

28. september 2023

Afdeling
Bispebjerg Bakke

Referat af ordinært afdelingsmøde i
afdeling Bispebjerg Bakke
torsdag den 14. september 2023 kl. 17.00
i Bispebjerg Kulturcenter, Bispebjerg Bakke 6

Deltagere

Antal beboere: 11

Bestyrelsen:

Antal husstande: 11

Hope Cedercrantz, John Olsen, Dorthe Frandsen, S. Ahmad samt suppleanterne
Claus Pensholt og Bende Nielsen

Svarende til: 22 stemmer

Ejendomskontoret:

Ejendomsmester Jørgen Jensen

Almenbos administration:

Direktør Claus Sieben Hansen og Bente T. Ejdrup (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Fremlæggelse af årsberetning - *bilag*
3. Godkendelse af lån/ydelse til fremtidige køkkenrenoveringer - *bilag*
4. Behandling af indkomne forslag - *bilag*
5. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år - *bilag*
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
 - a. Valg af 3 medlemmer
På valg for en 2-årig periode er:

Formand Isabel Perez - *genopstiller ikke*
Dorthe Frandsen - *genopstiller*
Claus Pensholt - *opstiller*
 - b. Valg af suppleanter
På valg for en 1-årig periode er:

Claus Pensholt - *genopstiller ikke, stiller op som bestyrelsесmedlem*
Bende Nielsen - *genopstiller*
7. Eventuelt

Punkt	Bemærkninger	Beslutning
1. Valg af dirigent	Claus S. Hansen blev valgt som dirigent, og erklærede mødet som rettidigt indkaldt og dermed beslutningsgyldigt.	
2. Fremlæggelse af årsberetning	Beretningen er skriftlig og udsendt som bilag med følgende hovedpunkter: Færdiggjorte projekter: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Efeubeplantning ved cykelhandleren. 	Beretningen blev godkendt.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Den store blå container er fjernet. ▪ Nøglebrikker til vaskerum, kælderrum og cykelkælder er udskiftet. ▪ 4 flyttelejligheder er færdige. ▪ Indgangspartier og hoveddøre ved nr. 1 er malet (for enden af svalegang). ▪ Ny vaskemaskine ved nr. 3 er opsat. <p>Påbegyndte projekter:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reparation/udskiftning af elevator ved opgang 3 er opstartet forår 2023. <p>Opfordring til beboerne:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bliv ved at holde svalegangene fri for effekter af hensyn til brandsikkerhed. ▪ Overhold gældende ordensregler i forhold til støj, larm, musik, og husdyr, som det ikke er tilladt at holde. ▪ Deltag i afdelingsmøder og bliv evt. en del af bestyrelsen. <p>Kommentarer til beretningen:</p> <p>Bestyrelsen oplyste, at formand for bestyrelsen, Isabel, ikke genopstiller.</p>	
3. Godkendelse af lån/ydelse til fremtidige kökkenrenoveringer	<p>Tidligere er der optaget 20-årige lån på udskiftning af køkkener. Det har vist sig, at en del boligers køkkener bliver nedslidt, inden den 20-årige periode er gået.</p> <p>Derfor indstilles til at ændre på finansieringen på fremtidige køkkenrenoveringer via kollektiv råderet, så der fremover bliver optaget 15-årige lån, som vil resultere i en lidt højere ydelse.</p> <p>Afdelingen dækker 20% af udgiften til selve køkkenet i henhold til nye gældende regler.</p> <p>Prisen for nyt køkken kan maksimalt være 120.000 kr. inkl. moms. Hvis beboere ønsker tilvalg, som forårsager en højere pris end 120.000 kr., må beboeren selv betale det overskredne beløb.</p> <p>Med de nye rentestigninger, der har været de seneste år, vil ydelsen komme til at ligge mellem 690-730 kr. pr. måned pr. køkken (ved en gennemsnits køkkenpris på 110.000 kr.). Der tages forbehold for yderligere rentestigninger/rentefald.</p> <p>Processen for udskiftningen af køkkener fortsætter uændret. Alle beboere, som ikke allerede betaler for en køkkenrenovering, får mulighed for et nyt køkken med tilsvarende ny beregning af forbedringslejeforhøjelse. Fremtidige køkkenudskiftning i flytteboliger udføres ligesom i dag ud fra ejendomsmesterens vurdering af køkkenet i boligen, fremadrettet også med 15-årige lån.</p> <p>Spørgsmål:</p> <p>Der blev på spørgsmålet om, hvorvidt de 20-årige lån stoppes, svaret ja. Der ændres ikke på eksisterende 20-årige køkkenlån på køkkener, der allerede er renoveret. De 15-årige lån bliver kun fremadrettet.</p> <p>En beboer spurgte, hvorfor der er valgt en 15-årig periode og ikke en 10-årig? Administrationen svarede, at ydelsen vil blive for stor, hvis der vælges en 10-</p>	Ændring af finansiering på fremtidige køkkenrenoveringer via kollektiv råderet til 15-årige lån blev godkendt.

