

Til beboerne

Referat af
Indkomne forslag til ordinært afdelingsmøde

Mandag 26. oktober 2020 kl. 18:00

i Lille Birkholm I og II

Peberhaven 33, 2730 Herlev

(Dørene åbnes kl. 17:30)

Til stede var 26 beboere samt bestyrelsen

Fra DAB deltog bestyrelseskonsulent Janni Spang og afdelingssekretærene Mia Dahl og Louise Pedersen.

Fra ejendomskontoret deltog ejendomsleder Henrik Lajos og sekretær Janne Lauritzen.

Paul Erick Woldemar fra afdelingsbestyrelsen bød velkommen og nævnte, at det ordinære afdelingsmøde er rykket fra maj måned til nu på grund af Corona.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Paul Erick Woldemar foreslog bestyrelseskonsulent Janni Spang fra DAB som dirigent. Dette bakkede forsamlingen op om, og Janni Spang blev valgt som dirigent.

Janni Spang takkede for valget, og konstaterede at afdelingsmødet var indkaldt rettidigt og dermed beslutningsdygtigt.

Mia Dahl blev valgt som referent.

Michael Barrett, Muskathaven 35, Henrik Lajos og Janne Lauritzen blev valgt til stemmeudvalg.

Der blev spurgt til hvorfor man ikke modtager en sms med en indkaldelse til afdelingsmødet.

Hertil svarede Janni Spang, at i følge vedtægterne, skal der indkaldes via brev.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden **(bilag 2)**

Der var ingen bemærkninger til beretningen, der var fremsendt inden mødet.

3. Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår til orientering

Janni Spang gennemgik regnskabet for perioden 1. oktober 2018 til 30. september 2019.

Der er et overskud på over 1 mio. kr. der blandt andet er kommet af besparelser på el forbrug og færre udgifter på konto 119 beboeraktiviteter.

Lån til nedgravet affaldscontainere er afskrevet i nu forrige regnskab. Afdelingen har brugt egne midler til nedgravet affaldscontainere.

Afdelingen har fået flere renteindtægter.

Der var ikke bemærkninger til regnskabet.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget perioden 1. oktober 2020 til 30. september 2021. (udsendt med første indkaldelse, som bilag 1)

Janni Spang gennemgik driftsbudgettet, der betyder en huslejestigning på 0%.

Der blev spurgt til om solcelleanlægget fungerer.

Hertil svarede Janni Spang, at det fungerer. Dog mangler der at blive udskiftet målere hos 4 beboere.

Janni Spang gennemgik budgettet samt langtidsbudgettet, hvor man kan se hvilke arbejder der venter i fremtiden.

Driftsbudgettet blev godkendt.

5. Indkomne forslag

a) Biodiversiteten (se bilag 3)

Afdelingsbestyrelsen vil gerne omlægge græsarealet ud mod Klausdalsbrovej (se kort med rød firkant) til en blomstereng. Et areal på ca. 4.000m².

I dag fremstår det om en græsplæne som ikke bruges og vil kunne omlægges til en blomstereng til stor gavn for biodiversiteten som sommerfugle og bier og ikke mindst miljøet. Hvorfor det er oplagt til at kunne omlægges.

Arealet skal hver 6 uger i vækst perioden slagklippes for ukrudt som tidsler mv. Da det er et meget stort areal skal man forvente en del ukrudt, da man ikke vil kunne slå alt ned, hvad der dog også vil medvirke til øget biodiversitet. Sidst på efteråret vil arealet blive klippet ned og tromlet for at sprede frø og trykkes dem ned i jorden så blomsterne kan komme igen næste år.

Økonomi for omlægning af græsareal til blomstereng 80.000 Kr.

Årlig vedligehold 20.000 kr.

Omlægningen vil ikke betyde huslejestigning.

Tony Poul Andersen fremlagde forslaget.

En fra forsamlingen bakkede op om forslaget.

En anden foreslog, at man skulle lave en sti, så blomsterne ikke bliver trådt ned.

