

Referat af det ordinære afdelingsmøde i  
afdeling Egebjerghaven mandag den 26. september 2022, kl. 18.30  
i Fælleshuset, Egebjerg Bygade 2

**Deltagere:** 19 beboere

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

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 vedr. varmeudgifter
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år
6. Valg af afdelingsbestyrelsen
  - a. Valg af formand

På valg er:  
Heidi Kjærbye – genopstiller
  - b. Valg af medlemmer

På valg er:  
Solveig Rosenørn – genopstiller  
Annette Tejnø – genopstiller
  - c. Valg af suppleant
7. Eventuelt

**1 . Velkomst og valg af dirigent**

Formand 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 er fremsendt med indkaldelsen.*

Endnu et år er gået, og endelig det meste af et år, hvor Corona ikke har været det dominerende emne i vores dagligdag.

Det har dog stadig været et lidt stille år for bestyrelsen, hvor der ikke har været behov for møder hver måned, men det har ikke betydet, at alt har ligget stille.

Det mest synlige, der er sket i det forgangne år, er jo renoveringen af Fælleshusets køkken; det har fået en total overhaling med nye skabe og ikke mindst skuffer samt et nyt midterbord, som både kan flyttes rundt i køkkenet, og samtidig er lidt højere end resten af køkkenbordene, så det også er muligt for lidt højere mennesker at have bedre arbejdsforhold i køkkenet.

Desuden er både ovn og opvaskemaskine kommet lidt i højden, så man ikke skal bukke sig så langt ned. Der er indkøbt nye pander og gryder m.v., mens servicen er den samme som før – det udskiftes lidt i etaper. Måske har I allerede set køkkenet ved lejning af fælleshuset, ellers håber vi, at I vil synes om forandringen, når I lejer det.

Derudover har bestyrelsen arbejdet med at få skiftet hjemmesiden over under Almenbo, så vi både er bedre beskyttet og rustet mod eventuelle hackerangreb, virus mm. Det frigør bestyrelsen for at skulle stå for vedligeholdelse og at skulle styre den. Vi er stadig i gang med arbejdet, da Almenbo har fået nyt system, som alle afdelinger skal ind under, og vi skal finde ud af, hvad vi gerne vil have mere af/mangler.

Bestyrelsen sagde i april ja til, at der på det grønne område helt oppe i hjørnet ved Egebjerg/Skovvej kunne etableres en hundelegeplads, som en borger i Egebjerg havde fået borgermillionen til at få etableret.

Vi anså området for at være et godt sted, lidt afsidesliggende og samtidig beskyttet af buske og vold på den ene side.

Desværre gav det kort efter etableringen anledning til, at nogle af de beboere, der har have ud mod området og stien følte, at det til tider kunne være svært at være i deres haver, da en del af brugerne ikke helt forstod at udvise almindelig respekt i forhold til omkringliggende beboere i forhold til høj snak og hunde gøen i både de tidlige morgentimer og ud på aftenen. Bestyrelsen tog derfor fat i Fællesvirket, for at få dem på banen i forhold til at finde en løsning og komme op med et reglement. Det skulle gerne være kommet op eller i hvert fald være på trapperne i skrivende stund, og det vil så forhåbentligt være med til at skabe lidt mere ro i området.

Det mest omdiskuterede emne i år må jo nok siges at være krigen i Ukraine, og de følger det har skabt. Priserne på fødevarer mv. er jo desværre både et resultat af Corona og krigen, men særligt den forhøjelse af varmen som er blevet varslet, især overfor modtagere af varme, der kommer fra gas, er et ret forstemmende resultat af krigen. Udover at prisen på el er helt vild og bare stiger og stiger, så er vi herude i Egebjerg ramt af at være bundet på EONS priser for varme, og de er svære at forhandle med. Vi vil gerne fri af Eons klør og over til Vestforbrændingen, men de vil ikke sælge deres rør, og derfor hænger vi på den prisstigning, som Eon har varslet til Almenbo/afdeling Egebjerghaven, som I også selv har modtaget et brev om via Almenbo, men fra Eon. Bestyrelsen følger naturligvis udviklingen, og har bedt Almenbo om, i samarbejde med de andre boligselskaber og Fællesvirket herude, at presse på overfor både Eon og kommunen for at få fundet en løsning, så også boligselskaberne i Egebjerg kan få Vestforbrændingen som leverandør af varme.

I gennem de sidste 4-5 år har vi haft både overskud og nul huslejestiger, hvilket skyldes både godt arbejde fra vores ejendomsinspektør og fra Almenbos side. Desværre kommer det ikke til at holde i år; regnskabet ser påent ud, og der er stadig skabt et overskud, men for at vores henlæggelser stadig skal holde i forhold til diverse kommende arbejder, har vi i år måttet acceptere en almindelig lille stigning i huslejen. Den er ikke stor, hvilket I kan se af budgettet, men det er naturligvis ikke det fedeste år at skulle bede om en huslejestigning, uanset hvor lille, når vi også får en meget stor stigning i varmebidraget. Vi er klar over, at mange i forvejen vil have svært ved at overkomme varmeregningen, men er desværre også nødt til stadig at være realistiske i forhold til vores henlæggelser og arbejder de kommende år.

