

Referat af Ordinært afdelingsmøde
Tirsdag den 15. november 2022 kl. 19.00

101 husstande til stede

202 stemmer

1. Velkomst og valg af dirigent.

Formand Henrik Berg bød velkommen

Pia Jeppesen fra DAB valgt som dirigent

Mødet er rettidigt indkaldt, og dermed beslutningsdygtigt.

2. Valg af stemmeudvalg.

Bord 1: Benny Hansen

Bord 2: Birger Larsen

Bord 3: Åge Albrektsen

Bord 4: Michael Thyrring

Bord 5: Anja Andersson

Bord 6: Inga Birkling

3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for perioden siden sidste møde.

Formanden fremlagde beretningen.

Ingen spørgsmål eller kommentarer.

Beretning taget til efterretning.

4. Forelæggelse af regnskab for 2021-22

Sammendrag af regnskabet er gengivet sammen med sammendraget af afdelingsbestyrelsens budgetforslag, som er vedlagt.

Regnskabet udviser et overskud på 570.620 kr. Overskuddet er anvendt til afskrivning af forbedringsarbejder og dækning af tidligere års underskud.

Det samlede regnskab kan fåes ved henvendelse til ejendomskontoret.

Henrik Christiansen forelagde regnskabet, og informerede om det.

Bl.a har transportafgiften på strøm været lavere end ventet.

Renovation er steget langt mere end forventet.

En beboer nævner at vi kan blive ramt af gebyrer på affald, og spørger om det er muligt at specificere hvad det præcise beløb er på.

Henrik fortæller at det vil vi bestræbe os på at kunne i næste regnskab.

Regnskabet er forelagt afdelingsmødet og taget til efterretning.

5. Godkendelse af budget for 2023-24

Afdelingsbestyrelsens budgetforslag for Bredalsparken medfører en stigning i huslejen på 2,99 %

Grenhusenes budget behandles på det særlige Grenhusmøde den 30. november 2022.

Sammendrag af budgetforslaget er vedlagt. På side 4 i budgetsammendraget er en gennemgang af de væsentligste ændringer i budgettet.

Det samlede budgetforslag kan fåes ved henvendelse til ejendomskontoret.

Henrik Christiansen fremlagde budgettet.

Bl.a vil Ejendomsskatter, forsikringer, administration og energi stige.

Udgifter til vand forventes at falde.

Der vil være lavere ydelser til forbedringsarbejder.

Der spørges om der kan komme mere strømsvag belysning. Det meddeles at det er i gang i hele bebyggelsen.

Der spørges om den lave huslejestigning kan holde med en inflation på 10 %. Det vides aldrig om budgetter holder.

Der spørges om man kunne få tilbud fra andre forsikringsselskaber end Codan. Der er overvejelser omkring dette. Vi er på en fælles aftale med Codan, sammen med mange andre afdelinger.

Der spørges til vedligeholdelse det næste år, hvad der skal bruges penge på. Der er bl.a de resterende vinduer i trappetårnene på Hvidovrevej.

Der spørges til de sidste tage. Der vil vi gerne vente til 2026 da tillægslån til den tid udløber, og vi dermed kan spare de store huslejestigninger.

Der nævnes lys i cykelskure på Arnold Nielsens blvd som en sparemulighed, da det er tændt døgnet rundt.

En beboer synes huslejestigningen er høj, og den kommer på et dårligt tidspunkt. Men som i supermarkedet hvor tingene stiger, så stiger prisen også for at vedligeholde Bredalsparken.

Budget godkendt af alle undtagen 4 [blanke](#) stemmer.

6. Internet, TV og telefoni

a) Beretning fra IT gruppen

IT gruppen fremlagde beretningen

De inviterer til [25 års](#) jubilæum 9 september 2023

Ingen spørgsmål

b) Regnskab og budget for Bolignet, Internet og TV

De samlede budgetter og regnskab for Bolignet, Internet og TV kan afhentes på ejendomskontoret.

Budgettet medfører en stigning i TV grundpakken på 22 kr. pr. måned, fra 183 kr. til 205 kr. Bolignets afgiften stiger med 3 kr. pr. måned fra 61 kr. til 64 kr.

Ingen spørgsmål til dette

c) Valg til IT gruppen

IT gruppen består af: Kennet Bjerg, Gert Skjoldborg, Jesper Bjerg, Steffen Clausen og Jonas Holm Bundgård.

Alle på nær Steffen genopstiller.

De der genopstiller blev valgt.

Ingen andre ønsker at stille op.