	<p>årig periode, og at man forsøger at ramme en gennemsnitslevetid for køkkener.</p> <p>Der blev desuden spurgt, om man kan lave en halv renovering, hvis det fx kun er køkkenlåger eller bordplade, der trænger til at blive skiftet ud. Administrationen oplyste, at dette er muligt over den almindelige råderet, hvor beboeren selv finansierer. Men hvis køkkenrenoveringen sker via kollektiv råderet - dvs. hvor renoveringen finansieres gennem afdelingen, og som indeværende forslag om ændring til 15-årige lån er relateret til - så er denne ordning baseret på en hel køkkenrenovering.</p> <p>Der åbnes ifølge administrationen op for nye køkkenrenoveringer, når formilia er på plads, dvs. at kommunen skal godkende ændringen til 15-årige lån.</p>	
4. Behandling af ind- komne forslag	<p>Der er modtaget 3 forslag:</p> <p>Forslag 1</p> <p>Husordensændring: grilning i anlægget</p> <p>Jeg foreslår, at følgende tilføjes under punktet 'Anlægget' i forbindelse med grilning:</p> <p>Nuværende tekst: <i>Det er tilladt at anvende grill/engangsgrill i anlægget, såfremt disse placeres på fliserne i god afstand fra borde og græsplæne.</i></p> <p>Tilføjelse: <i>Vær opmærksom på eventuel brandfare.</i></p> <p>Motivationen for forslaget er brandsikkerhed.</p> <p>Drøftelse: Brandsikkerhed blev drøftet. En beboer spurgte om man kunne tilføje, at der er brandslukker i vaskeriet. Ejendomsmesteren var dog ikke sikker på, at der er en brandslukker der, i så fald skal den opsættes. Ifølge administrationen bør der også sidde en brandslukker i foyeren, hvilket ejendomsmesteren tog til efterretning.</p> <p>En beboer foreslog, at man kan lægge 4-6 fliser i græsset, hvor der kan grilles, hvilket der var opbakning til, og dette vil ejendomskontoret sørge for.</p> <p>Forslag 2</p> <p>Husordensændring: oprydning i anlægget</p> <p>Jeg foreslår, at der under punktet 'Anlægget' tilføjes følgende i forbindelse med oprydning:</p> <p>Nuværende tekst: <i>Træer, buske og blomster skal behandles varsomt. Fællesarealerne skal holdes ryddelige, og der skal ved ophold i anlægget tages hensyn til øvrige beboere og naboer, herunder må støjende adfærd ikke finde sted.</i></p> <p>Tilføjelse (markeret med store bogstaver): <i>Træer, buske og blomster skal behandles varsomt. Fællesarealerne skal holdes ryddelige, BORDE. OG BÆNKE SKAL SÆTTES TILBAGE PÅ DERES OPRINDELIGE PLADSER UMIDDELBART EFTER ENDT BRUG.</i> <i>Der skal ved ophold i anlægget tages hensyn til øvrige beboere og naboer, herunder må støjende adfærd ikke finde sted.</i></p>	<p>Forslag 1 - blev godkendt. Det blev desuden besluttet, at lægge nogle fliser i græsser, hvor der kan grilles.</p> <p>Forslag 2 - blev godkendt med ændringen, at der er tale om store borde-/bænkesæt.</p>

