

Referat af ordinært afdelingsmøde
i afdeling Lundebjerg
torsdag den 3. september 2020

Deltagere

90 beboere fra 78 lejemål samt 13 fuldmagter, svarende til i alt 182 stemmer
Afdelingsbestyrelsen ved René Hansen, Thomas Larsen, Jette Bork, Anette Milbo og Frank Hansen
Ejendomsmester Finn Dalhammer og sekretær Lene Terpe (referent)
Almenbos bestyrelse ved Per Kloster Andersen
Almenbos administration ved Lisbet Schaltz, Claus Hansen og Laila Jensen

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Fremlæggelse af årsberetning
3. Orientering om Lundebjergs 28 nye boliger
4. Behandling af indkomne forslag
5. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
 - a. Valg af 3 medlemmer
 - b. Valg af suppleant
7. Eventuelt.

Ad 1 Velkomst og valg af dirigent

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

Ad 2 Fremlæggelse af årsberetning

Nedenstående beretning var fremsendt før mødet.

”2020 har på mange måder været et mærkeligt år. Vi havde fra årets start mange planer og mange bolde i luften.

- Nye skure i gårdene
- Legepladsrenoveringer
- Bankospil
- Det årlige loppemarked
- P-pladser langs blok 11 og 13

Disse projekter er pt. sat på pause. Grunden til dette er, at vi fra BL (boligernes landsorganisation) er blevet pålagt, at vi ikke må holde bestyrelsesmøder pga. Covid-19 situationen.

Vi nåede dog at holde fastelavn på byggeren, hvor ca. 100 personer dukkede op mere eller mindre udklædt. Det var en rigtig hyggelig eftermiddag.

Der er dog sket en masse i afdelingen i år alligevel.

- De første nye lejligheder er blevet overdraget til deres nye lejere
- Det nye ejendoms kontor er kommet i brug
- Alle de "nye" badeværelser er næsten færdige med fejl og mangler
- Ny belysning på fællesarealerne er ved at blive sat op
- Vi har fået ny internetudbyder. Dette er ikke helt gået som forventet, men vi er i dialog med Fibia for at se hvad vi kan gøre bedre. Vi vil gerne bede de beboere der har problemer, skrive skriftligt til os i bestyrelsen, hvilke problemer de oplever: beboerkontoret@lundebjergnet.dk

- Der er for enden af blok 14 blevet opsat en post nord pakkeboks

Vi håber, at vi i bestyrelsen kan afholde vores årlige juletræstænding og julebankospil d. 28. november.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at sige tak til vores fantastiske ejendoms kontor samt gartnere og gårdmænd, som hver dag holder vores grønne områder rene."

Beretningen blev godkendt.

Ad 3 Orientering om Lundebjergs 28 nye boliger

Claus Hansen oplyste, at selve bygningsarbejdet med de 28 nye boliger er forløbet rimeligt. Der har dog været massive udfordringer, som er opstået kort før indflytning i boligerne, som Almenbo nu kæmper for at få løst.

Alle er nu flyttet ind, men udearealerne er ikke færdiggjorte. Der er allerede givet kompensation for disse gener. Når disse arbejder er afsluttet, overvejes en yderligere kompensation.

Fejl- og mangellister er pt modtaget fra de fleste lejemål, og der er en del at gå i gang med. Det er sjældent at der ikke forefindes fejl og mangler i nybyggeri. Disse vil blive udbedret hurtigst muligt.

Det er nogle dejlige boliger og det bliver udearealerne også.

De øvrige beboere i afdelingen har været - og er fortsat - generet i forhold til de manglende offentlige parkeringspladser samt støjgener fra byggeriet.

Samtidig har Vestforbrændingens varmecentral været under ombygning, hvilket også har været til gene for afdelingens beboere.

Der blev spurgt, om beboerne i de nye boliger får egne parkeringspladser.

Claus Hansen svarede, at det gør de, idet der hører en parkeringsplads til hver af de nye boliger.

Der blev spurgt, hvem der er bygherre på projektet.

Lisbet Schaltz svarede, at Almenbo efter fusionen er bygherre og at afdelingsbestyrelsen sidder med i byggeudvalget.

Der blev spurgt, hvornår fejl og mangler udbedres i de renoverede badeværelser i "den gamle del" af afdelingen.

Claus Hansen svarede, at de ikke havde hørt fra nogle beboere, at der stadig henstod fejl og mangler.