Der blev stillet spørgsmål til om hvorfor der skal bruges 20.000 kr. om året?

Svaret var, at stykket bl.a. skal tromles én gang om året, og at vedligeholdelsen hertil koster 20.000 kr. årligt.

3 stemte hverken for eller imod.

Forslaget blev godkendt.

b) Badeværelse

Afdelingsbestyrelsen ønsker godkendelse til at der udarbejdes et skitseprojekt for badeværelsesrenovering samt mock-up.

Det er rådgivning til udarbejdelse af skitseprojekt for hele sagen samt at der gennemføres en prøverenovering af ét badeværelse. Når skitseprojekt samt evaluering og tilretning skitseprojektet er færdigt vil der blive indkaldt til afdelingsmøde for godkendelse af hele projektet.

Det vil koste 300.000 kr. inkl. moms. Som ikke vil betyde huslejestigning, men omkostninger vil indgå i den samlede projektsag, hvor selskabet har bevilliget ca. 21. mio. kr.

Tony Poul Andersen fremlagde forslaget.

Der blev spurgt om man løbende har ordnet badeværelserne.

Hertil svarede Janni Spang, at det ikke er blevet gjort.

Der blev spurgt til hvornår man regner med at gå i gang med badeværelserne.

Janni Spang svarede, renoveringen af badeværelserne kommer til at koste mellem 80 og 100 millioner kr. Der bliver sat en rådgiver på projektet, og lån kan optages når solcellerne er betalt.

Der blev spurgt om alt det den gamle bestyrelse har undersøgt er skrottet.

Hertil svarede Janni Spang, at det som de forhenværende bestyrelsesmedlemmer har liggende er bevaret, men at det også afhænger af hvæ en rådgiver finder fremtil.

Tony Poul Andersen kommenterede, at der vil blive lavet et badeværelsesudvalg.

**Der blev spurgt til hvor der bliver opsat en mock-up.
Janni Spang svarede, at den vil blive opsat hos en beboer.**

Der var ønske om, at der kommer noget materiale op, så alle beboere kan se mock-up'en.

1 stemte imod

1 stemte hverken for eller imod.

Forslaget blev godkendt.

c) Materialelegård

Afdelingsbestyrelsen ønsker opbakning til at arbejde videre med forprojekt til etablering af ny materialelegård og faciliteter til ejendomsfunktionærerne. Når et færdigt projekt ligger klar vil det blive fremlagt til godkendelse på afdelingsmøde.

Det vil koste ca. 150.000 kr. at få udarbejdet en forprojekt som skal danne grundlag for et oplæg til et afdelingsmøde.

Poul Hansen fremlagde forslaget.

Janni Spang supplerede med yderligere bemærkninger.

Der blev spurgt til om man kunne renovere den nuværende.

Hertil svarede Poul Hansen, at den er i så dårlig stand, at den ikke er mulig at renovere.

1 stemte nej

4 stemte hverken nej eller ja.

Forslaget blev godkendt.

d) Videoovervågning (Bilag 4)

Afdelingsbestyrelsen ønsker godkendelse til opsætning af videoovervågning, se **bilag 4** for hvor der kommer videoovervågning. Der opsættes ca. 40 kameraer i alt. Det er på baggrund i de seneste års episoder i afdelingen og for at skabe større tryghed, at der stilles forslag om videoovervågning. Det kræver en myndighedsgodkendelse at opsætte videoovervågning som Politiet sidste instans vil udfærdige når beboerne har godkendt videoovervågningen.

Videoovervågning vil være på ejendomskontoret, på vaskeriet og på fællesarealer som skitseret på bilag 4.

Det vil koste 202.000 kr. at opsætte videoovervågning. Dertil skal der medregnes ekstra til el-arbejder på ca. 100.000 kr. Det betyder, godkendelse af i alt ca. 303.000 kr. til videoovervågning.

Henrik Lajos fremlagde forslaget, og nævnte alle de ubehagelige episoder, der har været i området den seneste tid.