	<p>Motivation for forslaget: Så flest mulige kan benytte sig af den skønne have. Bænke og borde er meget tunge at flytte alene, hvorfor de bedes flyttes tilbage efter endt brug til, hvor de normalt er placeret.</p> <p>Drøftelse: Forslagsstiller præciserede, at der er tale om de store borde-/bænkesæt, som skal sættes på plads efter brug, idet de små bænke ifølge ejendomsmesteren ikke har faste pladser.</p> <p>Således bliver ordlyden i ændringsforslag til husorden:</p> <p>Tilføjelse (markeret med store bogstaver): <i>Træer, buske og blomster skal behandles varsomt. Fællesarealerne skal holdes ryddelige, STORE BORDE-/BÆNKESÆT SKAL SÆTTES TILBAGE PÅ DERES OPRINDELIGE PLADSER UMIDDELBART EFTER ENDT BRUG.</i> <i>Der skal ved ophold i anlægget tages hensyn til øvrige beboere og naboer, herunder må støjende adfærd ikke finde sted.</i></p>	
Forslag 3	<p>Forbud mod rygning på svalegang/matriklen</p> <p>Jeg foreslår, at der forbydes rygning på svalegangene, da røgen siver ind i samtlige lejligheder og påvirker hele gangen også omkringliggende lejligheder.</p> <p>Min lejlighed lugter ofte af cigarettrøg, og dette giver mig hovedpiner og generelle lugtgener. Bygningerne bliver varme i solskin, og vi beboere er nødt til at lufte meget ud og prøve at lave gennemtræk, hvilket så resulterer i, at røgen suser ind i lejlighederne. Husordenen siger, at man ikke må ryge såfremt naboers vinduer er åbne - dette bliver ikke overholdt.</p> <p>Motivation for forslaget: Samtlige steder nu om dage har rygeforbud, endda skoler og andre institutioner har forbud på hele matriklen. Lugten er til gene for størstedelen af beboerne og befolkningen, skodderne sviner, asken støver, de gamle cigaretskodder står og stinker. Nogle beboere ryger på vejen ned/ud ad bygningen på trapperne og i elevatoren.</p> <p>Økonomi: Der kan generelt være større skiltning indendørs, da beboerne ryger i gangene, på trapperne og i elevatoren.</p> <p>Drøftelse: Det blev drøftet, hvor rygeforbuddet skulle gælde, bl.a. om det også skulle gælde på tagterrasser, hvilket der ikke var stemning for på nuværende tidspunkt.</p> <p>Forslagsstiller præciserede forslaget til, at rygeforbuddet skal gælde svalegange og ikke hele matriklen.</p> <p>Der er allerede forbud mod rygning på indendørs fællesarealer iht. nuværende husorden med følgende tekst under punktet 'Rygning':</p> <p><i>Der henstilles til at tage hensyn til medbeboerne, ved at udlade rygende adfærd på svalegange ved medboeres åbne vinduer. Der er forbud mod at ryge i beboerrummet, kælderareal, elevatorer, trappetårn og vaskekælder.</i></p> <p>Forslagsstiller ønsker således, at teksten ændres, så forbuddet også gælder svalegange. Forbuddet mod rygning på svalegange skal desuden tilføjes punktet 'Altan-/svalegange' i husorden.</p> <p>Administrationen oplyste, at det er muligt at beslutte, at der ikke må ryges på fællesområder som svalegange. Hvis beboerne så alligevel ryger der, kan man</p>	Forslag 3 - blev godkendt med præcisering, at rygeforbuddet gælder svalegange (og ikke hele matriklen).

	<p>klage til Almenbo, som efterfølgende retter henvendelse til den pågældende beboer.</p> <p>Der stemmes kun om forbud på svalegange, og der var enstemmighed for forslaget.</p> <p>Beboerne ønskede, at Almenbo udsender skrivelse om forbud på svalegange. Til orientering er dette blevet udsendt efter mødet.</p>	
4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	<p>Det forelagte budgetforslag angiver en huslejestigning på 5,3 % pr. 1. januar 2024. Der er et underskud på 485.000 kr. i budgettet.</p> <p>Huslejeændringen skyldes primært:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stigning i renovation og pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden pga. stigning i prisindeks. ▪ Stigning i elpris, da fastpris-aftale udløber 2023 og ny fra 2024 er steget. Fællesstrøm stiger ca. 1 kr. pr kilowatt fra 2024. ▪ Rentetilpasningslån fra 2024 stiger med 100.000 kr. <p>Kommentarer til budgettet:</p> <p>Renovation - Der blev spurgt, hvorfor renovation/affald stiger så meget, hvortil svaret lød, at det er bestemt af kommunen.</p> <p>Administrationen gjorde desuden opmærksom på, at nuværende affaldsskakte formentligt bliver nedlagt, idet der kommer højere krav om kildesortering, hvorfor der er afsat beløb til en ny udvidet containergård til affald. Det er endnu uklart, hvordan denne lander.</p> <p>Nye lejlighedsdøre - en beboer ville vide, om dette er på vej, hvortil næstformanden svarede, at udskiftningen er udsat til 2028/2029.</p> <p>Stigestrengsprojektet - der blev spurgt, hvornår udskiftning af rør og stige-strenge konkret går i gang. Administrationen oplyste, at det er planlagt til at begynde fysisk i 2024.</p> <p>Huslejestigningen - flere beboere udtrykte ærgrelse over huslejestigningen. Administrationen forklarede, at der altid skal være et grundlag for en huslejestigning, men at størstedelen af stigningen skyldes udefrakommende omstændigheder, som man ikke kan gøre noget ved, fx inflationen.</p> <p>Derudover er afdelingens henlæggelser, dvs. opsparing til fremtidige arbejder, sat til at stige de kommende år, fordi der ligger dyre arbejder i fremtiden. Det skyldes også, at der er fokus fra Landsbyggefondens side på, at henlæggelses-niveauet til fremtidig vedligehold ligger på et passende niveau, idet dette generelt i den almene sektor, har ligget for lavt.</p> <p>Sensorer/udskiftning af lamper til energisparepærer - ejendomsmesteren meldte, at der er blevet opsat ny sensor, og at man ellers er i gang, men at der pt. ikke er flere midler.</p>	Budgettet med en huslejestigning på 5,3 % blev godkendt.

