

Referat af det ordinære afdelingsmøde i  
afdeling Egebjerghaven mandag den 25. september 2023, kl. 18.30  
i Fælleshuset, Egebjerg Bygade 2

**Deltagere:** 21 beboere

Fra afdelingsbestyrelsen Heidi Kjærbye, Morten Just Nielsen, Michael Jensen og Solveig Rosenørn, Annette Tejnø.

Fra Almenbo Claus Hansen, Laila Jensen

Fra ejendomskontoret ejendomsmester Johnny Nielsen og Karin Larsen (referent)

**Dagsorden**

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

På valg for en 2-årig periode  
Michael Jensen – genopstiller  
Morten Just Nielsen - genopstiller
  - b. Valg af suppleant
7. Eventuelt

**1 . Velkomst og valg af dirigent**

Formanden bød velkommen og foreslog Claus Hansen som dirigent.

Claus Hansen blev valgt. Claus takkede for valget og konstaterede, at mødeindkaldelse og bilag var udsendt rettidigt og lovligt varslet.

## **2. Fremlæggelse af årsberetning.**

### **Beretning 2023**

Endnu et år er gået, - det er tid til afdelingsmøde og dermed også til bestyrelsens beretning.

Året har været præget af en stille periode, men der har naturligvis stadig været gang i forskellige tiltag.

Det største af tiltagene, som dog først bliver sat i gang efter afdelingsmødet, er udskiftning af døre/vinduer i Bygadelængen. Det har været lang tid undervejs med at blive sat i gang i forhold til licitation mv. Vi som bestyrelse havde gerne set, at udskiftningen af vinduer/døre var sket noget tidligere på året, men det kunne desværre ikke lade sig gøre rent praktisk.

Et andet tiltag har været at få lade standere op. Vi har i første omgang fået opsat 2 på parkeringspladsen bag Netto. De vil blive tilgængelige ved en tilmelding til ejendomskontoret, hvor man så får en brik/adgangskode. Man kan holde der max 4 timer, således at der er flere, der kan få ladet deres biler i løbet af en dag. Lade standerne er kun til brug for Afdeling Egebjerghavens beboere. Ejendomskontoret vil informere nærmere omkring regler med mere, og disse vil blive sendt til hver enkelt husstand.

Et tredje tiltag i år har været at få udskiftet trappen op til svalegangene i Egehøj. Den er nu på plads, og har forhåbentligt gjort sikkerheden og trygheden bedre for de af vores beboere, der benytter den dagligt.

Vi har generelt i afdelingen (faktisk hele området) problemer med parkeringen. Vi har flere beboere, der gerne parkerer, hvor de har lyst, også selv om det kan genere andre beboere eller andre bilister, der skal ud fra en parkeringsbås. Ligeledes er det blevet mere en regel end en undtagelse, at man parkerer på selve Egebjerghaven/Bygaden uden for de afmærkede områder til parkering, og gerne lige neden under et skilt med parkering/standsning forbudt.

Vi har som bestyrelse (og Fællesvirket) forsøgt os mange gange med at få kommunen i tale, men der sker ikke meget. Derfor er det vigtigt for os at opfordre vores beboere til at udvise hensyn over for hinanden. Vi har fokus på emnet, og forsøger at finde løsninger, men det er svært, når vi ikke har meget plads at give af.

I forbindelse med Fælleshusets renovering af køkkenet er vi løbende i gang med fortsat at udskifte service mm. I år har vi bl.a. skiftet tallerkner, og der er kommet labels på hylderne, hvor de forskellige ting skal stå. Vi har også fokus på opvaskemaskinen, der godt nok lige har fået det årlige eftersyn, men efterhånden nok har udstået sin tid.

Vi nævnte sidste år, at vi er ved at udfase vores hjemmeside, da vi skal ind under Almenbo – det har desværre taget noget tid, men når vi slutter året, vil vores hjemmeside være lukket. Udlejning af fælleshuset foregår allerede gennem ejendomskontoret, og den del af hjemmesiden vilinden længe også håndteres af ejendomskontoret.

På den mere driftsmæssige side ser det pænt ud i forhold til tallene for el, vand og varme – vi har haft et pænt fald i forhold til sidste år, hvilket naturligvis også skal ses i forhold til den voldsomme varmestigning vi alle måtte tage grundet EON og situationen omkring gas. Følger man med i Egebjerggruppen på Facebook, kan man se, at vi skal prise os lykkelige for, at Almenbo tog bestik

af situationen, og hurtigt var ude og sætte vores varmebidrag op. De, der bl.a. har Domea som administrationsselskab, har fået gastronomisk høje efterregninger.

