

Referat af ordinært afdelingsmøde
i afdeling Lundebjerg
onsdag den 5. september 2022

Afdeling Lundebjerg

22. september 2022



Deltagere

121 beboere fra 107 lejemål, svarende til i alt 214 stemmer

Afdelingsbestyrelsen ved René Hansen, Thomas Larsen, Jette Bork, Anne Mette,

Anette Milbo samt suppleanterne Line og Ulla Raunsbæk

Ejendomsmester Finn Dalhammer og sekretær Lene Terpe (referent)

Almenbos bestyrelse ved Per Kloster Andersen

Almenbos administration ved Claus Hansen og Laila Jensen



Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Fremlæggelse af årsberetning
3. Godkendelse af revideret forretningsorden
4. Behandling af indkomne forslag
5. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
 - a. Valg af 3 medlemmer
 - c. Valg af 2 suppleanter
7. Eventuelt.

Ad 1 **Velkomst og valg af dirigent**

Formanden bød velkommen og foreslog Per Kloster Andersen som dirigent.

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

Herefter nedsatte dirigenten et stemmeudvalg på fire personer fra forsamlingen.

Ad 2 **Fremlæggelse af årsberetning**

Nedenstående beretning var fremsendt før mødet.

"Denne årsberetning er skrevet på vegne af hele bestyrelsen.

Og vi står alle bag det, der er skrevet.

Vi vil gerne sige tak for i år.

Et år som stort set har været normalt efter Corona. Og heldigvis.

Vi har fået en rigtig god start på året 2021-2022.

Vores juletræstænding var et stort tilløbsstykke og er ved at være en fast tradition. Det samme er konkurrencen med pyntning af vores opgange. Og vi er rigtig glade for, at så mange deltager.

Vi har fået 2 nye flotte legepladser, som bliver flittigt brugt, og giver liv i området. Vi har fået mange gode tilbagemeldinger, og vi ser selvfølgelig på også at forbedre legepladserne i gården, men lige pt er der ikke rigtig penge til det, så de vil blive forbedret løbende.

Vi valgte at holde fastelavn, da byggeren ikke holdt noget i år. Det blev en stor succes; mange børn og voksne mødte op, og vi havde en dejlig dag sammen. Vi gør det igen næste år.

Der er blevet lavet gårdhave og kommet støjhegn, oppe ved selskabslokalet. Vi synes selv, at det er blevet rigtig pænt. Der er også opsat cykelstativer.

Igen i år har vi holdt loppemarked, som blev udvidet med hoppeborge, hyggetalte, trylle-kunstner, linedance, musik og fællesspisning. Vi er så glade for, at så mange mødte op.

Vi havde en skøn dag, og mange blev til spisning og hygge.

I 2023 har Lundebjerg 60-års fødselsdag, og der planlægger vi en stor fest i forbindelse med loppemarked. Datoen er fastsat til den 12. august 2023.

Bestyrelsen har besluttet, at der fremover ikke må ryges i udlejningslokalerne 251 kælderen og 262 festlokalet. Al rygning skal ske udenfor, og selvfølgelig med hensyntagen til de beboere, der bor i nærheden.

Vi ved, at der har været store udfordringer med vores vaskerier, og bestyrelsen følger det tæt, og ser på forskellige løsninger, så vi snart kan få det løst.

Omkring vores fibernet har vi også nogle udfordringer, som der stadig bliver arbejdet på, og vi ser også efter andre udbydere, som vi kan skifte til, når vores kontrakt med Wao udløber.

Vi vil gerne sige tak for godt samarbejde til Almenbo og alle på vores kontor og gårds-mænd. Vi ser frem til god dialog og godt samarbejde fremover.

Vi vil også sige tak for godt samarbejde til de fra bestyrelsen, der ikke stiller op igen.

Bestyrelsen ser frem til at byde nye bestyrelsesmedlemmer velkommen med håb om godt samarbejde.

Tak for i år

Fra bestyrelsen"

Formanden tilføjede, at de har søgt tilskud fra puljen for boligsociale ydelser og fået tildeft 75.000 kr. Beløbet skal bruges, så det kommer alle afdelingens beboere til gode og puljen tænkes anvendt som tilskud til afdelingens 60 års jubilæum.

Det blev nævnt, at bestyrelsens beretning var "tynd" og udelukkende omhandlede arrangementer - udførte eller igangværende arbejder i afdelingen var slet ikke nævnt.

Formanden oplyste, at afdelingsbestyrelsen ikke er involveret i arbejderne i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har haft problemer med at få Almenbo (administrationen) til at udarbejde en skrivelse omkring manglerne i badeværelserne. Afdelingsbestyrelsen har i den forbindelse afholdt et dialogmøde med administrationen, hvilket har resulteret i, at beboerne nu endelig har modtaget en skrivelse fra administrationen omkring færdiggørelsen af de renoverede badeværelser.

Et bestyrelsesmedlem i Almenbos bestyrelse, som repræsenterer Lundebjerg, nævnte, at han aldrig modtager referater fra afdelingsbestyrelsens bestyrelsesmøder, hvilket gør det svært at repræsentere afdelingen, da han ikke oplyses om, hvad der foregår.

Formanden oplyste, at referater fra afdelingsbestyrelsens møder normalt ligger på Lundebjergs hjemmeside.

Herefter blev beretningen godkendt.

Ad 3 Godkendelse af revideret forretningsorden for afdelingsmødet

Der var følgende tilføjelse til forretningsordenen:

§ 1, afsnit 11, 3. pind – ordet ”mindst” tilføjes således ”at der vælges **mindst** 5 medlemmer og eventuelt suppleanter til afdelingsbestyrelsen”

Den reviderede forretningsorden blev godkendt.

