

Referat af ordinært afdelingsmøde i afdeling Ravnsletlund onsdag den 7. september 2022

Deltagere

23 beboere fra 21 lejemål, svarende til 42 stemmer

Afdelingsbestyrelsen ved Ingelise Buczio, Ingelise Garbers, Yvonne Ahlgren og suppleanterne William Blom og Allan Palmquist

Ejendomsmester Finn Dalhammer og sekretær Lene Terpe (referent)

Almenbos bestyrelse ved Per Kloster Andersen

Almenbos administration ved Claus Hansen, Lasse Vibe og Laila Jensen

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af årsberetning
3. Orientering om opførelse af ny institution
4. Behandling af indkomne forslag
5. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
 - a. Valg af medlem
 - b. Valg af suppleant
7. Eventuelt.

Ad 1 **Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog Per Kloster Andersen som dirigent.

Per Kloster Andersen blev valgt og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt.

Ad 2 **Fremlæggelse af årsberetning**

Nedenstående beretning var fremsendt før mødet.

"Så gik der endnu et år med lidt Corona - lidt varme - lidt regn.

I efteråret 2021 afholdt vi bankospil i oktober.

Desværre måtte Lucia optoget aflyses på grund af corona, men der blev serveret gløgg og æbleskiver til beboerne alligevel.

Vi fik pudset og malet inder murerne i varme -centralen og vinduerne langs brandvejen er blevet repareret og har fået nye vandnæser på.

I foråret og sommeren 2022 har vi fået en skøn robot plæneklipper installeret. Gulvet i aulaen er blevet renset og bonet. Resten af hækken er blevet grov beskåret. Der er opsat en dybere real i container-gården plus en container til plast.

Ved nr.24-26 på p-pladsen er der plantet 3 kirsebæstræer og lagt ral ud. Der er lavet en prøvealtan i nr. 6, da der var anvendt forkert træbeskyttelse og denne skulle slipes ned. Vi afventer vinterens vind og vejr for at se om afslibning og ny maling holder.
Hvis det gør, forventer vi, at de resterende altaner bliver ordnet i foråret/sommer 2023.
Der er blevet afholdt bankospil i april og i junigrillede vi.
I efteråret 2022 forventer vi at afholde banko i oktober og luciaoptog i december. I 2023 håber vi at arrangere bankospil i foråret og en grill/sommerfest."

Beretningen blev godkendt.

Ad 3 Orientering om opførelse af ny institution

Claus Hansen oplyste, at der er flyttet mange nye familier til Skovlunde i løbet af de senere år og der mangler pt børneinstitutionspladser i Ballerup Kommune.
Han fremviste en skitse over Ballerup Kommunes areal ved SIFs tidligere klubhus, hvor der skal opføres en ny børneinstitution til 160 børn, som forventes at kunne tages i brug i august 2023.

Almenbo (administrationen) er i dialog med Ballerup Kommune med ønske om opførelse af en støjbarriere/støjhegn - som en del af projektet – hvor den eksisterende hæk udskiftes med et støjhegn på den strækning, der vender direkte ud mod institutionens udeareal.

Der er på nuværende tidspunkt udført dræning af området ved broen over togbanen.
Hvis der bliver behov derfor, opføres parkeringspladser på det tidligere værested ved togbanen og Torvevej.
SIFs gamle klubhus rives ned og der opføres et nyt, mindre klubhus til idrætsforeningen.
Det nye klubhus bygges foran svømmehallen, hvor den nuværende forsænkning omlægges.

Den nuværende brandvej omlægges og udvides, så hjulspor i græsset fra skraldebilen undgås. Ballerup Kommune vil stå for vedligeholdelse og glatførebekämpelse af brandvejen.

Der blev spurgt hvilke aldersklasser, der tilknyttes den nye institution.
Claus svarede, at det endnu ikke er oplyst fra Ballerup Kommune.

En beboer oplyste, at Teknisk Forvaltning i Ballerup Kommune havde oplyst, at brandvejen ville blive udvidet og udført med knæk, som vist på skitserne. Det bekymrede beboeren, at den nye brandvej slår knæk og han havde derfor foreslået kommunen at lave brandvejen lige. Kommunen havde oplyst, at han var lydhør overfor idéen med en lige brandvej og at yderligere ideer omkring projektet var velkomne.