Der blev spurgt til hvorfor er den lille parkeringsplads ikke er taget med?

Henrik Lajos svarede, at oversigten var et udkast.

Der blev spurgt til hvorfor kameraerne ikke skal filme ned langs bebyggelsen i stedet for ud mod parkeringspladserne som vist på oversigten?

Henrik Lajos svarede, at pilene på oversigten ikke var helt retvisende, og at den endelige placering først sker ved opsætning.

Der blev spurgt om hvorfor kameraerne ikke skal pege mod affaldsøerne.

Henrik Lajos svarede, at de også har interesse.

Der blev stillet spørgsmål til om tilbuddet kan udbygges.

Henrik Lajos svarede, at systemet godt kan udbygges, og at det kører trådløst med en god billedopløsning.

Der blev kommenteret på, at det er en falsk tryghed med overvågning, hvortil en anden svarede, at det ikke er dissideret overvågning, men at optagelserne kan bruges som dokumentation.

Der blev spurgt til hvem der har adgang til overvågningen?

Henrik Lajos oplyste, at det kun var ham selv som ville få adgang til optagelserne.

Der blev sagt, at det var meget betryggende, at der bliver opsat kameraer.

3 stemte imod

1 stemte hverken for eller imod.

Forslaget blev godkendt.

e) Ordensreglement (Bilag 5)

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om ændring af afdelingens ordensreglement, i forhold til punkt 1. affald og punkt 2. husdyr.
Se bilag E for ændringer og tilretninger.

Janni gennemgik forslaget, og opfordrede til at sproget i reglementet blev gennemgået inden næste ordinære afdelingsmøde.

Der blev spurgt til om renovationsbilerne kan tømme skrald senere på dagen. Det blev også bemærket, at renovationsbilerne ødelægger containerne.

Janni Spang vil tage det med på næste møde med Herlev Kommune.

Der blev spurgt til om det kan undersøges, at der kommer skiltning omkring biler i tomgang.

Der blev foreslået, at der kunne blive nedsat et udvalg til gennemgangen.

Bestyrelsen var interesseret i at flere beboere deltager i diverse udvalg.

2 stemte hverken for eller imod.

Ordensreglementet blev godkendt. Ordensreglementet er udsendt sammen med referatet.

f) Udlån af lokale til foreningen Madkilden

Afdelingsbestyrelsen har modtaget en henvendelse fra foreningen Madkilden, om muligheden for at låne et lokale til foreningens aktiviteter.

- Lokalet, som bestyrelsen har tænkt at tilbyde foreningen, står tomt lige nu (tidligere brugt af en fiskeklub) og anvendes ikke til fællesarrangementer på nuværende tidspunkt. Aftalen med 'Madkilden' vil derfor være tidsbegrænset.

- Foreningen får lov at låne lokalet – det vil sige, at de ikke skal betale leje
- Der skal ikke afregnes el, hvis der blot skal tilsluttes en/få køl/frys-skabe (spare udgifterne til etablering af bi-måler m.v.)
- Eventuelle arbejder i lokalet, f.eks. maling, skal foreningen selv sørge for
- Ingen aktiviteter før kl. 08.00 og efter kl. 20.00

Paul Erick Woldemar fremlagde forslaget.

Det blev nævnt, at der var gode erfaringer fra Hjortegården.

Det blev også nævnt, at det kan blive svært med parkering, da det er meget populært.

Janni Spang foreslog, at det er muligt at skrive retningslinjer i kontrakten.

Der blev spurgt til hvad der kan ophæve deres kontrakt?

Janni Spang svarede, at det kan være, at der er beboere som ønsker at bruge lokalet. F.eks. kan lokalet have en kontrakt på en 2 årig periode.

1 stemmer i mod

2 stemmer hverken for eller imod.

Forslaget blev godkendt.

g) Kampagne mod henkastning af cigaretskod (se bilag 6)

Preben Kastrup fremlagde sit forslag og ønskede, at det tages med i ordensreglementet.