Ad 4 Behandling af indkomne forslag

Der var modtaget 26 forslag til mødet. Afdelingsbestyrelsen er bekendt med forslagsstilleres navne og adresser, men disse er ikke medtaget i referatet på grund af persondataforordningen (GDPR-regler).

Forslag 1 - Hække front i energihu

“Vi ønsker, at vores hække i haverne i energihu

Forslagsstiller oplyste, at nogle beboere har have direkte ud til stier og legeplads og at forbipasserende og legepladsens brugere kan kigge lige ind i haverne, og at forslaget var stillet for at få mere privatliv end højden på 1,40 cm kan give.

Forslagsstiller oplyste yderligere, at der er aftalt en særregel med beboerne i energihu

Til referat kan oplyses, at i lejekontrakterne vedrørende energihu

Under den efterfølgende debat, blev det nævnt, at der ikke bør være forskellige husor

En beboer mente, at højere hække skaber større tryghed.

En beboer oplyste, at der på grund af traktose i området ved energihu

Det blev oplyst, at højden på 1,40 cm blev besluttet på afdelingsmødet i 2021, hvortil der blev svaret, at afdelingsmødet sagtens kunne beslutte at ændre højden igen i år.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:

71 stemmer for forslaget

88 stemmer imod forslaget

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 2 – Pileflethehn bliver gjort til en permanent mulighed i energihu

“Vi har fået lov til at få pileflet midlertidigt - vi er dog nogen der er blevet glade for dette, og ønsker at beholde det, og derfor ikke ønsker at få hæk op når den tid kommer.”

Forslagsstiller oplyste supplerende, at beboerne selvfølgelig selv betaler for et nyt heg

Claus Hansen oplyste, at traktosesagen skal afgøres ved syn og skøn, før der kan opsættes hæk ved energihu

Claus Hansen frygtede, at der muligvis kan opstå tvivl om, hvorvidt det er lejer eller Lundebjerg, der skal betale for et nyt hegning ved fraflytninger.

Der blev spurgt, hvor høje de opsatte pileflethegn er.
Der blev svaret 1,40 m.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:
44 stemmer for forslaget
8 stemmer imod forslaget

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3 – Polyflet/polyrattan som permanent hegning i haverne i de nye rækkehuse
"Grundet manglende buske rundt om haven, ønsker vi at etablere en billigere udgave af det i forvejen godkendte hegning.
Det nuværende godkendte permanente hegning er et komposithegn, som koster omkring kr. 20.000 – 25.000 (egenbetaling), hvis det skal opsættes i hele haven.
Vi ønsker at søge om polyflet/polyrattan som permanent hegning, da dette koster omkring kr. 6.000 (egenbetaling), hvis det skal opsættes i hele haven. Det er en del billigere end komposithegnet, og farven vil stadig passe til den grålige/sorte nuance i rækkehusets facade."

Forslagsstiller oplyste supplerende, at de ikke har råd til det nuværende, dyre, godkendte hegning og har derfor fundet en billigere løsning, som de ønskede opsat, hvis afdelingsmødet godkendte det. Hegnet er et permanent hegning, som kan holde i mange år.

En beboer mente, at det ville se meget rodet ud med de forskellige farver og typer hegning i energihuene, hvis forslaget blev vedtaget.

Der blev spurgt, hvad beboerne gør ved hegnet, når boligen fraflyttes.
Der blev svaret, at det er samme procedure, som når etageboligerne med hegning mellem haverne fraflyttes.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:
54 stemmer for forslaget
60 stemmer imod forslaget

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 4 – Dørstoppere/dørkroge/vindueskroge i energihuene
"Vi ønsker at få stoppere på alle vores døre og vinduer, da de flyver op, hver gang der er en lille vind - (som også aftalt i 2021 og som er lavet på et vindue i 264A af Velfac - gratis)"

Forslagsstiller fortalte, at hoveddøre og terrassedøre flyver op, så snart der er den mindste blæst.
Endvidere var der eksempler på, at børn kunne kravle ud af vinduerne på 1. sal, da vinduerne ikke kan låses.

En beboer mente, at en kile kunne klare problemet.

Claus Hansen oplyste, at ejendomskontoret indkøber vinduesbeslag, som kan låse vinduerne. Beboere, som ønsker beslag på vinduerne, kan rette henvendelse til ejendomskontoret.

Der vil også blive indkøbt dørstoppere til hoveddørene.

Claus sagde endvidere, at Velfacs fagmontører har oplyst, at terrassedørene ikke kan låses, men at de kan bremses, så de bliver sværere at åbne. Dette kræver en lille justering af døren.

Dette var der uenighed om, idet Velfac over for en beboer havde erklæret, at terrassedørene ikke kunne bremses.

Finn oplyste, at der snarest bør gøres noget ved hoveddørene, da der er risiko for, at dørene og facadebeklædningen bliver ødelagt, når dørene blæser op. Der er ikke afsat beløb på budget 2023 til indkøb og montering af dørstoppere.

En beboer foreslog, at det ikke var nødvendigt at forslaget blev sendt til afstemning, da det lød som om, at problemerne med vinduerne og dørene i energihuene blev løst af Almenbo og ejendomskontoret.

Forslagsstiller ønskede, at forslaget alligevel blev sat til afstemning og ført til referat.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget ikke indeholdt økonomi.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:

128 stemte for forslaget, som dermed blev vedtaget.