Ad 4 Behandling af indkomne forslag

Der var modtaget ni forslag til mødet:

Forslag 1 – Forbud mod parkering med erhvervsbiler ved Lundebjerggårdsvej 238-260

Forslagsstiller: Eva Kring, Lundebjerggårdsvej 248, 2.B

"Jeg foreslår, at der bliver forbudt at parkere med erhvervsbiler på parkeringspladsen uden for Lundebjerggårdsvej 238-260 og på de private parkeringer ved samme. Det skal gælde i tidsrummet 15-07 på hverdage og hele weekenden.

De sidste par år har det været et stigende problem at der på en given dag efter kl. 16:00 holder 10-12 erhvervskøretøjer på den "frie parkeringsplads" ved Lundebjerggårdsvej og 3-4 på de lejede.

Det betyder, at kommer man hjem efter kl. 16:00 på en hverdag er det stort set umuligt at få en parkeringsplads. Hvis man har en lejet plads, fylder de store biler så meget (de er væsentligt bredere end en personbil) at det er svært at parkere sin bil og kunne komme forsvarligt ind og ud af bildøren.

Jeg ser, at problemet vil stige yderligere med de nye anlagte boliger ved siden af. Med mindre der anlægges nye parkeringspladser.

Derfor foreslår jeg der etableres et forbud, så parkeringspladserne fremadrettet igen bliver reserveret til det, de var tiltænkt nemlig beboerne og gæster og ikke erhvervskøretøjer."

Forslagsstiller uddybede forslaget med, at det ofte var svært at finde en parkeringsplads mellem kl. 16.00-07.00 på grund af det stigende antal erhvervskøretøjer, der parkerer på Lundebjergs område.

Der var følgende kommentarer:

Formanden René Hansen oplyste, at byggepladsens arbejdere benytter afdelingens parkeringspladser, hvorfor det også pt. kan være svært at finde en ledig parkeringsplads i dagtimerne i den ende af afdelingen.

Der var herefter en drøftelse med argumenter for og imod parkering af erhvervskøretøjer, herunder blev det belyst, at de offentlige parkeringspladser på afdelingens areal må anvendes af alle indregistrerede køretøjer under 3.500 kg samt at alle parkeringspladserne før QParks skilte er offentlige.

Det blev påpeget, at forslaget, som det var stillet, ikke kan administreres.

Forslagsstiller trak sit forslag.

Forslag 2 – Etablering af vilde blomsterbede i området

Forslagsstiller: Dorte Mortensen, Lundebjerg 64, st. A

"Jeg vil foreslå, at der etableres nogle vilde blomsterbede på området pga manglende insekter."

Afdelingsbestyrelsen oplyste, at der allerede er etableret vilde blomsterbede flere steder i afdelingen.

Forslaget blev forkastet.

Forslag 3 – Etablering af cykelpumpestander

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

”At der ved kontoret bliver opsat en stander med en cykelpumpe i.”

Bestyrelsen tilføjede, at der er rigtig mange cykler og barnevogne i området og at en elektrisk cykelpumpe vil være en god service for afdelingens beboere.”

Der blev snakket lidt frem og tilbage om selve placeringen af denne elektriske cykelpumpe og en enkelt beboer gav direkte udtryk for, at den i hvert fald ikke skal placeres ved ”nær-pakkeboksen” (gavlen ved 23)

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4 – Etablering af ladestationer til elbiler

Forslagsstiller: Tina og Gert Nielsen, Lundebjerg 69, 2.A

”Jeg stiller forslag om, at der på lejers foranledning kan etableres ladestationer på parkeringspladser som er direkte ud til Lundebjerg. Det vil sige ikke de private parkeringspladser men ved parkeringspladserne ved blok 15, 13, 11 og 9.

forventet budget pr. ladestation er 10.000 kr.

Motivation: Personligt ønske ud fra tankerne om, at vores næste bil skal være el-bil. Hvis det behov kommer, så skal der være mulighed for at lade bilen op.”

Forslaget omhandler offentlige parkeringspladser, hvorfor det er Ballerup Kommune, som skal søges om etablering af ladestationer.

Forslagstiller trak forslaget.

Forslag 5 – Ændring af husorden – rygning

Forslagsstiller: Tina og Gert Nielsen, Lundebjerg 69, 2.A

”Husorden ændres fra

Rygning:

Det er ikke tilladt at ryge på afdelingens trapper, i kældergange eller i afdelingens vaskerier.

Ændres til:

Rygning:

Det er ikke tilladt at ryge på afdelingens trapper, i kældergange eller i afdelingens vaskerier.

Det er tilladt at ryge på afdelingens åbne arealer. Rygning på altaner, i haver og ud af åbent vindue er ligeledes tilladt, men skal i så vidt muligt omfang begrænses, hvis det er overvejende sandsynligt at dette kan være til gene for øvrige beboere.