Ad 4 Behandling af indkomne forslag

Der var modtaget 2 forslag til mødet.

Forslag 1 – Erstatning af græsplæne med fliser

"Det foreslås at beboerne, såfremt man ønsker det, med græsplæne i for- eller baghave får mulighed for, at få erstattet græsplænen med fliser.

Såfremt økonomien ikke pt tillader ændringen i både for- og baghave, så vælges i første omgang enten for- eller baghaven."

Forslagsstiller var ikke til stede, men en anden beboer oplyste på forslagsstillers vegne, at forslagsstiller ønskede arbejdet udført for at undgå at slå græs.

Finn oplyste, at han har indhentet overslagspriser og hvis man påregner, at de fleste haver skal have fliser, vil arbejdet beløbe sig til omkring 798.000 kr.

Der blev spurtet, om det er beboerne selv, der skal holde haverne.

Finn oplyste, at Jonny slår beboernes plæner og klipper deres hække. Resten af haven skal beboerne selv holde.

Claus Hansen oplyste, at jf. den udvendige råderet har beboerne lov til at lægge fliser (egenbetaling) i deres haver.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 2 – Vinduesudskiftning

"Vinduerne i rækkehuse er udtrukne og skal udskiftes. Det foreslås derfor at udskifte vinduerne i rækkehuse til nye A-mærkede energivinduer. De store vinduespartier og terrassedøre på havesiden er af nyere dato og skal derfor ikke udskiftes.

De nye partier udføres som træ/alu-vinduer, som kræver minimum af vedligehold.

Vinduerne vil fortsat være hvide ind- og udvendigt.

Derudover planlægges og henlægges til kommende vindues/dør-udskiftning i resten af bebyggelsen således:

Etape. År 2023 - Rækkehuse.

Etape. År ca. 2025 - Bygningen med fladt tag.

Etape. År ca. 2032 - Den ældre skolebygning (Røde mursten).

Projektets budget. Kun rækkehuse i 2023. (inkl. moms)

Håndværksudgifter	kr.	600.000
Buffer/uforudsete	kr.	90.000
Miljøundersøgelse	kr.	25.000
Forsikring	kr.	15.000
Byggesagshonorar (Almenbo)	kr.	18.250
Samlet projektbudget inkl.		
moms	kr.	748.250

Finansiering og huslejestigning

Projektet finansieres ved optagning af realkreditlån over 30 år lån. Huslejeforhøjelse på ca. 2%."

Lasse Vibe oplyste, at især vinduerne i de røde rækkehuse er i meget dårlig stand og at det er nødvendigt at udskifte disse.

En beboer spurgte, om pergolaerne beskyttede vinduerne, da han ikke mente, at hans vinduer var i så dårlig stand.

Lasse svarede, at pergolaerne også bør renoveres og foreslog, at træet erstattes med galvaniseret stål. Afdelingen har dog ikke økonomi til en sådan udskiftning inden for de nærmeste år.

Der blev spurtet om prisen på en ny pergola og Lasse oplyste, at en pergola i galvaniseret stål koster ca. 25.000 kr. pr. stk. ekskl. glas. Da der er 13 pergolaer, som skal skiftes, vil et sådant projekt koste i alt 325.000 kr.

Der blev spurgt, om de nye vinduer holder mere på varmen end de eksisterende. Lasse svarede, at de nye vinduer isolerer dobbelt så godt som de nuværende og beboerne vil kunne mærke en forbedring i form af en mulig energibesparelse.

Der er afsættes årligt 20.000 kr. til udskiftning af døre og vinduer i langtidsbudgettet, hvilket betyder, at projektet ”kun” medfører en huslejestigning på 1,2%, hvis projektet godkendes. Huslejestigningen vil først træde i kraft, når arbejdet er udført.

Der blev spurgt, om der kan søges tilskud hos Landsbyggefonden til projektet. Dette er ikke muligt, da arbejdet hører under almindelig vedligeholdelse af bebyggelsen.

Lasse opfordrede beboerne til at vedtage projektet, da der ellers skal bruges store beløb på vedligehold af vinduerne.