Janni Spang foreslog, at emnet kan komme med til bestyrelsen, som kan sætte det ind efter en gennemgang af ordensreglementet.

h) Træer ved parkeringspladsen (bilag 7)

Henrik Lajos svarede på spørgsmålet om beskæring af træerne ved parkeringspladserne, at beskæringen er i gang, men at alle grene ud mod parkeringspladserne ikke kan fjernes.

i) Faste parkeringspladser (bilag 7)

Paul-Erick Woldemar svarede, at der ikke er nogen beboere som har faste p-pladser.

Parkeringspladserne er en del af fællesarealerne.

Det blev oplyst, at BL fraråder faste pladser, så længe der ikke er en plads til at hvert lejemål kan have minimum en bil parkeret.

j) Skift af tv-udbyder (bilag 7)

Kim Michael Larsen fremlagde sit forslag.

Janni Spang nævnte, at der lige nu er en runde i gang hos YouSee, hvor de op siger abonnenter. Derfor bør afdelingen afvente.

k) El-ladestander (bilag 7)

Henrik Lajos nævnte, at der vil komme til at ske noget med parkeringspladserne i nærmeste fremtid. Her vil el-ladestanderne blive tænkt ind. Der er planer om, at der skal opsættes el-ladestander i Muskathaven.

Der blev spurgt til om det er muligt at få Din Parkering til at håndhæve hvor længe en el-bil må holde ved en el-ladestander?

Henrik Lajos svarede, at det vil der være mulighed for.

l) Mc-båse (bilag 7)

Kim Michael Larsen forespurgte til reglerne for parkering i MC båse, da pladserne ikke bliver brugt, og der heller ikke er plads til en bil.

Paul Erick Woldemar svarede, at motorcykler og knallerter må holde hvor de vil.

m) Bedre kommunikation mellem beboerne og bestyrelsen (bilag 8 og 9)

Brian Andersen fremlagde sin holdning. Han synes at informationen er mangelfuld.

Pernille S. Thomsen fremlagde hendes holdning til kommunikationen.

Paul Erick Woldemar oplyste, at kommunikationen skal blive bedre, og at der nu er planlagt 4 årlige nyhedsbreve.

Der kom en opfordring til at man ikke kommunikerer i en grim tone på Facebook.

n) Skraldespande foran opgangene (bilag 8)

Brian Andersen ønskede, at alle lågene på skraldespandene får askebægre.

Henrik Lajos svarede, at det vil blive undersøgt.

Generelt er der store problemer med skrald i afdelingen, og det vil der blive kigget på.

o) Udvidelse af solcelleanlæg (bilag 8)

Brian Andersen ønskede en udvidelse af solcelleanlægget.

Tony Poul Andersen oplyste, at anlægget kan udvides når det fungerer 100%.

p) Udeudvalg bestående af beboer og 1-2 fra bestyrelsen (bilag 8)

Brian Andersen ønskede, at beboerne bliver inddraget mere i udearealerne.

Tony Poul Andersen svarede, at der er et udeudvalg, og at man kan henvende sig til bestyrelsen, hvis man ønsker at være med.

q) Service til beboerne (bilag 8)

Brian Andersen fremlagde punktet. Han syntes, at der bliver besluttet ting udenom beboerne og ønskede at vide, hvem der besluttede ændringerne.

Der var ikke nogen konkret konklusion, da ejendomskontoret ikke var af samme opfattelse.

r) Ista (bilag 8)

Brian fremlagde punktet, og ønskede at få oplyst hvordan Ista afregner målerne i forhold til varmeregnskabet, og hvordan man kan følge med i sit elforbrug.

**Janni Spang kunne informere om, at der på nuværende tidspunkt er store problemer med Ista.
Elforbruget kan man følge via sin bimåler.**

s) DAB (bilag 8 og 9)

Pernille S. Thomsen ønskede at få oplyst om afdelingen er tilmeldt fællesskabsdagen.