Forslag 5 – Tilladelse til små hunde op til 10 kg

"Vi ønsker at vi må holde lille hund, op til 10 kg"

Forslagsstiller oplyste uddybede, at de ældre beboere ønskede tryghed og selskab, hvilket en lille hund kunne give dem.

Der blev spurgt, hvem der skal veje hunden og hvem der skal aflare den, hvis den vejer mere end 10 kg. Endvidere blev det nævnt, at nogle beboere har allergi og slet ikke kan tåle hunde(hår).

En beboer foreslog, at husordenen ændres, således at pensionister kan få lov at have en skødehund.

Det blev også nævnt, at det kunne blive et problem med hundenes efterladenskaber.

Finn oplyste, at forslaget ikke kunne godkendes i nuværende form, da det ikke var præciseret, hvordan og hvem der skulle kontrollere vægten på hunden. Finn spurgte om forslagsstiller havde tænkt, at han skulle gå rundt med en badevægt og veje hunde og derefter bede de lejere, som har givet deres hunde for mange småkager om at skaffe sig af med hunden. Finn foreslog derfor, at forslaget blev ændret til "tilladelse til hundehold i afdelingen".

Der blev gjort opmærksom på, at forslag om hundehold også var på dagsordenen i 2021, hvorefter en beboer gjorde opmærksom på, at hvis et stillet forslag om at holde hund eller kat blev forkastet, skulle der gå 2 møder, før der igen kunne stilles forslag om husdyr.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:

54 stemmer for forslaget

152 stemmer imod forslaget

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 6 – Klimaanlæg i energihusene

"Vi ønsker at få klimaanlæg på kollektivråderet (det anlæg som er i 264A) det er nu tøstet i over 1 år, og virker, og forbedre indeklimaet, og stadigvæk holdes strømforbrug nede, og går ikke i konflikt med vores teknik.

Pris inkl. installation er ca. DKK 24.000 for e 4 v."

Forslagsstiller ønskede at forbedre indeklimaet over den kollektive råderet.

Claus Hansen oplyste, at det er korrekt, at de indeklimatiske forhold i de nye boliger ikke er hensigtsmæssige i sommermånederne på grund af de store glasflader, som suger meget varme. Han mente, at det dog først bør undersøges om de nuværende anlæg kan køle, før alternative løsninger vælges.

Forslagsstiller ønsker at få undersøgt om de nuværende anlæg kan køle, men ønsker ikke at trække forslaget, hvis det nu viser sig, at de nuværende anlæg ikke kan køle og hvor det så kan blive relevant at købe nye anlæg.

Claus Hansen svarede, at der kæmpes for at få anlæggene til at fungere og at der stadig arbejdes på sagen og at mange forskellige har kigget på anlæggene. Endvidere fortalte Claus, at energihu

Claus Hansen mener, at de nuværende anlæg kan køle, men at man ikke kan forvente at holde 19°C indenfor, når det er 33°C udenfor.

En beboer oplyste, at der nogle gange er op til 42°C i hendes stue.

En anden beboer oplyste, at deres brandalarm gik i gang flere gange om måneden, fordi der var varmt i boligen.

Der blev spurgt, hvad "kollektiv råderet" betyder.

Der blev svaret, at afdelingen lægger pengene ud ved at optage lån – og beboerne, der ønsker forbedringen, betaler afdrag og renter over huslejen på samme måde som ved fx køkkenudskiftninger (flyttelejligheder), som også primært foretages over den kollektive råderet.

Det blev besluttet i første omgang at undersøge det eksisterende anlægs muligheder.

Der blev gjort opmærksom på, at C-lejlighederne i etageboligerne også er meget varme om sommeren og at det måske kunne være et problem at etablere klimaanlæg i C-lejlighederne.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:

62 stemmer for forslaget

18 stemmer imod forslaget

Forslaget blev vedtaget, men det undersøges i første omgang, om eksisterende anlæg kan køle.

Forslag 7 – Overdækket cykelstativ ved energihu

"På en af vores endegavle ønsker vi et cykelstativ som er overdækket."

Forslagsstiller oplyste, at hendes cykel skal stå på højkant i skuret for at kunne være der og at forslaget var stillet for at undgå, at cyklerne ruster.

Administrationen har tidligere oplyst, at det vil koste omkring 75.000 kr. for en overdækning, men beboerne mener, at arbejdet kan udføres for 8.-10.000 kr.

Claus Hansen svarede, at overdækningen skal passe til byggeriet og der skal ansøges om etablering af overdækning i kommunen samt brandsikkerheden mv. skal undersøges. Han mente, at der ikke kan stemmes om forslaget i dets nuværende form.

Flere beboere mente, at der ikke var taget højde for økonomien i forslaget og at forslaget burde gælder for samtlige cykelstative i Lundebjerg.

Det blev præciseret, at forslaget kun omhandlede et cykelstativ ved energihu

En beboer opfordrede ejendomskontoret til hyppigere oprydninger i cykel-barnevognsrummene i etageboligerne.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:

46 stemmer for forslaget

98 stemmer imod forslaget

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 8 – Overdækning ved dør i energihu

"Vi ønsker at få dørbaldakin ved hoveddør som kollektiv ráderet - Almenbo bedes undersøge priser mm (som også aftalt i 2021)"

Forslagsstiller oplyste, at den oprindelige projektering indeholdt en overdækning over hoveddøren. Denne er ikke opsat, hvilket medfører, at man ofte tager mudder og småsten med ind i boligen, da man træder direkte ind i køkkenet.

Almenbo har modtaget et tilbud på 4.700 kr. pr. baldakin plus moms samt levering og montering. Overdækningen passer dog ikke til 1. sals lejlighederne, hvor en overdækning vil koste omkring det dobbelte.