Motivation: Personligt ønske ud fra, at vi her i den varme tid har oplevet flere gange, at lejligheden lugter af røg og det har været ubehageligt for os at sidde på altanen. Vi er ikke fanatiske, men vi skal alle være glade i Lundebjerg. For os er rygning at sidestille med musik for åbne vinduer. Det handler om, at vi alle tager hensyn.”

Det blev foreslået at omformulere forslaget, da udtrykket ”så vidt muligt” kan tolkes på forskellig måde.

Forslagsstiller ønskede at fastholde formuleringen i forslaget, som blev sendt til afstemning.

Forslaget blev forkastet.

Forslag 6 – Ændring af husorden – opgange/trapper

Forslagsstiller: Tina og Gert Nielsen, Lundebjerg 69, 2.A

"Husorden ændres fra

Opgange/Trapper:

Barnevogne, klapvogne, legetøj, eller andre brændbare materialer.....

Ændres til:

Køkkenaffald, barnevogne, klapvogne, legetøj, eller andre brændbare materialer....

Motivation: Det er uklart i nuværende husorden om køkkenaffald må placeres i opgangen, selvom det med sund fornuft hører under andre brændbare materialer. Tvivlen må ikke være en anledning til at bruge opgange som midlertidigt ophold til køkkenaffald."

Der blev stillet ændringsforslag fra ordet "køkkenaffald" til "affald", idet ordet affald dækker mere bredt.

Forslagsstiller accepterede ændringen og ændringsforslaget blev sendt til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 7 – Ændring af husorden – allergitestet vaskepulver/skyllemiddel

Forslagsstiller: Ane Lise Bagger, Lundebjerg 36, 1.B

"Hvis man har vaskemaskine i lejligheden skal man bruge allergitestet vaskepulver/skyllemiddel, som det vi har i fællesvaskeriet eller noget tilsvarende uden parfume/duft."

Forslagsstiller oplyste uddybende, at hun var overfølsom overfor kemikalier og dufte.

Under drøftelsen af forslaget var der bred enighed om, at forslaget ville være svært at håndhæve og at problemet bør løses lokalt.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 8 – Ændring af husorden – Tørring af tøj på altaner

Forslagsstiller: Thomas Eriksen, Lundebjerg 36, st. A

"Tørring af tøj bør være tilladt på vores altaner.

Jeg forstår godt bevæggrunden for, at man ikke ønsker opbevaringsbokse fra gulv til loft på altanerne, da man har interesse i at holde altanerne pæne/ryddelige.

Men vasketøj er en betydelig mere midlertidig foranstaltning, som er helt uden den samme substans, hvorfor de to ting ikke bør sammenlignes.

I sommerperioden drejer det sig om få timer før tøjet er tørt.

Hvorfor er reglen om at vasketøj *ikke* må ophænges over brystningen indført?

Er man bange for at lejemeålene ser beboede ud?

At tørre tøjet på en altan er klimavenligt og naturligt.

At tørre det indendørs giver et usundt indeklima og forårsager fugtskader og svamp.

For mig er valget ikke svært."

Der var en længere drøftelse med argumenter for og imod forslaget, hvor især mange beboere fandt, at facaderne ville fremstå uryddelige, såfremt der hænger tøj og andre effekter over brystningen.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 9 – Husorden for afdeling Lundebjerg – ændringsforslag markeret med gult

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsmødet besluttede at dele forslaget op i fem separate forslag, da man som beboer ikke nødvendigvis var enig i alle de markerede ændringer.

Det blev nævnt, at der manglende følgende linje i den husorden, som var blevet fremsendt:
"Det er tilladt at grille i ældreboligerne."

Forslag 9.1

Altaner

".... som kan købes på ejendomskontoret..."

Ændres til

"... som kan bestilles på ejendomskontoret..."

Finn Dalhammer oplyste, at der kun må opsættes specielt indkøbte blomsterkasser, som kan købes på ejendomskontoret og som skal opsættes af ejendomsfunktionærerne, da de skal boltes fast med et specielt beslag.

Det blev foreslået at ændre ordlyden om blomsterkasser til "bestilles og købes på ejendomskontoret".

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 9.2

Grill

"Det er ikke tilladt at grille på altaner eller terrasser og benyttelse af grill i området skal foregå i en sådan afstand fra bygninger, at det ikke er til gene for de omkringboende. Der henvises i øvrigt til de indrettede grillpladser i området.

I ældreboligerne er det tilladt at grille på terrasserne."