7. Indkomne forslag.

a) Forslag om frivillig modernisering af badeværelser

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at det skal være muligt at modernisere badeværelset i boligen, for de beboere, som ønsker det, mod at beboeren betaler et månedligt lejetillæg i 15 år. Lejetillægget fastsættes ud fra prisen på moderniseringen, men kan maksimalt udgøre 775 kr. om måneden, for en modernisering, som koster knapt 100.000 kr.

Der bliver tale om en række standardløsninger i forhold til materialer, indretning etc. Standardløsningerne skal sikre, at det er muligt at vedligeholde badeværelserne i fremtiden og medvirke til, at de også fremstår "moderne" om mange år.

Det skal være muligt at vælge mellem mere simple moderniseringer, hvor f.eks. kun fliserne skiftes og terrazzo afrenses, til mere omfattende moderniseringer,- men stadig inden for standardmodellerne.

Arbejderne skal udføres af håndværkere anvist af afdelingen, bl.a. for at sikre, at der foretages korrekt vådrumsbehandling og der ikke vælges løsninger, som kan medføre skader på boligerne.

De konkrete arbejder i de enkelte boliger aftales mellem beboer og håndværker/ejendomskontor.

Ved frivillig modernisering af badeværelser må beboeren forvente, at badeværelset ikke er fuldt ud tilgængeligt i en periode på op til 15 arbejdsdage. Der tilbydes ikke genhusning eller badevogne i forbindelse med arbejdet.

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at ordningen også skal omfatte flytteboliger, efter ejendomskontorets skøn.

Beboere, som ønsker moderniseringer, som går ud over standardløsningerne, henvises til den individuelle råderet, hvor beboeren selv betaler moderniseringen, men kan få en godtgørelse af dele af udgiften refunderet ved fraflytning inden for en årrække.

Arbejderne finansieres med fastforrentede 15 årige realkreditlån.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Henrik Berg opremsede kort hvad de forskellige modeller indeholder

Der spørges om der må rives en væg ned. Der kan søges og så får man svar fra ejendomskontor eller DAB.

Når overbo får skiftet toilet, hvad så med faldstamme hos underbo?. Den skiftes hvis det er nødvendigt.

Der spørges til nedrivning af en specifik væg. Dette skal man ansøge om og så vil man få svar.

Et par beboere er ikke tilhængere af at der må laves badeværelser i flytteboliger.

Ikke flere spørgsmål.

Dirigenten satte først det mest vidtrækkende forslag til afstemning. Der stemmes først om der må laves frivillige og flytte badeværelser.

Forslag godkendt.

b) Forslag om ny beløbsramme for frivillig modernisering af køkkener

Afdelingen har i mange år haft en ordning, hvor beboere mod at betale et lejetillæg, kan få deres køkken moderniseret. Lejetillægget fastsættes ud fra prisen på køkkenet og udgør for tiden maksimalt 590 kr. pr. måned i 10 år. Ordningen omfatter også flytteboliger, hvor ejendomskontoret vurderer, at køkkenet bør udskiftes.

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at maksimalprisen hæves til 750 kr. pr. måned. Baggrunden er, at prisstigninger gør det vanskeligt at modernisere de større køkkener, uden at beboerne også skal betale en "egenbetaling". Beløbsrammen foreslås også at gælde for "flyttekøkkener". Ordningen finansieres med midlertidige lån af "egne midler".

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Forslag godkendt. Med 6 blanke, resten stemmer ja

c) Forslag om solceller

Forslag om at afdelingsbestyrelsen undersøger mulighederne for at opsætte solceller på tagene.

Forslagets fulde ordlyd er vedlagt som bilag 7.1

Forslagsstiller: Ditte Achena Sørensen

Det beslattes uden afstemning, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget

4. d) Forslag om husdyrsreglement

Det foreslås, at afdelingsmødet beslutter, at en eventuel ændring af ordensreglementet, så det bliver tilladt at holde husdyr, først kan træde i kraft, når der er udarbejdet regler for husdyr.

Forslagets fulde ordlyd er vedlagt som bilag 7.2

Forslagsstiller: Kjeld Johnsson.

Der debatteres, men forslaget kommer ikke til afstemning, da der ikke er afstemning om husdyrhold.

Forslag trækkes.

5. e) Forslag om flere parkeringspladser og opmærkning af P. pladser på Berners Vænge

1. Forslag om, at der etableres flere parkeringspladser, f.eks. på Sognegårds Alle mellem blokkene Berners Vænge 21-23 og Sognegårds Alle 31-33 eller andre steder i Bredalsparken.
2. Endvidere forslag om opmærkning af parkeringsbåse på Berners Vænge, hvor der foretages parkering.