Claus Hansen oplyste, at hvis der sættes ens overdækninger op over alle hoveddøre i energihu vil arbejdet beløbe sig til ca. 175.000 kr. Dette beløb kan afsættes på afdelingens langtidsbudget.

Claus bad beboerne erindre, at energihu, som har en lavere vedligeholdelsesgrad end afdelingens øvrige boliger, bidrager til budgettet på lige fod med øvrige boliger.

Han foreslog derfor, at der blev stillet et ændringsforslag, hvor beløb til etablering af overdækninger afsættes på langtidsbudgettet og så fjerne teksten om den kollektive ráderet. Dog kunne arbejdet så ikke forventes udført i 2023.

Forslagsstiller trak herefter forslaget.

Forslag 9 – Kælderrum, 1 ekstra pr. lejemål

"Det skal være muligt at opsigte kontrakter, hvis en husstand har mere et 1 ekstra kælderrum udover det, der hører til lejemålet.

Opsigelsesvarsel 3 mdr.

Dette er pga. mangel på kælderrum, da vi er blevet mange flere beboere i Lundebjerg."

Bestyrelsen mener, at alle beboere i afdelingen har ret til et kælderrum, hvorfor det kun skal være muligt at leje et ekstra kælderrum pr. husstand.

Bestyrelsen oplyste, at skurene ved de nye energihuse ikke kan bruges som henlæggelsesrum, da de er meget fugtige og henstillede effekter ødelægges af fugt og svamp.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:

146 stemmer for forslaget
6 stemmer imod forslaget

Forslaget blev vedtaget.

Det blev besluttet at slå forslag 10 og 11 sammen

Forslag 10 - P pladser mm.

"Får man tilbuddt carport eller garage og tager imod denne, bliver den plads, som man har i forvejen automatisk op sagt og ikke noget med 3 md. opsigelse."

Forslag 11 – Flere pladser

"Har man flere pladser, skal der fremvises registreringsattester pr. plads. Har man ingen bil, kan man selvfølgelig ikke have en plads."

Bestyrelsen oplyste, at man skal kunne fremvise to registreringsattester, hvis man lejer to pladser.

Det vil sige, at når man bliver tilbuddt en plads og man i forvejen har en parkeringsplads, skal der fremvises to registreringsattester på ejendomskontoret.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:

148 stemmer for forslagene
2 stemmer imod forslagene

Forslag 10 og forslag 11 blev vedtaget.

Forslag 12 – Garager

"Har man en garage, skal denne kun bruges til den registrerede bil og ikke til opbevaring. Er der mistanke om, at garagen bruges til opbevaring, skal kontoret have adgang, og viser det sig, at mistanken er begrundet, kan kontrakten opsiges uden yderligere varsel."

Bestyrelsen oplyste, at nogle beboere ikke anvender garagerne hensigtsmæssigt.

Der blev spurgt, om man må opbevare tilbehør til sin bil (fx dæk) i garagen.

Bestyrelsen svarede, at det må man gerne.

Herefter var der afstemning og forslaget blev vedtaget.

Forslag 13 – Kælderrum

"Alle skal have 1 kælderrum, før en beboer kan få nummer 2 eller 3 kælderrum osv.
Dvs. der skal være 2 ventelister, så dem uden kælderrum (som er skrevet op) er første prioritet på ventelisten, og resten på nummer 2 venteliste
Det blev vedtaget sidste år, men blev ikke ført til referat."

Forslaget blev trukket.

Forslag 14 – Bestyrelsens størrelse

"Vi ønsker at bestyrelsen kan være op til 7 medlemmer (selvfølgelig ulige antal)
og op til 4 suppleanter"

En beboer mente, at forslaget ikke var stillet specifikt nok, idet det kunne forstås som, at bestyrelsen kunne bestå af 1 person.

Forslagsstiller ønskede at ændre forslaget, således at "bestyrelsen skal bestå af mindst 3 medlemmer og højst 7 medlemmer og op til 4 suppleanter".

Herefter var der afstemning med følgende resultat:

112 stemmer for forslaget
24 stemmer imod forslaget

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 15 – Optagelser af generalforsamlinger til afklaring af evt. tvist

"Da vi mener referater ikke indeholde alt hvad der bliver aftalt – er alt for mangelfulde.
Når vi indkaldes til møder mm ønsker vi at disse blive optaget. Det skal selvfølgelig stå i indkaldelsen, så ingen er i tvivl."

Beboeren oplever, at referaterne er mangelfulde. Fx mener hun, at der blev vedtaget et forslag om kælderrum på afdelingsmødet i 2021, hvilket ikke fremgik af referatet.

Derfor ønskede hun, at afdelingsmødet fremover bør lydoptages.

På grund af GDPR-reglerne skal afdelingsmødet skal godkende forslaget og deltagerne give deres samtykke til at mødet optages, ligesom det skal fremgå af mødeindkaldelsen, at afdelingsmødet optages.

En beboer foreslog, at man kan give samtykke til, at afdelingsmødet må optages ved at møde op til afdelingsmødet.

Claus Hansen gjorde opmærksom på, at BL har oplyst, at forslaget kan medføre, at nogle beboere ikke ønsker at ytre sig på mødet.

En anden beboer forudså, at forslaget vil give problemer på sigt, idet man kan risikere, at det udvikler sig til, at mødet efter nogle år optages på video.

Forstiller ønskede at præcisere forslaget til "... disse bliver lydoptaget".

Der blev spurgt, om Datatilsynet (tidligere Registertilsynet) var blevet hørt om forslaget.

