

**Referat af det ordinære afdelingsmøde i
afdeling Kirstinelund
Onsdag den 27. september 2023 kl. 18.30
I Glassalen på Baltorpskolen, afdeling Rugvænget**



Deltagere 33 beboere til stede
Fra afdelingsbestyrelsen, Marie-Louise Scharling, Berit Ryberg, Kirsten Tingleff, Simon Kjærulff
Fra Almenbo Claus Hansen
Fra ejendomskontoret ejendomsmester Johnny Nielsen, og Karin Larsen (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Fremlæggelse af årsberetning
3. Orientering: Salg af institution
4. Godkendelse af lån/ydelse til fremtidige Køkkenrenoveringer
5. Behandling af indkomne forslag – ingen indkomne forslag
6. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år
7. Valg til afdelingsbestyrelsen
 - a. Valg af 2 medlemmer for en 2-årig periode
På valg for en 2-årig periode er:
Marie-Louise – genopstiller
Kirsten Tingleff - genopstiller
 - b. Valg af suppleanter
På valg for en 1-årig periode
Simon Kjærulff - genopstiller
8. Eventuelt.

1 Velkomst og valg af dirigent

Marie-Louise bød velkommen og foreslog Claus Hansen som dirigent. Claus Hansen blev valgt.

Dirigenten informerede om at indkaldelse og materiale er sendt på mail og ellers kunne man afhente det på ejendomskontoret. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og bilag var rettidigt udsendt.

2. Fremlæggelse af årsberetning.

Butikstorvet er nu næsten færdigt, der mangler nu kun facadeskilte på butikkerne.

Ssp/gadeteam.

Det ser ud til, at alle vores fælles tiltag, har virket i kampen mod salg af stoffer i vores område.

Vi er begejstrede for samarbejdet med de forskellige myndigheder og samarbejdet vil fortsætte fremadrettet.

Ladestandere.

Der er nu 4 ladestandere i brug og det fungerer som det skal.

Markvandring.

De store plæner ved Kornvænget 39, Kirstinelundsvej og langs skolestien vil få plantet sommerfuglebuske i efteråret.

Amfibie rondellen på grønningen er blevet plantet til med vilde blomster, beplantning ved hyggepladser på grønningen bliver også plantet i efteråret.

Jordbunken på grønningen bliver rettet til, så den i vinteren kan bruges som en lille kælkebakke og sås med vilde blomster i foråret.

Der er indkøbt nye borde/bænkesæt og de er sat op.

Den sidste beplantning på Grønningen udføres i efteråret.

Gårdudvalg.

Der har været afholdt gårdudvalgsmøder i et par gårde og de ansøgte midler er blevet godkendt og uddelt.

Bestyrelsen vil opfordre beboerne til at starte et gårdudvalg i deres gårde, så evt. ønsker kan opfyldes.

Der kan hentes en pjece om gårdudvalg på ejendomskontoret eller hos bestyrelsen.

Kom og få en snak med os, så hjælper vi jer i gang.

Badeværelser.

Dette projekt er sat på standby grundet de meget høje priser på byggematerialer, det samme gælder altaner i de hvide blokke samt nye køkkener, undtaget i flyttelejligheder.

Bestyrelsen er dermed også sat på standby med de store planer.

Nye vinduer i de hvide blokke.

Vinduerne i de hvide blokke er nu blevet skiftet og der er positive tilbagemeldinger omkring udskiftningen og de nye vinduer. Man er ovenikøbet blevet færdig før den planlagte tidsplan.

Affaldssortering

Ballerup kommune har varslet en kildesortering mere, sortering af tekstilaffald, der er stillet containere op på containerpladsen og der er skilt på så man ikke er i tvivl om hvor man skal aflevere det. Poser samt nyt sorteringsguide er omdelt til beboerne.

IT.

Bestyrelsen har besluttet sig for at tage imod tilbud fra DKTV.

Tilbuddet omhandler udskiftning af forældet udstyr.