Bestyrelsesarbejdet betyder også at mødes med ejendomsinspektør og sekretær kvartalsvis, hvor vi gennemgår diverse tal, arbejder og udviklingen af både dem og området. Møderne foregår altid i en god stemning og en fælles interesse i, at vores afdeling fungerer. Vi har et godt samarbejde med både dem og ejendomsfunktionærerne samt Almenbo, og vil gerne sige alle en stor tak for det forgangne år med gode og konstruktive og muntre møder.

Med dette vil vi sige tak for 2022. Husk at bruge jeres stemme, med jeres input til hvordan og hvad vi skal arbejde med, har I indflydelse på jeres område.

På vegne af bestyrelsen,

Heidi

(formand)

### ***Beretningen blev godkendt.***

Formanden supplerede beretningen. Der er monteret nyt køkken i fælleshuset og hvis man ikke har set det, skulle man gå ud og kigge på det efter mødet. Der er kommet 2 nye ovne, samt et nyt midterbord som er blevet lidt højere så lidt højere personer har bedre arbejdsværdi samt nyt lys. Fælleshuset bliver desværre ikke lejet ud så ofte.

Er i gang med at få lagt hjemmeside ind under Almenbo.

I foråret sagde bestyrelsen ja til at der kunne etableres en hundelegeplads oppe i hjørnet ved Egebjerg/Skovvej. Det har desværre givet en del larm, meget snak og hunde gøen. Fællesvirket blev bedt om et reglement og dette skulle være sat op.

Så er vi desværre også ramt af høje el/varmeudgifter. Bliver informeret under pkt. 3.

I de sidste år har vi ikke haft nogen huslejestigninger, men i år kommer der en lille huslejestigning. Formanden takkede for samarbejdet med ejendomskontoret og Almenbo.

En beboer spurgte hvor det reglement omkring hundelegepladsen er sat op, da hun ikke kunne se noget. Heidi vil følge op på det, hun mente det var sat op.

En foreslog, at før man havde godkendt hundelegepladsen, burde man måske have spurgt beboerne. Den ligger ret tæt på bebyggelsen og os som naboer er meget plaget af larm både tidlig morgen og om aften. Om sommeren kan man ikke have døren åben, så det er en kæmpe forringelse af hvor meget man kan bruge sin have.

Formanden oplyste, at man havde valgt denne plads, da den ikke rigtig blev brugt til noget.

Nævnte at der kunne måske være andre steder den kunne være etableret og hvis man kom ud for lignende projekter burde man måske lave en nabohøring.

Blev spurgt om hvor man rettede henvendelse til hvis der var problemer. Det er Ballerup Kommune der har driften af hundelegepladsen.

Formanden vil rette henvendelse til Fællesvirket omkring reglement.

Et bestyrelsesmedlem opfordrede til at hvis man som beboer har ønsker/input skulle man kontakte afdelingsbestyrelsen.

**Beretningen blev godkendt.**

### **3. Orientering vedr. varmeudgifter**

Claus oplyste, at Eon er leverandør af varme til Egebjerg, og at der blev brugt gas til den varmecentral som forsyner Egebjerg med varme. Eon ejer forsyningssnettet som leverer varmen til Egebjerg. Almenbo arbejder på muligheden for at Egebjerg kan blive tilsluttet varme fra Vestforbrændingen.

En beboer spurgte om man kunne lave protester eller rette henvendelse til kommunen eller lave en underskriftsindsamling og hvem man skal rette henvendelse til. Det blev oplyst, at alle institutioner skal være tilkoblet Vestforbrænding inden 2025.

Claus oplyste, at det vil være en kæmpe investering at overgå til en anden energikilde, så håber at gasprisen ændrer sig.

Nogle boligafdelinger er steget meget mere end Egebjerg.  
Almenbo gør alt hvad de kan, men er svært at komme ud af Eon.

Der blev udtrykt bekymringer for, at man ikke turde åbne for varmen og dette kunne føre til skimmelsvamp. Bliver først kritisk når man når under 16 grader. Endvidere kan det blive svært at få lejet boligerne ud, så der vil måske være mange tomgangslejemål. Der har været en del opsigelser på grund af den høje varmestigning.

Der blev spurgt ind til hvornår man fik årsregnskabet. Dette afhænger af aflæsninger fra ISTA, men skal nok prøve at få det hurtigt.

En beboer oplyste, at man var blevet tillbudt at få sat sin a conto ned og dette kunne nok have været en god ide, da stigningen blev beregnet ud fra ens a conto, men så fik man jo en ekstra høj regning senere. Man bestemmer selv sin a conto og kan få sat den ned hvis man ønsker dette.

#### 4. Behandling af forslag.

##### Forslag 1 – Vinduesudskiftning ”Butiksblokken”.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Vinduerne i ”butiksblokken” Egebjerg Bygade 1-67 er udtjente og skal udskiftes. Det foreslås derfor at udskifte vinduerne og de franske altandøre til de 29 lejligheder i ”butiksblokken”. I samme projekt udskiftes de vandrette trælister, som er monteret på eternitplader øverst på facaderne. Projektet omhandler vinduer, kvistvinduer og franske altandøre. Projektet omhandler ikke hoveddøre, tagvinduer (Velux) eller butiksvinduer og -døre.