Der blev også spurgt, om optagelsen offentliggøres, hvilket forslagsstiller svarede nej til.

Det blev foreslået, at Almenbo undersøger, om det er et problem i forhold til GDPR-reglerne, at afdelingsmødet optages.

En beboer foreslog, at man fandt en anden referent.

Dirigenten oplyste, at udkast til referatet altid sendes til afdelingsbestyrelsen, administrationen, ejendomsmester samt dirigenten, som alle skal godkende referatet, før det offentliggøres.

Det blev foreslået, at forslaget blev trukket, indtil det er undersøgt, om det er lovligt eller ej at lydoptage afdelingsmødet.

Forslagsstiller ønskede, at det stillede forslag blev sendt til afstemning med følgende resultat:

66 stemmer for forslaget

88 stemmer imod forslaget

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 16 – Hund eller katte i lejlighederne

"Vi vil gerne indføre og lovliggøre, at man kan have et par stuekatte eller en mindre/ mellemstor og rolig hund i lejlighederne. Grunden er, at det vil hjælpe mange beboere til bedre trivsel, mindske ensomhed og skabe livsglæde. Lejlighederne er virkelig fine i størrelsen til sådanne dyr, og de har en terapeutisk effekt for mange mennesker, og som har en større betydning for mindre stress og angst.

Yderligere begrundelse:

"Undersøgelser viser nemlig, at foruden at man bliver generelt gladere af at tilbringe tid med et kæledyr, da det både skaber tryghed og trøst, så styrker kæledyr også ens sociale relationer. Og ud over at kæledyr har en gunstig effekt på dit humør og mentale helbred, viser en række undersøgelser faktisk også, at kæledyrene gavner din generelle sundhed og beskytter mod en lang række alvorlige sygdomme. Endelig har forskning vist, at kæledyr kan bruges terapeutisk og være med til at gavne livskvaliteten og det mentale helbred hos bl.a. ældre, demente og udviklingshæmmede".

"Forskning viser også, at et kæledyr for mange skaber tryghed og livsglæde og fungerer som et fast holdepunkt i deres tilværelse og giver et positivt fokus i hverdagen. Samtidigt bidrager kæledyr med selskab og kan derved mindske følelsen af ensomhed og isolation. Hunde er også med til at øge den sociale kontakt, fx når du går en tur og sludrer med andre hundeejere og være en effektiv måde at møde nye mennesker og opbygge fælles interesser".

Om os:

F.eks. Her i xxxx har vi haft hjulpet min datter med at passe hendes ene kat i 15 dage her til sommer. Vi har heraf erfaret, at det gik rigtigt fint, det skabte megen glæde, og vi mærkede lethed i "det at holde en stuekat i lejligheden". Alt var roligt og vi undrer os over, at vi ikke må holde et par katte eller en hund i lejlighederne. Her er endnu et forslag:"

Forslaget blev trukket.

Forslag 17 – Ubegrænset pasning af husdyr

"Vi kan godt tænke os, personligt, at kunne hjælpe mere til med pasning af vores datters - nu to katte, og der søgeres om at kunne passe dem på ubegrænset tid året rundt!"

P.S. Sidst men ikke mindst, bestemmes det, at vi må have en rolig hund i lejligheden, da må det have vigtigheden i at hunde anføres i snor her i Lundebjerg, og at man "rydder op" efter sin hund med hundeposer, der smides ud i en skraldespand."

Forslaget blev trukket.

Forslag 18 – Overdækning af cykelparkering i gården

"I cykelparkering og barnevognsrummene er det ikke muligt, at komme ind i og stille sine cykler eller barnevogn. Er der mulighed for at få noget overdækning over cykelparkeringerne i gården, da jeg tror det vil løse en del af problemet."

En beboer oplyste, at der også blev stillet forslag omkring barnevognsrum for 4 år siden, fordi man ikke kan få en barnevogn ned i barnevognsrum, som er vanskelig tilgængelige på grund af for småle ramper.

En beboer nævnte, at der manglede en økonomisk beregning over udgiften til overdækning i forslaget.

Formanden oplyste, at et tilsvarende forslag blev stillet på afdelingsmødet i 2021, hvor det blev aftalt, at bestyrelsen skulle undersøge om det kunne lade sig gøre at overdække cykelstativerne uden for opgangene. Da priserne sidste år var meget høje pga. corona og ligeledes i år pga. krigen i Ukraine, er der ikke blevet undersøgt, hvad det vil koste at etablere overdækninger af cykelstativer. Bestyrelsen vil indhente priser, når disse falder til et normalt leje.

Bestyrelsen vil undersøge, om det kan lade sig gøre at etablere en bredere rampe ved de nedgange, hvor ramperne er meget småle.

En beboer oplyste, at hvis cykelstativerne i gården overdækkes, vil flere beboere parkere deres cykler i stativerne og derved bliver der skabt mere plads i barnevognsrummene.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:

140 stemmer for forslaget
32 stemmer imod forslaget

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 19 – Trækning af beløb ved udeblivelse af bestilte vaskemaskiner

"Jeg vil gerne foreslå, at man ved udeblivelse af bestilte vaskemaskiner, bliver trukket mindstebeløbet, det koster at vaske pr. maskine."

Dette kan måske være med til, at flere husker at afbestille maskinerne, hvis de ikke skal bruges, og de derfor kan bookes af andre beboere."

Der blev spurgt, om det er teknisk muligt at trække et beløb, hvis man ikke starter maskinen til den bookede tid.

Finn svarede bekræftende, at vaskerisystemet kan programmeres til at trække et beløb, hvis maskinen ikke startes senest 15 minutter efter bestilt tid.