Opgraderingen koster kr.360.375,00.

DKTV giver tilskud på kr.260.375,00.

I alt kommer afdelingen til at betale kr.100.000.

Alle priser er inkl. Moms.

De nye hastigheder vil se således ud:

Bredbånd i dag:	Bredbånd fremover:
200/200Mbit/s kr. 99,-	250/250Mbit/s kr. 99,-
400/400Mbit/s kr.149,-	500/500Mbit/s kr. 149,-
600/600Mbit/s Minimum 450/450Mbit/s kr. 199,-	1.000/1.000Mbit/s Minimum 900/900Mbit/s kr. 199,-

Der vil stadig være mulighed for statisk IP.

Ingen ændringer på telefoni.

Opgraderingen kræver IKKE adgang til beboernes lejemål.

Dette er bestyrelsens beretning. Vi vil gerne sige tak til ejendomskontoret og vores medarbejdere for deres altid gode hjælp og støtte. Vi takker beboerne for et godt samarbejde. Lad os sammen gøre alt for at bevare vores rolige, velholdte og trygge boligafdeling.

Bestyrelsen er åben for personlig henvendelse den første mandag i måneden ml. 18.30-19.00.

Afdelingsbestyrelsen i Kirstinelund
Berit, Simon, Kirsten og Marie-Louise

Formanden supplerede beretningen omkring beplantning i området, går i gang til efteråret.

Formanden gav ordet til it-udvalget.

It udvalget informerede omkring opgradering af afdelingens fælles bolignetværk samt nye hastigheder. Arbejdet bliver udført i uge 40.

Det er helt op til en selv om man ønsker den fælles aftale.

Hvis man har en ældre router, kan det være nødvendigt at skifte til en nyere, dette gøres ved at henvende sig til Dansk Kabeltv.

Beboer spurgte om man stadig kunne beholde sin gamle router.

Hertil blev svaret, det kan man godt.

Formanden informerede om, at de tiltag omkring salg af stoffer havde hjulpet. Har haft møde med politiet, SSP, Gadeteam. Endvidere har vi også fået en direkte kontakt hos politiet som vi kan henvende os til, når der foregår noget.

Beboer oplyste, at hun boede overfor skolen, og når skolen har gymnasiefester bruger de stien som toilet. Hun havde kontaktede det grønne team på kommunen og fået en god dialog med en medarbejder omkring problemet, så dialog kan godt betale sig,

En beboer oplyste, at hun synes ikke tiltagene omkring salg af stoffer havde hjulpet, der hvor hun bor, sidder der tit nogen i pergolaen og sælger.

Bestyrelsen opfordrede til at man kontakter politiet på 114, det bliver registreret hver gang. I øvrigt oplyste Johnny, at ejendomskontoret har taget kontakt til politiet om salget i hendes område.

Bestyrelsen oplyste, at de steder hvor det har været slemt, har tiltaget hjulpet, men at de ikke vidste noget om at det var rykket hen i et nyt område.

Beboer spurgte om man kunne se om de var SSP eller gadeteam når de gik rundt i området.

Formanden svarede, at det er 2 forskellige teams, gadeteam bærer gule veste og SSP går mere i det skjulte.

Beboer gav bestyrelsen ros for den belysning der var sat op i pergolaerne.

Dette tiltag blev iværksat efter vandring sammen med politiet. Salget fra nogle af pergolaerne er forsvundet efter denne belysning er sat op.

Beboer oplyste, at de er snu dem der bruger pergolaen, i hendes område sætter de en hvid kop over sensoren, den fjerner beboerne hver dag og har endvidere sat en seddel op om at salg og rygning er forbudt. Det hjalp i 14 dage, så skal snart en seddel op igen.

Blev spurgt ind til beplantning i Rugvænget 44-50 og Byg 14-20, om dette kommer med i tanken om vilde blomster, det er pænt i mange områder.

