ejendommen
Henrik Lajos svarede, at man ikke bare fælder træer. Henvendelser vedrørende generede træer fældes, og der tyndes ud mellem de store træer i afdelingen. Når der bliver fældet et træ, bliver der plantet nye lavt voksede træ i stedet.

Skader på biler dækkes af ejers egen forsikring.

17. Hvad sker der med lægehuset?
Charlotte G. Pettersson svarede, at der ikke er indgået en ny lejekontrakt med en erhvervslejer, så der skal på nuværende tidspunkt ikke indhegnes noget på legepladsen.

Hvis erhvervslokalerne laves om til fælleslokaler, vil afdelingen mangle en lejeindtægt, så det er ikke bare lige, at omdanne et erhvervslejemål til et fælleslokale, da det vil have en økonomisk konsekvens for afdelingen.

18. Parkering fra institutioner og ved lægehuset
Henrik Lajos svarede, alle kan parkere på afdelingens p-pladser, så længe reglerne overholdes jvf. de opsatte skilte.

Henrik Lajos undersøger sagen i forhold til, om plejehjemmets medarbejdere må benytte sig af vores p-pladser.

19. Hvorfor er det kun nogle frivillige aktiviteter, der kan bruge lokaler gratis og skal lægge regnskab?
Randi Pedersen svarede, at nogle aktiviteter låner lokalerne gratis, da aktiviteterne kommer beboerne til gode.
Hvis man søger om tilskud fra afdelingen til aktiviteter, skal man aflægge regnskab. Spillecaféen har søgt om tilskud, og der kræves derfor et regnskab, for at kunne give et tilskud fra afdelingen. Banko har ikke modtaget tilskud fra afdelingen.

20. Hvorfor bliver der ikke gjort noget ved de forslag, der bliver stemt ind?
Charlotte G. Pettersson svarede, at begge forslag fra sidste års afdelingsmøde, har afdelingsbestyrelsen stillet som forslag med finansiering mv. til dette afdelingsmøde.

21. Arrangementer arrangeret af bestyrelsen
Randi Pedersen svarede, at det er korrekt, at afdelingsbestyrelsen har besluttet at Kildegården blev inviteret til afdelingens arrangement.

22. Nye borde i stamhuset og generelt opgradering af køkkenudstyr i både stamhuset og beboer caféen
Henrik Lajos svarede, det i øjeblikket er under drøftelse og indkøb, men alt afhænger af budgettet. Nye stole blev indkøbt for 2 år siden og borde står for næste gang.

23. Kan vi få gitter for vinduer og døre igen i cykelkælderen?
Henrik Lajos svarede, at disse ikke opsættes igen. Hvis der er nogen der vil tvinge sig adgang til rummene, sker det uanset gitre eller ej.

Charlotte G. Pettersson opfordrede til, at sådanne spørgsmål fremover bliver stillet direkte til ejendomskontoret, afdelingsbestyrelsen eller DAB, og meddelte at sådanne spørgsmål fremover ikke vil blive udsendt som "indkomne forslag", da afdelingsmødet ikke kan stemme om spørgsmålene. Spørgsmål kan stilles under punktet eventuelt.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
   På valg er:
   Randi Pedersen, ønsker genvalg
   Claus Holmstrøm, ønsker genvalg
   Ella Jesper Maagaard, ønsker genvalg
   Tony Poul Andersen, ønsker genvalg

   Der skal vælges/genvælges 4 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

   Michael Rusbjerg ønskede også at stille op som kandidat til bestyrelsen.

   Alle 5 kandidater præsenterede kort sig selv, og der blev derefter kampvalg ved skriftlig afstemning, og stemmerne fordelte sig som følgende:

   A = Randi Pedersen, fik 107 stemmer
   B = Claus Holmstrøm, fik 76 stemmer
   C = Ella Jesper Maagaard, fik 62 stemmer
   D = Tony Poul Andersen, fik 97 stemmer
   E = Michael Rusbjerg, fik 97 stemmer

   Derudover var der 10 ugyldige stemmer.

   Der med blev Randi Pedersen, Claus Holmstrøm, Tony Poul Andersen og Michael Rusbjerg valgt ind i bestyrelsen for en 2-årig periode.

7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
   På valg er: Ina Hansen og Michael Skat Barrett.

   Der skal vælges 2 suppleanter for en 1-årig periode.

   Ina Hansen og Michael Skat Barrett ønskede begge genvalg.

Claus Zacho Jørgensen og Helle Petersen ønskede også at stille op som suppleanter til bestyrelsen.

Der blev derfor kampvalg ved skriftlig afstemning, og stemmerne fordelte sig som følgende:

A = Ina Hansen, fik 59 stemmer
B = Michael Skat Barrett, fik 48 stemmer
C = Claus Zccho Jørgensen, fik 59 stemmer
D = Helle Petersen, fik 60 stemmer

Der med blev Helle Petersen nyvalgt som 1. suppleant, Ina Hansen blev genvalgt som 2. suppleant og Claus Zacho Jørgensen blev nyvalgt som 3. suppleant. Alle blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

8. Eventuelt

En beboer opfordrede folk til, at benytte byttecentralen i stedet for at stille ting ved skraldespandene.

Der var spørgsmål til, om det er muligt, at der kan strammes op på reglerne omkring løse hunde?
Hertil svarede Charlotte G. Pettersson, at hvis man ikke overholder ordensreglementet, skal man skrive ind til DAB, som derefter vil tage sagen videre og kontakte ejerne til hundene, såfremt ejerne er beboere i afdelingen.

Der var spørgsmål til, om der kan gøres noget ved de måger, som flyver rundt og skaber uro?
Randi Pedersen svarede, at det kræver, at man stopper med at fodre dem. En beboerne nævnte, at det kunne være en ide, at informere plejehjemmet om, at beboerne ikke må fodre dyrene. Dette vil Henrik Lajos tage med videre.

Mødet sluttede kl. 22:45.

Referent Sanne Søe-Pedersen, DAB.