En beboer oplyste, at de bestilte tider ikke længere slettes efter 15 minutter, hvorfor det ikke er muligt at chancevaske.

En beboer fandt idéen rigtig god, men gjorde opmærksom på, at programmerne på de nye vaskemaskiner varer mindst 72 minutter og at man derfor alligevel ikke kan nå at vase på 1 time og 15 minutter.

En beboer protesterede imod, at man ”straffes” for at glemme eller overse sin booking, når det kun sker enkelte gange.

En beboer foreslog, at beløbet blev sat til 5 kr. i stedet for mindstebeløbet på 9 kr.

Der blev spurgt, hvem der skal administrere forslaget.

Finn svarede, at Electrolux's vaskeriprogram kan administrere en sådan ordning.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:

8 stemmer for forslaget

30 stemmer imod forslaget

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 20 – Forbud mod rygning i lejlighederne

”Kan man stemme om at indføre forbud mod rygning i lejligheder for nuværende beboere bla. om sommeren?

Jeg kan efterhånden ikke bruge min altan om sommeren og kan ikke holde mit vindue og altan åbent om natten pga af røg.

Der kommer ikke kun lugt af cigarettrøg men også hash lignende stoffer

Jeg håber på man kan gøre noget ved det.”

Forslagsstiller oplyste, at hun ikke kan hverken benytte altanen, have vasketøj stående eller sove med åbent vindue på grund af gener fra tobaksrøg.

En beboer fandt det urimeligt, hvis beboerne skulle ryge for lukkede vinduer.

Claus Hansen oplyste, at der ikke kan indføres rygeforbud i tidligere opførte almene boligafdelinger, hvorfor der ikke kunne stemmes om forslaget.

Forslaget kunne ikke komme til afstemning, da det ikke kan realiseres.

Forslag 21 – Udskiftning af døre i opgangen

”Jeg ku godt tænke mig at høre om der er stemning for udskiftning af vores døre i opgangen.

Det er en udgift, men tror da helt bestemt at det vil være pengene værd, når man tænker på alt den varme der siver ud af vores utætte døre, og det vil også gøre meget for støj i opgangen.”

Forslagsstiller fortalte uddybende, at forslaget omhandlede hoveddørene og ikke opgangsdørene. Forslagsstillerens hoveddør er meget utæt og har endda ekstra huller fra tidligere låse og forslagsstiller foreslog, at dørudskiftningen foretages over den kollektive råderet. Han nævnte fordele som støjreduktion, varme og brandsikring ved en udskiftning af de gamle døre.

Claus Hansen oplyste, at der er udskiftet hoveddøre i nogle af Almenbos andre afdelinger - hvor opgangsdøre ikke er aflåste. En ny hoveddør koster mindst 12.000 kr. pr. dør. Udkiftning kan foretages samlet for hele afdelingen, hvilket vil medføre en huslejeforhøje eller ellers udskiftningen kan foretages individuelt via den kollektive ráderet. Ved den individuelle udskiftning kan der eventuelt skiftes hoveddør ved fraflytning og den nye lejer pålægges udgiften. Claus anbefalede ensrettede lejerudgifter og foreslog derfor årligt at opspare et beløb på langtidsbudgettet til udskiftningen, hvorefter der kan foretages en udskiftning af samtlige hoveddøre om 6-8 år.

Der blev foreslået, at man kan slå udskiftningen sammen med den kommende vinduesudskiftning.

En beboer oplyste, at både vinduer, hoveddøre og hoveddøre er meget utætte.

En beboer gjorde opmærksom på, at der formentlig er mange beboere, som ikke har råd til at bruge så stort et beløb på en ny hoveddør.

Det blev oplyst, at såfremt der er stemning for en samlet udskiftning af dørene, skal der ikke arbejdes videre med forslaget, men at der så skal stemmes om en udskiftning.

Det blev foreslået, at forsamlingen pålægger bestyrelsen at arbejde videre med forslaget og på næste afdelingsmøde fremkomme med et økonomisk overslag over udskiftning af hoveddøre.

Administrationen oplyste, at en hurtig beregning viste, at der skal afsættes ca. 7,5 mio. kr. til udskiftning af hoveddøre på langtidsbudgettet.

Det blev besluttet, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget og på næste afdelingsmøde fremlægger økonomi på en eventuel dørudskiftning.

Herefter var der afstemning med følgende resultat:

82 stemmer for forslaget

34 stemmer imod forslaget

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 22 – Renovering af vaskeri – Lundebjerg 72

Det foreslås at renovere vaskeriet indvendigt og samtidigt lave mindre ændringer på indretningen af vaskeriet samt udbedre revnedannelser i ydervæggene. Antallet af vaskemaskiner og tørretumblere forbliver uændret.

Antallet af strygeruller halveres fra 2 til 1 strygerulle. De 2 centrifuger nedlægges, da der er gratis centrifugefunktion i vaskemaskinerne.

Renoveringen omhandler følgende arbejder:

Nedrivningsarbejder

Nedtagning og opbevaring samt genopsætning af vaskerimaskiner

Udbedre revnedannelser i ydervæggene

Etablere nye ventilationsafkast igennem tag til tørretumblere

Nye skillevægge omkring vaskerimaskinerne

Renovering af gulve - nye overflader og opretning

Malerbehandling af vægge og lofter

El-arbejde - ny belysning og nye installationer til vaskerimaskinerne

Kloak-arbejde

VVS-arbejde.

Forventet tidsplan

Udførelse i 2. og 3. kvartal 2023.