Forslagets fulde ordlyd er vedlagt som bilag 7.3

Forslagsstiller: Lise Selsager

Forslagsstiller er ikke til stede, og derfor trækkes forslag.

6. f) Forslag om skiltning, parkeringslicens og stop for etablering af parkeringspladser, hvor der i dag er grønne fællesarealer.

1. Forslag om, at der opsættes skilt med teksten "Privat parkering" ved Arnold Niensens Boulevard 85-129.

Området gennemgås for mulighed for opsætning af disse skilte af EK

2. Forslag om at der etableres parkeringslicens for beboere og gæster.

[Efter længere debat satte dirigenten forslaget til afstemning.](#) Forslag er faldet.

[Afdelingsbestyrelsen tilbød at arbejde på et forslag om parkeringslicenser til fremsættelse på et senere møde.](#)

3. Forslag om stop for etablering af nye parkeringspladser, hvor der skal inddrages grønne fællesarealer.

Forslag er faldet

Forslagets fulde ordlyd er vedlagt som bilag 7.4

Forslagsstiller: Joan Lundstrøm

7. g) Forslag vedr. støjproblemer

1. Støjproblemer i boliger, også under 31 decibel, skal løses.

Der blev debatteret livligt, omkring støjgener.

EK meddeler at man gør hvad man kan når der kommer en henvendelse omkring støjproblemer i bolig.

I de tilfælde de ejendomskontoret er bekendt med, tages støjgener alvorligt. Et enkelt sted kender til er det korrekt at man har man endda været ude, også om natten, hvor man stadig måler niveauer langt under de 30 decibel. Det er sådan at der i et boligbyggeri altid vil være noget "støj", som bliver afgivet af vandrør, IT bokse, varmerør. Dvs ting man ikke kan slukke for, og derfor fastholdes det at det er acceptabelt niveau af "støj", og lovgivning på området overholdes klart.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var et forslag, der kunne sættes til afstemning, da det ikke var tydeligt hvilke konsekvenser et ja ville have.

Ejendomsmester tilbød Det aftales-døg som et sidste forsøg at der sendes professionelt lydfirma ud i de to boliger._

Derefter konstaterede dirigenten at forslaget var behandlet på mødet og gik videre i dagsorden, da de følgende underpunkter ikke var belyst nok til behandling. En enkelt beboer var ikke tilfreds med dirigenten gik videre i dagsorden.

Dirigenten spurgte forsamlingen om de ønskede en anden dirigent til at lede mødet. Der var ingen kandidater til at overtage posten, hvorefter dirigenten gik til punkt 8.

2. Bliver forslaget ikke vedtaget foreslås:

a) Beboere skal have ret til selv at hyre et firma til at undersøge og løse støjproblemer.

b) Beboer skal have mulighed for at låne lydmåler på ejendomskontoret.

Blev ikke behandlet.

3. Der skal udarbejdes konkret handleplan for, hvordan man forebygger samt løser støjproblemer i lejlighederne, som stammer fra maskineri og lignende i bebyggelsen.

Blev ikke behandlet.

Forslagets fulde ordlyd er vedlagt som bilag 7.5

Forslagsstiller: Ditte Achena Sørensen

~~Hvis forslagsstillerne ikke er til stede på mødet, bortfalder forslaget.~~

8. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og

suppleanter.

Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at afdelingsbestyrelsen består af 9 personer, hvoraf 2 skal være beboere fra Grenhusene.

Afdelingsbestyrelsen består af Henrik Berg (formand), Lone Thomsen (næstformand), Connie Weis, Helle Jensen, Dorthe Mørch, Kenneth Hansen og Per Schreiber fra Bredalsparken samt Finn Ørtz og Flemming Nyrup fra Grenhusene.

Som suppleanter er Birthe Rauff og Annie Lockenwitz fra Bredalsparken og Steven Krøner fra Grenhusene valgt.

a) Valg af næstformand for 2 år.

På valg er: Lone Thomsen, som genopstiller. Lone blev valgt

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

På valg er Connie Weis, Dorthe Mørch og Kenneth Hansen fra Bredalsparken og Flemming Nyrop fra Grenhusene, der alle modtager genvalg.

Alle genvalgt [for 2 år.](#)

c) Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.

På valg er: Birthe Rauff og Annie Lockenwitz fra Bredalsparken og Steven Krøner fra Grenhusene, der alle modtager genvalg.

Alle genvalgt [for 1 år.](#)

8. Eventuelt

Formanden rundede af, og takkede for god ro og orden, trods alt.

[Mødet sluttede kl. 21.30](#)

[Referent Tobias](#)

Referent Tobias Martins

Dirigent Pia Jeppesen