Vi undgår dog desværre ikke en huslejestigning i år. Vi har de sidste mange år haft en nulstigning, men for at vi kan følge med på vores henlæggelser, er vi nødt til at tage en lille huslejestigning i år. Det er naturligvis aldrig populært med en stigning, men vi er ved at være et ældre byggeri, og vi er nødt til at have vores henlæggelser at kunne både planlægge og trække ud fra.

Det var ordene i år, vi ser frem til at se jer til et konstruktivt og positivt afdelingsmøde.

De bedste hilsner,  
på bestyrelsens vegne,  
Heidi Kjærbye

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til årsberetningen.

### ***Herefter blev beretningen godkendt***

### **3. Godkendelse af lån/ydelse til fremtidige køkkenrenoveringer**

Ændring af finansiering af køkkener via kollektiv råderet

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.

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.

Afdelingen dækker 20% af udgiften til selve køkkenet i henhold til nye gældende regler. 1

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.

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.

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.

Claus supplerede, at man har erfaret at ikke alle køkkener kan holde 20 år og man har været nød til at skifte dem inden de har været betalt tilbage, så derfor vil det fremadrettet blive lån over 15 år.

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.

Et køkken til ca. 110.000 kommer så til at koste omkring 690-730 kr. pr måned over 15 år.

Man skal også huske, at huslejestigningen i forbindelse med et nyt køkken er boligstøtteberettiget.

Der bliver ikke ændret ved nuværende 20-årige lån.

Beboer spurgte om det var erfaring fra andre boligselskaber.

Claus svarede, både og, samtidig at er standarden på køkkener måske blevet lidt ringere.

**Herefter blev ændringen godkendt,**

#### 4. Behandling af forslag.

##### Forslag 1 – Afstemning om der må grilles eller ej

**FORSLAG TIL AFDELINGSMØDE**

**Almen bo**

UDFYLD VENLIGST (se vejledning næste side)

Dato 27/8.23	Afdeling Kirstinehaven/egebjerghaven
-----------------	---

**FORSLAG**

**Overskrift:**

**afstemning om der må grilles eller ej.**

**Beskriv dit forslag (formuler, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget):**

Jeg foreslår, at der skal stemmes om der må grilles i sin have, altan eller repos.

**Motivation (begrund hvorfor du stiller forslaget/hvorfor er det en god idé):**

efter vi har boet i vores bolig i 3 måneder bliver vi ringet op af ejendomskontoret, som meddeler at vi ALDRIG må grille i vores haven igen, da vores ene nabo, ikke kan lide at grille og som syntes det lugter. Da vi ikke syntes det er demokratisk korrekt at vores ene nabo skal bestemme om vi må grille i vores have eller ej, så vil vi gerne have det til afstemning, så reglen er ens for alle. ydermere har ejendomsfunktionæren været forbi vores have og noteret at vores grill står et optimalt sted så den ikke er til géne for vores nabo.

**Økonomi (hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal du skrive, hvad det koster):**

forslaget koster ikke noget

**FORSLAGSSTILLER**

Fornavn: kamilla	Adresse*: egebjerghaven 57 2750 Ballerup
---------------------	---

**Må dit fornavn og din adresse offentliggøres på bilag/referat? (vælg ja eller nej) JA  NEJ**

**UDFYLDES AF ADMINISTRATIONEN - hvis forslaget har huslejemæssig konsekvens**

**Forslaget har følgende huslejemæssige konsekvens:**

\* OBS du selv skal informere os, hvis du har hemmelig adresse.

Forslagsstiller vil gerne have der skal stemmes om dette. I husorden i dag står der man skal udvise hensyn og man må gerne grille så længe man udviser hensyn og bruger sin sunde fornuft.

Beboer svarede, at disse hensyn er overholdt, men at 1 person bliver meget irriteret over det, og at der er lavet forbud over for dem der griller, så enten må man grille eller også må man ikke, alle skal helst kunne være her.

Claus svarede at alle lever under samme regelsæt og været indstillet på aktiviteter i have i et rækkehøjs.

Claus synes dette reelt er en sag mellem 2 lejere. Stemmes der for dette forslag bliver det indført i husorden, men opfordrede til at man stemte imod og bare fortsatte som det er i dag, udvis hensyn til sine naboer.

### **Forslaget blev ikke vedtaget.**

### **Forslag 2 – Tilføjelse til husordenen trailerparkeringsplads kun tilladt for afdelingens beboere.**

For at sikre, at det udelukkende er afdelingens beboere, der bruger trailerparkeringspladsen ved siden af containerpladsen, foreslår bestyrelsen, at husordenen ændres som følger:

Der opsættes skiltning ved trailerparkeringspladsen, hvoraf det fremgår, at parkering er forbeholdt afdelingens beboere. Parkeringspladserne nummereres.

Hvis en beboer ønsker en trailerparkeringsplads, skal ejendomskontoret kontaktes, hvorefter beboeren tildeles en nummereret plads.