Projektets budget (inkl. moms)	
Håndværksudgifter	775.000 kr.
Buffer / Uforudsete	116.250 kr.
Ingeniør	31.250 kr.
Miljøundersøgelse	31.250 kr.
Forsikring	15.000 kr.
Byggesagshonorar (Almenbo)	24.312 kr.
Samlet projektbudget inkl. moms	<u>993.062 kr.</u>

Finansiering og huslejestigning

Projektet kan finansieres af henlagte midler."

Formanden oplyste, at projektet ikke var billigt, men nødvendigt at udføre, idet væggene slår revner i vaskeriet i nr. 72.

Der er henlagt midler til projektet, som også er indregnet i langtidsbudgettet. Der overføres dog henlagte midler fra de to øvrige vaskerier til renovering af vaskeriet i nr. 72.

Der blev spurgt, om maskinerne ikke skal udskiftes.

Bestyrelsen svarede, at det er selve bygningen som trænger til renovering.

Der blev spurgt, hvor de ca. 160 familier, som i dag bruger vaskeriet, skal vaske i renoveringsperioden.

Det vidste bestyrelsen ikke, men Lasse Vibe og Finn har drøftet, at der renoveres en halvdel af vaskeriet af gangen - og beboerne kan så benytte den halvdel, som ikke er under renovering til at vaske og tørre deres tøj i. Endvidere kan beboernes brikker kodes til at kunne bruges på afdelingens øvrige vaskerier i de kortere perioder, hvor det er nødvendigt at lukke vaskeriet helt.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 23 – Udvidelse af trapper i gårde

"Da der ikke er plads/mulighed for at man kan trække sin cykel, barnevogn, kørestol eller lign. op af trapperne.

Trapperne er kun lavet til gående og det mener jeg, at der burde laves om på."

Finn oplyste, at der i alle gårde findes trapper med ramper ned til fortovene.

Der er endvidere etableret ramper ved flere trapper. Desværre er det ikke alle disse ramper, der er brede nok til, at de kan benyttes til barnevogne og kørestole.

Det er ikke muligt at etablere ramper ved alle trapper, hvilket enten skyldes, at hældningen på en rampe vil blive for stejl eller fordi trinene vil blive for smalle.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 24. Cykelskur/barnevogne osv.:

"Da der kun er et skur til barnevogne, cykler og lign. i kælderen og for mit vedkomne over i den anden bygning, er det næsten umuligt at både bære på sit barn + handleposer evt. vasketøjspose og andet.

Derfor burde der tilbygges på nuværende cykelstativ i gården et skur til cykler m.m.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 25 – Grønne madaffaldsposer

"Grønne Madaffalds poser omdeles til Postkasser for beboere med Handikap, er dårligt gående og ældre over f.eks. 70 år?"

Finn fremviste en stor pose med 4 ruller madaffaldsposer og oplyste, at forslaget ikke kan lade sig gøre, da en rulle med madaffaldsposer fylder så meget, at de ikke kan kommes i postkasserne.

Finn tilbød, at ældre og dårligt i stedet for er velkomne til at rette henvendelse til ejendomskontoret, som gerne kommer forbi og afleverer madaffaldsposerne på adressen.

En beboer foreslog, at beboerne hjælper hinanden og tager et par ruller med til sine næaboer, hvis de har problemer med selv at hente poser.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 26 – Bedre processer ved projekter

"Det viser sig nu at der er visse problemer/mangelfuld udførelse med nyligt renoverede badeværelser? Der har i alle tilfælde af renoveringer i afdelingen (Vinduer/ Telefon-TV-Internet udbyder/ Altaner/ Facader/ Postkasser/ Elektronisk adgang til opgange & kædlire/ Badeværelser/ Faldestammer/ Wi-Fi) været en og mange problemer med/ved udførelse/styring efterfølgende brug af disse projekter.

Dårlig/uproffesionel/nedladende ledelse af projekter. Da det er beboerne der betaler via huslejestigninger (faktuelle forbedringer/opgraderinger) af disse projekter, BØR/SKAL der være en bedre beslutnings/styrings proces ved fremtidige projekter."

Forsamlingen var i tvivl om, hvad forslaget gik ud på.

Forslaget blev nedstemt.

Ad 5 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

Budgetforslaget anviser en lejeforhøjelse på 3,6% svarende til 1.051.000 kr.

Forsikringer stiger med 160.000 kr. på grund af varslede stigninger. Almenbo har på grund af stigningerne besluttet at sende forsikringer i udbud i 2023.

El til fællesarealer er budgetteret for lavt og forhøjes med 68.000 kr.

Renholdelse stiger med 236.000 kr., som dækker udgifter til bl.a. overenskomstmæssige lønreguleringer, drift af ejendomskontor, rengøring af fællesområder (opgange, vaskerier m.m.) samt rottebekämpelse.

Almindelig vedligeholdelse stiger med 85.000 kr. og de planlagte og periodiske henlæg-gelser stiger med 400.000 kr. på grund af fremtidige arbejder.

Der blev spurgt i hvor mange år, der skal betales på et køkken.

Laila svarede, at det er individuelt - men der afdrages normalt i mindst 12 år. Beboerne kan altid kontakte Almenbo og få oplyst, hvornår de er færdige med at afdrage på deres køkken.

Huslejestigningen pr. 1. januar 2023 bliver for etagehusene på mellem 118 kr. og 235 kr. pr. måned.

De ældreegnede boliger stiger henholdsvis 167 kr. og 189 kr. pr. måned og energihuusene vil få en huslejestigning på mellem 249 kr. og 349 kr. pr. måned.

Budgettet for 2023 blev godkendt.