Janni Spang oplyste, at det er afdelingsbestyrelsen som kan tilmelde afdelingen til dagen.

Der blev spurgt til visionsstrategien fra selskabet, Janni Spang oplyste, at selskabsbestyrelsen i det nye år følger op på en ny visionsstrategi.

Brian Andersen ville vide om afdelingen kan opsig samarbejdet med DAB.

Janni Spang oplyste, at det er repræsentantskabet der kan afgøre hvem selskabet skal administreres af.

Der blev spurgt til hvordan det er blevet besluttet, at der bare laves om på åbningstiden.

Selskabsbestyrelsen har gennem mere end et halvt år drøfte åbningstider med afdelingsbestyrelserne i selskabet, samt de enkelte ejendomskontorer. Det er en fælles beslutning truffet af afdelingsbestyrelserne og selskabsbestyrelsen.

t) Carport (bilag 8)

Brian Andersen fremlagde sit forslag om opsætning af carporte.

Janni opfordrede til, at man kontakter afdelingsbestyrelsen ved ønske herom.

u) Udlejning af boliger (bilag 8)

Brian Andersen forespurgte til reglerne om udlejning.

Janni Spang informerede om udlejningsreglerne, der også ligger på hjemmesiden.

v) Mulighed for at komme tilbage til bopælspligt (bilag 8)

Brian Andersen ønskede, at man har bopælspligt ved ansættelse som ejendomsmester.

Janni Spang svarede, at selskabsbestyrelsen har besluttet, at den ikke længere er gældende.

x) Renovering (bilag 9)

Pernille S. Thomsen ønskede at høre om vinduerne i etagebyggerierne.

Henrik oplyste, at det er et projekt der kommer inden for de kommende år, når badeværelsesprojektet er gennemført.

y) Cykler (bilag 9)

Pernille S. Thomsen spurgte til, om det er muligt at få lavet cykelstativer ude foran etagebyggerierne ud mod parkeringspladserne. Tony Poul Andersen oplyste, at det kan tages op på i udeudvalget samt kommende markvandring.

z) Opgangene (bilag 9)

Pernille S. Thomsen spurgte til, om det er muligt at få automatisk døråbning, da dørene er meget tunge.

Henrik Lajos oplyste, at i forbindelse med badeværelsesrenovering bliver der kigget på opgangsdører og belysning i opgangene.

Pernille S. Thomsen spurgte også til om der kan gøres noget ved varmekilderne i opgange.

Henrik Lajos har bedt om et tilbud på fastlåsning, så varmen forbliver jævn.

Pernille S. Thomsen ville gerne vide hvornår rengøringen kommer. Henrik Lajos oplyste, at der bliver taget hånd om informations-tavlerne.

æ) Skraldeøer (bilag 9)

Pernille S. Thomsen kommenterede fordelingen af skraldeøer i forhold til opgange.

ø) Ny Køkkenordning

Afdelingen har gennem mange år haft en køkkenmoderniseringsordning, som trænger til en fornyelse. Afdelingsbestyrelsen foreslår mulighed for individuel udskiftning af køkken for de der bor i afdelingens lejemål, dog maksimum 40 køkkener pr. år. I dette er også flyttekøkkener.

Den individuelle udskiftning betyder, at hver enkelt beboer kan vælge, om man ønsker et nyt køkken mod et lejetillæg. Det vil sige, at det kun er de beboere, som ønsker et nyt køkken, der kommer til at betale for det, via et lejetillæg.

Den samlede pris der kan lånes til et køkken inklusiv DAB-honorar og finansieringsomkostninger er maksimum 55.000 kr. Der tillægges en rente på 1,5 % på lån til køkken. Alt herudover betaler lejer selv.

Det svarer til et månedligt lejetillæg i 10 år på 510,- kr.

Hvis afdelingsmødet godkender køkkenordning vil der blive indhentet priser på køkken og enkelte valgmuligheder på farve og greb.