Formanden svarede, at planen er, at alle blokke skal have en pæn beplantning, vi forsøger at komme rundt i hele afdelingen, det tager bare tid, da det er et stort område.

Johnny er i dialog med Korngården om beskæring af hæk i skellet.

Der blev spurgt ind til hvad der skete i trekanten, der er blevet ryddet godt op ind mod banen, men mange af hegnene er gået i stykker og hækken kunne godt trænge til at blive klippet. Endvidere bliver rhododendron bedene holdt bedre nogle steder end andre.

Formanden svarede, at man har en plan om at fjerne bunddækket fra bedene.

Herefter blev beretning godkendt.

3. Salg af institution.

Almenbo har været i dialog med Ballerup Kommune omkring salg af institution. Almenbos bestyrelse arbejder videre med salget, som forventes godkendt inden udgangen af året.

Kommunen står selv for den nuværende renovering.

Beboer spurgte om de så kan bestemme over hele området, også det grønne område udenfor,

Man har drøftet det grønne område med kommunen, dette må gerne bevares og tror ikke de opfører noget, men kan ikke give nogen garanti.

Formanden kunne godt tænke sig at der blev skrevet en klausul ind om, at der ikke blev bygget over 1. sals højde.

Med hensyn til gangstien skulle den gerne bevares, da der bor en del ældre beboer oppe i trekanten. Kommunen lytter til vores ønsker.

Claus informerede, at hvis der skal bygges noget, skal dette sendes i nabohøring.

En beboer sagde at der mangler institutionspladser, så der kunne måske blive tale om en udvidelse.

Claus oplyste, at pavillonerne nok blev liggende lidt længere en planlagt, da kommunen er presset omkring institutionspladser.

Blev spurgt ind til om de havde planer om at tage hundegården.

Claus svarede at det er ikke på tale på nuværende tidspunkt.

4. 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.

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.

De lån der er optaget over 20 år fortsætter som hidtil.

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

Beboer spurgte om man måtte skifte låger i sit køkken, ja det må man godt for egen regning.

Blev spurgt ind til hvornår de første køkkener er fra, de er fra 2011.

Beboer mente at det måske var en ringere kvalitet.

Beboer mente, at HTH havde oplyst en holdbarhed på 25 år. Claus svarede. Der er kun garanti på levering af produkter/reservedele i 5 år. Et køkkens levetid afhænger af hvordan det bruges og behandles.

Beboer havde haft et nyt køkken som hun var meget glad for, men var flyttet og fået et gammelt køkken.

I flyttelejlighederne skiftes køkkenet, hvis der er behov for dette.

Herefter blev ændringen godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag

6. Godkendelse af driftsbudget for de kommende år.

Claus gennemgik budgettet og der kommer en huslejestigning på 4,3% grundet øgede henlæggelser, på langtidsplanen, badeværelser, tag, vinduer.

Renovation stiger også, kildesortering er dyrt.

Stigning på strøm til fællesarealer, Der er indgået en ny elaftale, som er baseret på 50% fastpris og 50% spotpris.

Renholdelse stiger grundet overenskomststigninger.

Claus informerede om, at der havde været granskning af bygninger, og bl.a på baggrund af denne er henlæggelserne til fremtidig vedligehold hævet (PPV).

Blev stillet spørgsmål om altaner i de hvide blokke.

Claus svarede det bliver taget op igen hvis priserne er falder.

Spørgsmål omkring vand, er det fælles, ja det er fælles på nuværende tidspunkt.

Blev spurgt om huslejen stiger hvert år. Hvis udgifterne i budgettet stiger vil huslejen stige tilsvarende.

Beboer spurgte ind til udskiftning af CTS, fungerer det så nu.
Johnny svarede at der arbejdes på at få de sidste ting på plads.(Efter afdelingsmødet er CTS kommet til at fungerer som det skal).

Spørgsmål omkring service af varmt vands beholder pris 100.000 er det virkelig så dyrt.
Claus svarede at der er mange varmtvandsbeholdere placeret i Kirstinelund og disse med mellemrum kræver udskiftning.