<p>5.</p> <p>Valg til afdelingsbestyrelsen</p>	<p>a. Valg af medlemmer Dorthe Frandsen blev genvalgt for en 2-årig periode Claus Pensholt blev valgt for en 2-årig periode</p> <p>b. Valg af suppleanter Bente Nielsen blev genvalgt for en 1-årig periode</p> <p>Afdelingsbestyrelsen består herefter af:</p> <table border="0"> <tr> <td>Dorthe Frandsen</td><td>2025</td></tr> <tr> <td>Claus Pensholt</td><td>2025</td></tr> <tr> <td>John Olsen</td><td>2024</td></tr> <tr> <td>Hope Cedercrantz</td><td>2024</td></tr> <tr> <td>S. Ahmad</td><td>2024</td></tr> <tr> <td>Bente Nielsen, suppleant</td><td>2024</td></tr> </table> <p>Bestyrelsen konstituerer sig på næstkomende bestyrelsesmøde.</p>	Dorthe Frandsen	2025	Claus Pensholt	2025	John Olsen	2024	Hope Cedercrantz	2024	S. Ahmad	2024	Bente Nielsen, suppleant	2024	
Dorthe Frandsen	2025													
Claus Pensholt	2025													
John Olsen	2024													
Hope Cedercrantz	2024													
S. Ahmad	2024													
Bente Nielsen, suppleant	2024													
<p>6.</p> <p>Eventuelt</p>	<p>Strøm i garager - en beboer oplever, at garager nogle gange bliver anvendt til hobbyrum/værksted og problematiserede, at det er afdelingens strøm, der benyttes. Bestyrelsen opfordrede til, at man selv tager en dialogen. Administrationen oplyste, at der ikke må være opvarmning eller fryser i garager, men at det ellers er en afvejning, hvor grænsen går.</p> <p>Pulje til biodiversitet - en beboer forslog at søge kommunens pulje til biodiversitet, hvilket bestyrelsen var positive overfor. Beboeren sender information om puljen til bestyrelsen.</p> <p>Legeplads - en beboer stillede spørgsmål til manglende faciliteter i haven til børn. Bestyrelsen oplyste, at der før er stillet forslag til afdelingsmøde om legeplads, men at dette er blevet stemt ned pga. sikkerhed og økonomi/vedligehold.</p>													
<p style="text-align: right;">Mødet slut kl. 18.15</p> <p>Referat digitalt underskrevet af Bestyrelsesmedlem Hope Cedercrantz Dirigent Claus S. Hansen Referent Bente T. Ejdrup</p>														

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."

Hope Chloe Nathali Cedercrantz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cc667cbe-ec42-4562-b360-f6f765ff3938

IP: 83.90.xxx.xxx

2023-09-28 12:43:37 UTC



Bente Margrethe Tramm Ejdrup

ALMENBO CVR: 26014875

Referent

Serienummer: 4149f016-7d0d-494f-bfe5-9522650c0f07

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-09-29 11:23:15 UTC



Claus Sieben Hansen

Dirigent

Serienummer: 45c14f56-ab43-4a3d-ab6e-18c2c5d07e96

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-10-03 07:22:37 UTC



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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>