Projektet omfatter ikke, nyt køleskab, nyt komfur, malerarbejder samt evt. gulvreparationer.

Prisen er forudsat, at vand, afløb - og el- installationer er i orden.

I modsat fald vil dette medføre en udgift for afdelingen.

For at få mulighed for at få moderniseret et køkken, skal de som ønsker et køkken, henvende sig på ejendomskontoret og skrive sig op til et køkken. Det er først til mølle princippet.

Opsætning af køkken	55.000
DAB honorar	1.719
Finansieringsomkostninger	4.396
I alt	61.415
Månedligt lejetillæg	510

Finansiering:

Ved en individuel løsning er det kun de beboere, som ønsker det, der får udskiftet deres køkken. Udgiften betales af lejeren, som får et lejetillæg, der bortfalder efter 10 år. Der er ikke mulighed for at trække renter fra.

De der ikke ønsker udskiftning af køkken vil altså ikke få nogen udgifter over huslejen grundet andre får nyt køkken.

Afdelingen har egne midler til projektet, hvis der kun etableres 40 køkkener pr. år over en periode på 3 år.

De lejer som ønsker et nyt køkken, låner midler i afdelingen der derfor ikke kan bruges til andre opgaver, hvorfor alle beboere skal være med til at godkende dette, men det er kun de beboere, som får et nyt køkken, der skal betale det tilbage.

Projektets gennemførelse forudsætter afdelingsmødets og selskabsbestyrelsens godkendelse samt en kommune godkendelse. Der er ikke mulighed for, at ændre på lejetillægget i lejetillægges løbetid.

Når projektet er godkendt, så vil alle beboere få muligheden for at tilmelde sig ordningen. Er der mere end 40 som ønsker nyt køkken, vil der blive lavet en venteliste.

Det indstilles til beboerne, at godkende individuel køkkenmodernisering ved lån af egne midler.

Beboerne godkende individuelle køkkenmoderniseringer ved lån af egne midler.

Janni Spang fremlagde forslaget.

1 stemte imod.

Forslaget blev vedtaget.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

På valg er: Tony Poul Andersen og Paul Erick Woldemar, Poul Hansen, og derudover skal der vælges 4 bestyrelsesmedlemmer.

Der skal vælges/genvælges 4 bestyrelsesmedlemmer for en 2 årig periode dvs. frem til maj 2022 og der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for en 1 årig periode, dvs. frem til maj 2021.

Tony Poul Andersen, Paul Erick Woldemar og Poul Hansen ønskede genvalg.

Christina L. Holst ønskede at stille op

Fauzi Ferid ønskede at stille op

Brian Andersen ønskede at stille op.

Alle blev valgt og accepterede at afdelingsbestyrelsen kun består af 5 medlemmer i stedet for 7 medlemmer frem til næste ordinære afdelingsmøde.

Afdelingsmødet godkendte, at afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efterfølgende samt selv vælger hvem der sidder til maj 2021 og til maj 2022.

Efterskrift:

Formand Fauzi Ferid- valgt til maj 22

Næstformand Paul Erick Woldemar - valgt til maj 22

Medlem Paul Hansen- valgt til maj 22

Kasserer Tony Andersen- valgt til maj 21

Medlem Christina Lenskjold Holst - valgt til maj 21

7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Suppleanter vælges for et år, dvs. frem til maj 2021.

Suppleant Brian Brostrup Andersen- valgt til maj 21.

8. Eventuelt

Poul takkede for det gode samarbejde med ejendomskontoret.

Der blev spurgt til hvornår der bliver fjernet ukrudt mv.

Der har været meget travlt på kontoret, men man er nu på fuld styrke.

Der blev spurgt til om det er muligt at få et samarbejde med SSP

Tony Poul Andersen oplyste, at der er en tryghedskonsulent tilknyttet området, som man kan kontakte.

Henrik opfordrede alle til at få app'en "Pas på Herlev", hvor man kan melde ubehagelige episoder ind.

Mødet sluttede kl. 21.10

Referent Mia Dahl.