Udgår og erstattes af:

"Det er tilladt at grille med gasgrill på altaner samt på terrasserne. Der henvises i øvrigt til de indrettede grillpladser i området."

Under den efterfølgende drøftelse blev det nævnt, at det ikke er hensigtsmæssigt at grille fra altanerne dels på grund af brandfare og dels på grund af den generende lugt fra de grillete madvarer. Det blev nævnt, at der - på grund af de tre forskellige boformer i afdelingen - bør differentieres i husordenen vedrørende brugen af grill.

Afdelingsbestyrelsen besluttede at arbejde videre med forslaget til næste afdelingsmøde.

Forslaget blev trukket tilbage.

Forslag 9.3 og 9.4

Haver

"Afdelingens gartnere forestår klipping af græs og hæk.

Trampoliner må ikke forefindes i haver eller tæt på bygninger."

Ændres til

"Det er tilladt at opsætte trampoliner med en maksimum omkreds på 150 cm i haverne. Trampolinen skal altid fastgøres til jorden."

Haver i ældreboliger
"Beboernes ansvarsområde"
Ændres til
"Lejeren er selv ansvarlig for at holde sin have pæn og ryddelig."

Slettes:
"... Afdelingens gartners ansvarsområde
Alle fællesarealer
Træer foran skur i forhaven
Slyngplanter op ad gavle
Klipning af græs og hæk."

En beboer foreslog, at der i stedet opsættes en større trampolin på en af græsplænerne på fællesarealet.

Forslaget om opsætning af trampoliner i haverne blev forkastet.

Der blev spurgt, om afdelingens gartnere ikke længere skal forestå klipning af græs og hæk i haverne, hvis denne passus fjernes fra husorden.

Claus Hansen svarede, at det var korrekt forstået. Pt. betaler beboere uden have for, at beboere med haver får disse passet af afdelingens gartnere.

Hvis det besluttes, at havepasning i stuelejligheder og i ældreboliger skal bibeholdes, vil det betyde en stigning i budgettet med en huslejestigning til følge, da det vil kræve ekstra mandskab.

De 28 nyopførte boliger skal selv passe deres haver jf. deres lejekontrakt. Udenomsarealer skal dog passes af gartnere/ejendomsfunktionærer, men afdelingen har ikke fået ekstra mandskabstimer eller personale til rådighed.

Bestyrelsen foreslog, at der evt. kan tillægges et "havepasningsbeløb" til lejemål med have.

På grund af at den manglende økonomi omkring forslaget bibeholdes nuværende passus "Afdelingens gartnere forestår klipning af græs og hæk" i afdelingens husorden.

Forslaget om egenbetaling vedrørende klipning af græs og hæk samt fjernelse af afsnit om gartneres ansvarsområder blev forkastet.

Forslag 9.5

Kælderrum

"Kælderrum skal holdes aflåst, også selvom rummene ikke benyttes. Kælderrum må ikke benyttes som opholds- eller soverum og det er ikke tilladt at henstille effekter udenfor kælderrum eller i kældergangen."

Ændres til:

"Kælderrum samt eget skur skal holdes aflåst, også selvom rummene ikke benyttes. Hverken kælderrum eller skur må benyttes som opholds- eller soverum og det er ikke tilladt at henstille effekter udenfor kælderrum eller i kældergangen."

Forslaget blev vedtaget.

Ad 5 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

Budgetforslaget anviser en lejeforhøjelse på 1,1% svarende til 288.000 kr. Med de nye 28 boligers indtræden i afdelingen i 2020 er disse boliger også omfattet af budgetforslaget for 2021, dog uden ovennævnte regulering på 1,1 %.

Reguleringen omfatter primært: Fradrag for forbedringer ved opførelse af de eksisterende 28 rækkehuse tilbage i 1989 bortfalder, hvilket medfører en højere grundværdi og dermed en stigning i ejendomsskatten. Afdelingens henlæggelser er forhøjet i forhold til de budgetterede forbrug.

Afdelingens vandforbrug måles nu individuelt efter alle lejemål nu har egen måling af vandforbrug. Det betyder, at denne udgift ikke længere eksisterer i budgettet, men derimod på hvert lejemåls huslejeopkrævning i form af et månedligt acontobeløb.

Lejeforhøjelsen medfører en stigning på 36-73 kr. pr. måned pr. lejemål pr. 1. januar 2021.

Der var følgende bemærkninger til budgettet:

Til spørgsmålet om renovering af legepladser, blev det oplyst, at der er afsat 800.000 kr. til formålet i 2021.