Claus oplyste, at parkeringspladsen ligger nede ved containergården Egebjerghaven 108.

Afdelingsbestyrelsen har indtryk af, at mange som ikke bor i afdelingen parkerer deres trailer, så det kunne være rare, hvis man kunne have et system så man bliver registreret og bliver tildelt en plads evt. med et nummer på via ejendomskontoret.

Hvis der holder trailer som ikke har ret til at parkere der, er det politiet der skal fjerne dem, ejendomskontoret må ikke gøre det.

### **Forslaget blev vedtaget**

### **5. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år.**

Laila gennemgik det fremsendte budget og forklarede, at der var rettelser hertil.

Der var indregnet for meget på konto 118/drift af fællesarealer, idet administrationsbidraget hertil var medregnet både på konto 112 og på konto 118. Kr. 25 blev fratrukket i budgettet til konto 118.

I det fremsendte budget var der ej heller fratrukket kr. 95.000 på konto 114 Renholdelse – beløbet udgør arbejdstimer som skal udgiftsføres i Ejerveroeningen.

Efter disse korrektioner udgjorde budgettet for 2024 en lejeforhøjelse på 399.000 og en lejestigning på 2,9%.

Så huslejestigning på 1 rum bliver 135 kr., 2 rum 239 kr., 3 rum 253 kr., og 4 rum 292 kr.  
Ungdomsboliger 96 kr.

Beboer spurgte ind til betaling af tag, hvor det udløb. Laila svarede, at det var et 30-årigt lån og omkring 10-15 år tilbage.

### **Budgettet blev godkendt.**

#### **6. Valg til afdelingsbestyrelsen**

##### **a. Valg af 2 medlemmer**

###### **På valg er for en 2-årig periode**

Michael Jensen – blev genvalgt

Morten Just Nielsen – blev genvalgt.

##### **b. Valg af suppleant**

Dirigenten spurgte om der var nogle der havde lyst til at melde sig som suppleant.

Dette var ikke tilfældet, så ingen suppleant blev valgt.

#### **Afdelingsbestyrelsen består herefter af:**

Heidi Kjærbye, Formand 2024

Solveig Rosenørn, 2024

Annette Tejnø, 2024

Michael Jensen, 2025

Morten Just Nielsen, 2025

#### **7. Eventuelt**

Beboer kunne godt tænke sig at containerpladsen blev låst, så ikke andre kunne komme og læsse deres affald af, da det jo er afdelingen der betaler for tømning af containerne.

Johnny svarede at det fungerede ikke da containerpladsen var aflåst, der var en del problemer med dette.

Beboeren spurgte om det kunne være en lås som man kunne få nøgle til eller chip som beboere kunne få udleveret.

Johnny svarede, at det var meget dyrt at få en port med adgang via chip, men vil prøve at finde en løsning sammen med afdelingsbestyrelsen.

Efterfølgende er det blevet oplyst fra administrationen, der ikke bliver opkrævet for ekstra tømninger.

Michael fra bestyrelsen kunne være bekymret for, at man så vil smide sit affald udenfor, da de kommer meget sent om aftenen.

Spørgsmålsmål omkring til vindue og dørudskiftning i Egebjerghaven, om det var færdigt, havde et vindue der ikke er tæt og oplyste at der ikke skete noget når man kontaktede ejendomskontoret.

Johnny svarede, at man var færdig og opfordrede beboeren til at ringe ind på ejendomskontoret.

Endvidere er der en handicapplads uden plade på. Bilen har ejeren ikke mere. Det er kommunens.

På boligselskabets p-pladser betaler lejer selv, hvis man har skilt (handicap).

Blev stillet spørgsmål om der vil blive lavet noget på badeværelser.

Claus svarede, at rørene er meget kalkbelagte og hvis man skal lave nyt badeværelse skal man lave nye rør, et nyt badeværelse koster omkring 200.000 kr.

Beboer synes man sparer de forkerte steder, lejlighederne er jo også meget slidte og om man selv skal stå for slibning, maling m.v. Der blev svaret, at lejer har selv indvendig vedligeholdelse.

Claus svarede, at man kunne få det som man vil have det, men er kun jer lejere til at betale det.

Heidi takkede for god ro og orden samt for fremmødet.

Mødet sluttede kl.19.20

---

Formand

---

Dirigent

# 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."

## Claus Sieben Hansen

Dirigent

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

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-10-23 13:31:59 UTC



## Karin Larsen

Referent

Serienummer: f3075b9f-ad03-4a9e-96ca-662e0938e58f

IP: 91.100.xxx.xxx

2023-10-24 09:53:09 UTC



## Heidi Anne-Marie Kjærbye Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: b3226953-2f70-431d-a105-2fd65305232c

IP: 87.50.xxx.xxx

2023-10-25 15:32:32 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>