Ad 6 Valg til afdelingsbestyrelsen

a. Valg af medlemmer

Idet antallet af bestyrelsesmedlemmer blev ændret til 7 medlemmer jf. dagsordens punkt 2 samt forslag nr. 14, skulle der vælges 5 medlemmer, hvoraf 2 medlemmer skulle vælges for en 1-årig periode og 3 medlemmer skulle vælges for en 2-årig periode.

Følgende stillede op som bestyrelsesmedlemmer:

Anne Mette
Jan
Line
Ulla Raunsbæk
Yasmin Yacoubi

Anne Mette blev genvalgt for en 2-årig periode.

Jan og Yasmin Yacoubi blev valgt for en 2-årig periode.

Line og Ulla Raunsbæk blev valgt for en 1-årig periode.

b. Valg af suppleanter

Følgende stillede op som suppleanter for en 1-årig periode:

Pernille Jensen
Sara
Elizabeth

Pernille Jensen blev valgt som 1. suppleant, Sara blev valgt som 2. suppleant og Elizabeth blev valgt som 3. suppleant for en 1-årig periode.

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

René Hansen, formand	2023
Thomas Larsen	2023
Anne Mette	2024
Jan	2024
Yasmin Yacoubi	2024
Line	2023
Ulla Raunsbæk	2023
Pernille Jensen, 1. suppleant	2023
Sara, 2. suppleant	2023
Elizabeth, 3. suppleant	2023

Ad 7 Eventuelt

Der blev spurgt, hvordan det går med opsætning med ladestandere til elbiler.

Finn svarede, at de to første elbils-ladestandere er ved at blive monteret ved Lundebjerg 60. Det vides pt ikke, hvornår de to elbils-ladestandere, som skal stå ved nr. 264, etableres.

En beboer oplyste, at ladepladserne ved energihusene ikke er store nok til, at 2 store elbiler kan parkere samtidig på pladserne.

Bestyrelsen svarede, at projektleder Søren Worm ikke mener, at størrelsen på pladserne kan ændres. Bestyrelsen vil dog forsøge at spørge ham igen.

Der blev spurgt hvilket firma, der opsætter ladestanderne.

Finn svarede, at Almenbo har valgt Dansk Kabel TV til at udføre opgaven.

En beboer nævnte, at mange af de store udbydere underbyder de mindre udbydere og monterer ladestandere for næsten ingen penge.

Claus Hansen svarede, at firmaet både skal opsætte og administrere standerne og derfor er Dansk Kabel TV blevet valgt.

Beboeren foreslog, at man – når man skal sætte yderligere el-ladere op – undersøger priserne hos andre leverandører.

Det kan til referat oplyses, at Almenbo har søgt og fået tilskud på 25% af anlægsudgiften ved etablering af ladestanderne fra Bolig og Planstyrelsen.

En beboer oplyste, at han havde fået lovning på, at cykel-/barnevognsrummet i nr. 26 (ejendomskontorets tidligere vindueslager) ville blive frigivet til beboernes cykler og barnevogne.

Finn svarede, at der arbejdes på at få det gamle lager klargjort til cykelrum, nu hvor lageret er flyttet til det tidligere ejendomskontor.

Claus Hansen oplyste, at udskiftning af vinduer i etageboligerne er en meget bekostelig affære, og der er afsat anseelige summer på langtidsbudgettet til denne udskiftning. Der er derfor indkøbt et lager til servicering af de nuværende vinduer, som mandskabet forsøger efter bedste evne at holde liv i, så længe som muligt.

Det blev foreslået, at bestyrelse og beboere er med til at træffe beslutninger og vælge vinduer, når disse skal udskiftes.

Claus Hansen oplyste, at bestyrelsen altid inddrages i så store projekter i afdelingen og at det er en rigtig god idé med beboerinddragelse også.

Der blev spurgt, hvordan det går med opgaven omkring lofterne i energihusene.

Claus Hansen oplyste, at de lofter, der ikke behandles ved syn og skøns, beses ved 5 års gennemgangen eller behandles over driften.

En beboer bad bestyrelsen om en status på videoovervågning i opgangene, idet der intet er meldt ud til beboerne.

Finn forklarede, at routere til adgangssystem og videoovervågning ikke var indeholdt i den kontrakt, som bestyrelsen indgik med Fibia. Afdelingen fik derfor en ekstraregning på 160.000 kr. for opsætning af de routere, som styrer adgangssystemet (vaskeri, postkasser og indgange). Opsætning af routere til videoovervågningssystemet var heller ikke indeholdt i kontrakten, hvorfor der skal forventes en udgift på yderligere 160.000 kr., hvis videoovervågningssystemet skal etableres. Derudover er de mange af videoovervågnings-systemets harddiske udjente (virker ikke) og der må ligeledes tillægges en væsentlig udgift til udskiftning af disse.

Bestyrelsen og ejendomskontoret er derfor blevet enige om, at den udgift ikke er nødvendig i forhold til den tryghed, som videoovervågningen giver, idet afdelingen alligevel ikke har adgang til systemet uden politiets tilstedeværelse.

En beboer takkede bestyrelsen for deres store engagement og arbejdsindsats ved afholde af de mange sociale aktiviteter i afdelingen.

Mødet sluttede kl. 21.32.

Referat digitalt underskrevet af
Formand René Hansen
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

2022-09-30 05:39:14 UTC

NEM ID 

Rene Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-067600688657

IP: 128.0.xxx.xxx

2022-09-30 06:23:33 UTC

NEM ID 

Per Kloster Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-303956084252

IP: 87.73.xxx.xxx

2022-10-03 06:26:05 UTC

NEM 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>