Claus Hansen oplyste, at der skal påregnes en udskiftning af vinduer i afdelingen inden for en kortere årrække, da det efterhånden er umuligt at skaffe reservedele.

Claus Hansen oplyste, at samarbejdet med Egain er stoppet, da den lovede besparelse er udeblevet. Til gengæld har afdelingens varmemester Peter Guldfeldt holdt skarp kontrol med afdelingens varmecentraler, hvilket har medført en større besparelse end Egain kunne præstere på varmeregnskabet.

Der blev spurgt, om afdelingens dørtelefoner og adgangskontrol skal udskiftes, da der er afsat et stort beløb i PVV.

Finn Dalhammer svarede, at der er problemer med dørstationerne uden for opgangene, og svarapparaterne i lejlighederne og at disse efterhånden er voldsomt dyre at vedligeholde.

Der blev spurgt, om beløbet på 2.000.000 kr. til tagbeklædning på ældreboligerne og hvornår arbejdet igangsættes.

Claus Hansen svarede, at beløbet dækker en udskiftning af tagene på ældreboligerne.

Budgettet for 2021 blev herefter godkendt.

Ad 6 Valg til afdelingsbestyrelsen

a. Valg af 3 medlemmer

På valg er Jette Bork, Frank Hansen og Anette Birkedal Milbo.

Jette Bork og Frank Hansen blev genvalgt for en 2-årig periode.

Anne Mette Johansen blev valgt ind i afdelingsbestyrelsen for en 2-årig periode.

b. Valg af suppleanter

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

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

René Hansen, formand	2021
Thomas Larsen	2021
Jette Bork	2022
Frank Hansen	2022
Anne Mette Poulsen	2022

Anette Milbo, 1. suppleant	2021
Ulla Raunsbæk, 2. suppleant	2021

Ad 7 Eventuelt

Der blev spurgt, hvornår fejl og mangler udbedres i de renoverede badeværelser. Claus Hansen svarede, at de ikke havde hørt fra nogle beboere, at der stadig henstod fejl og mangler. Den konkrete sag blev ikke drøftet.

Der blev spurgt, om hjørnestenene ved ældreboligerne kan blive opmalet. Finn Dalhammer svarede, at de ikke vil blive opmalet, da det er umuligt at lave et ordentligt stykke arbejde, som holder i mere end et år.

Der blev spurgt, hvornår indkørslen fra Lundebjerg til Lundebjerggårdsvej bliver færdig. Claus Hansen svarede, at den bliver færdig samtidig med byggeriet – det vil sige i september 2020.

Der blev spurgt, hvad der er gjort for at afhjælpe, at vandet i brusere skiftevis bliver varmt/koldt. Claus Hansen svarede, at afdelingens varmemester har opdaget, at der har været byttet om på et par vekslere, og det undersøges om dette kan være årsag til problemet.

Der blev spurgt, om det var muligt at anvende Landsbyggefondens midler til udskiftning af nuværende hoveddøre til nye sikkerhedsdøre. Claus Hansen svarede, at Landsbyggefondens midler ikke kan anvendes til sådanne arbejder, men at arbejdet eventuelt kan udføres via den individuelle råderet.

Der blev spurgt til den kommunale affaldssortering. Finn Dalhammer oplyste, at projektet stadig er på tegnebrættet og at der arbejdes på den bedst mulige løsning med etablering af flere affaldsøer og anvendelse af de nuværende stor-skraldsskure til kildesortering i flere fraktioner.

Der blev spurgt, hvornår der bliver fulgt op på de afleverede spørgeskemaer om tilfredsheden med skyllet i toiletterne. Claus Hansen oplyste, at problemet endnu ikke er løst og at man vil forsøge at fjerne "be-grænser-ringen" i udvalgte lejemål. Dette kan dog medføre gener i form af vandsprøjt.

Der blev spurgt, om legeredskaberne, som ikke fungerer, på legepladserne kan nedtages.

Det blev nævnt, at der endnu ikke er opsat et rødt skilt, som markerer, at der er en brandvej ved den nyetablerede sti over græsplænen. Der blev endvidere spurgt, om brandvejen er godkendt af beredskabet.

Til referat kan oplyses, at ejendomskontoret er ved at undersøge sagen ved Beredskab Øst.

En enkelt beboer ønskede, at Postnords pakkenærboks flyttes over til gavlen ved nr. 22 eller over til det nye ejendoms kontor, da det larmer, når lågerne lukkes.

Der blev spurgt, hvordan det går med projektet vedrørende skure til barnevogne. Afdelingsbestyrelsen svarede, at økonomien ikke er på plads endnu.

Mødet sluttede kl. 21.50.