Claus Hansen oplyste, at projektet, som jo er et nødvendigt arbejde, formelt skal godkendes af afdelingsmødet, fordi der skal optages et lån til projektet. Hvis forslaget nedstemmes af afdelingsmødet, kan Almenbo alligevel – via organisationsbestyrelsen og tilsynsmyndighederne – få hjemmel til at udføre den nødvendige vedligeholdelse af bebyggelsen.

Forslaget blev godkendt.

Ad 5 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

Budgetforslaget anviser en lejeforhøjelse på 2,2% svarende til 53.000 kr. Prioritetsydeler stiger med 23.000 kr. grundet rentestigninger i de variable rentesatser. Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med 41.000 kr., heraf er de 21.000 kr. dækket af tidlige regnskabsoverskud og kun 20.000 kr. påvirker lejeforhøjelsen.

Projektet omkring vinduesudskiftningen vil medføre en yderligere lejeforhøjelse på 1,2%, når arbejdet er udført.

Budget 2023 blev godkendt.

Ad 6 Valg til afdelingsbestyrelsen

a. Valg af formand

Ingelise Buczio blev genvalgt for en 2-årig periode.

b. Valg af bestyrelsesmedlem

Ingelise Garbers blev genvalgt for en 2-årig periode.

v. Valg af suppleanter

William Blom blev genvalgt og Allan Palmquist blev valgt for en 1-årig periode.

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Ingelise Buczio, formand 2024

Ingelise Garbers 2024

Yvonne Ahlgren 2023

William Blom, 1. suppleant 2023

Allan Palmquist, 2. suppleant 2023

Ad 7 Eventuelt

Det blev foreslået, at der ikke længere skulle være en fast ejendomsfunktionær tilknyttet afdelingen, idet der nu var indkøbt en robotplæneklipper til græsslåning. Endvidere kan hækkeklipning foretages af et firma udefra én gang årligt. Derudover kan beboerservice ske ved, at beboerne i stedet kontakter Lundebjergs ejendomskontor, som eventuelt kunne udvide deres telefontid.

Finn svarede, at netop i år har der været entreret med et anlægsgartnerfirma, som jo i Jonnys fravær klippede hækken udvendigt i beboernes haver og det kostede afdelingen ca. kr. 10.000,-.

Da der ikke i budgettet er afsat midler til den slags, valgte Finn at sende personalet fra Lundebjerg over og klippe hækken på den indvendige side, hvorved afdelingen sparede denne store udgift.

Finn oplyste, at Lundebjergs personale er fuldt beskæftigede og at der ikke sidder en mand i en skuffe, som Finn bare kan hive op og så sende over hver gang, der opstår en opgave i Ravnsletlund. Så vil der i stedet blive rekvisiteret en håndværker/ejendomsservicefirma el.lign. til at udfører opgaver i afdelingen, og det vil blive voldsomt dyrt for Ravnsletlunds beboere. Den nuværende ordning, hvor afdelingen betaler for 15 timer ugentligt, er absolut den bedste og billigste måde at drive renholdelsen og beboerservicen på.

Der blev spurgt, om de tre kirsebærtræer i det nye bed på vendepladsen ved Ravnsletlund 24–26 kan flyttes til et andet sted i afdelingen.

Finn svarede, at man vil forsøge at flytte træerne til efteråret og så håbe på, at træerne overlever flytningen. Der var desværre sket en misforståelse mellem afdelingsbestyrelsen og Finn omkring typen af træer, der skulle plantes i det nye bed.

Mødet sluttede kl. 17.51.

Referat digitalt underskrevet af
Formand Ingelise Buzcio
Dirigent Per Kloster Andersen
Referent Lene Terpe

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lene Terpe

Referent

Serienummer: CVR:26014875-RID:27296790

IP: 185.154.xxx.xxx

2022-09-22 09:57:51 UTC

NEM ID 

Per Kloster Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-303956084252

IP: 87.73.xxx.xxx

2022-09-22 10:33:43 UTC

NEM ID 

Ingelise Buczio

Bestyrelsesformand

Serienummer: f65d1e1c-f863-4356-af36-1725abd4327b

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-09-25 10:59:25 UTC

Mit ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>