Beboer stillede spørgsmål til at i 2032-2042 sker der mange udskiftninger. Er lånene blevet betalt på de udskiftninger der har været.
Claus svarede at man måske læste budgettet forkert, beløbene på PPV-skema i år 2032-2042 er summen af de 10 år.

En spurgte om salg af institution kunne dække nogen af udgifterne.

Claus svarede at det gjorde den ikke. Institutionen er en selvstændig afdeling så et eventuelt provenu vil ikke komme Kirstinelund til gode.

Herefter blev budgettet godkendt.

6. Valg til afdelingsbestyrelsen

a. Valg af 2 medlemmer:

På valg for en 2-årig periode er:

Marie-Louise Scharling – *genopstiller – blev valgt*

Kirsten Tingleff – *genopstiller – blev valgt*

b. Valg af suppleant

På valg for en 1-årig periode er:

Simon Kjærulff – *genopstiller - blev valgt*

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Marie-Louise 2025

Berit Ryberg 2024

Kirsten Tingleff 2025

Suppleanter:

Simon Kjærulff 2024

7. Eventuelt

Badeværelser – Bestyrelsen har brugt tid og ressourcer på at finde en løsning på renovering af badeværelser, skulle man holde de gamle kørende eller lave en totalrenovering. Bestyrelsen arbejder videre sammen med Johnny på at finde en løsning.

Beboer spurgte om man har tænkt på de klimaforandringer vi har, meget regn, er nogle steder i afdelingen et stort problem når der kommer skybrud. Formanden svarede, at man har lavet tiltag de værste steder og der er fokus på det.

Spørgsmål omkring jordbunken på grønningen, minikælkebakke om vinteren og blomster om sommeren, den er meget høj og man kan faktisk se ind i stuelejlighederne.

Den bliver rettet ud, og man skal selvfølgelig ikke kunne se ind, så dette bliver der taget højde for.

Hundeluffestien, har man overvejet at gøre noget ved, at folk ikke samler op, det lugter fælt og er også begyndt at blive efterladenskaber fra hunde på rampen. Kan der gøres noget.

Formanden svarede at det krævede at man kunne bukke sig ned og samle op, det er ikke alle der kan den øvelse, vi udleverer hundeposer og der kommer helt sikkert også nogen fra omkringliggende afdelinger, så den er lidt svær.

Parkeringsplads Rugvænget/Bygvænget, må man parkerer i højre side, det er meget upraktisk og kan være svært at komme forbi og kan i værste fald ramme nogen hvis man ikke kan se noget. Hertil blev der svaret, man må godt parkere i højre side.

Beboer udtrykte utilfredshed omkring sin opgangsdør samt et bl. batteri der drypper, samt at altangulv mangler isolering.

Claus svarede, at ja der er konstruktionsjern der går ind under og det er en dyr løsning hvis man skal isolere, men blev enige om, at der vil komme en ned forbi og kigge på det.

Der var ikke flere spørgsmål under eventuelt og formanden takkede Claus og takkede for god ro og orden.

Det blev opfordret til at komme ned i bestyrelsens åbningstid, hvis man havde spørgsmål eller andet.

Endvidere blev det præciseret, at når bestyrelsen går rundt i området, er de beboere og at al henvendelse skal ske enten på mail eller i deres åbningstid.

Mødet sluttede kl. 20.10

Formand

Dirigent

PENNEO

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

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

Marie-Louise Scharling

Bestyrelsesformand

Serienummer: 02a185aa-922c-46b6-b223-a93d6eddce0a

IP: 91.100.xxx.xxx

2023-10-28 11:12:51 UTC



Claus Sieben Hansen

Dirigent

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

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-11-01 10:32:10 UTC



Karin Larsen

Referent

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

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-11-01 12:37:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: PS4P1-0D5L4-F4S1W-FFMYA-QPCGD-MJ756

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 tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**