De nye partier bliver A-mærkede energivinduer/døre i træ/alu-vinduer, som kræver minimum af vedligehold. Vinduerne vil forsøt være hvide ind- og udvendigt.

Projektet planlægges til udførelse i 2023.



##### Projektets budget (inkl. moms)

	kr.
Håndværksudgifter	1.700.000
Buffer / Uforudsete	175.000
Byggeteknisk rådgivning	200.000
Miljøundersøgelse	25.000

	kr.
Forsikring	15.000
	kr.
Byggesagshonorar (Almenbo)	<u>52.875</u>
Samlet projektbudget inkl.	
moms	<u>2.167.875</u>

### **Finansiering**

Projektet er budgetteret og får ingen huslejekonsekvens.

Claus oplyste, at man i forbindelse med fusionen fik nogle penge, øremærkede midler og disse sammen med henlæggelser skulle finansiere projektet, så det vil ikke give en huslejestigning.

En beboer synes ikke det var i orden at bruge så mange penge på dette nu. Man kunne evt. lave en prioriteringsorden. I Egehøj blev der ikke skiftet vinduer, der reparerede man kun hist og pist.

Årsagen var, at den gang var der ikke penge til det, der er sparet op nu og fremadrettet skal der spares op til fremtidig vedligeholdelse.

En beboer spurgte om det var presserende nu hvor alting stiger.

Vinduerne er 30 år gamle og bliver bare værre hvis man udskyder det.

Hvad med penge til resten af vinduer og døre i afdelingen. Der skal spares flere penge op og skal kigges på det fremadrettet.

Man spurgte om det var grundet kulde man vælger dette. Der er blevet lavet en termisk fotografering, som viste samme inde temperatur som ude temperatur og blev informeret om, at de er i så dårlig stand, at de skal skiftes nu.

Listen er kun en pynteliste men den bliver skiftet måske til et andet materiale og man vil ikke få lov at fjerne den.

### **Forslaget blev godkendt.**

#### **Forslag 2 – Forslag vedr. etablering af el-lade standere**

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Det foreslås, at afdelingsbestyrelsen og Almenbo arbejder videre med en løsning om etablering af 2 ladere til el- og plugin hybridbiler indenfor en ramme på kr. 115.000,-.

Claus informerede at man har sat lade stander op i Lundebjerg og Kirstinelund

Afdelingsbestyrelsen har stillet forslaget, da de synes at man skal have mulighed for at lade sin elbil hvis man har anskaffet sig en. Etableringsudgiften afholder afdelingen, lejer afregner selv ved benyttelse af ladestander.

En beboer spurgte ind til hvor, da der ikke er så mange parkeringspladser i forvejen.

Ejendomsmesteren har fundet 3 steder, 1 ved porten EH 120, 1 bagved netto, den del der er vores og 1 ved Egebjerg Bygade 185. Der bliver sat 2 op hvert sted med mulighed for udbygning til 4 lade standere.

Der blev spurgt ind til hvem der skal håndhæve hvor lang tid man kan holde og oplade.

I Kirstinelund er der blevet sat regler og skilte op og hvis beboer skal gøre brug af lade standere, skal de henvende sig til ejendomskontoret, da vi accepterer dem. Hvis de ikke overholder reglerne kan vi fratauge dem retten.

En udtrykte bekymring om handicappladser, mere så man ikke tog de pladser, hvor dem med handicapskilt parkerede.

Claus oplyste, at der var plads til udgiften i henlæggelser, men man er ikke forpligtiget til det ifølge lovgivningen, men hvis det blev et lovkrav senere kunne det blive meget dyrere.

Kunne jo også være ved containergården, der holder i øvrigt rigtig mange trailere.

En spurgte ind til, om prisen den holdt. Ejendomsvester svarede, at han manglede at få en pris mere, men det bliver ikke dyrere end den pris der er angivet her.

### **Forslaget blev vedtaget.**

#### **Forslag 3 - om forhøjelse af prisen på vaskeriet**

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om en prisstigning på 30 % på vask og tørring på vaskeriet. Forslaget stilles på baggrund af de generelle prisstigninger for at sikre, at indtægter og udgifter fortsat kan balancere.

Der er fastpris aftale på strømmen. For at sikre, at det kan balancere foreslår man en pris på 15. kr. pr. vask.

Blev spurgt om der stadig er nok der benytter vaskeriet og der er stadig mange der bruger vaskeriet.

#### **Priserne på vask stiger pr. 1. januar 2023**

### **Forslaget blev vedtaget**

Blev spurgt ind til om leje af fælleshus skulle stige grundet stigende elpriser.

Er fastpris aftale på fællesstrøm og denne gælder til 31. december 2023.

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

Claus gennemgik budgettet. Huslejestigning bliver på 1,5% grundet:

## Regulering i indekslån

Ejendomsskatter og forsikringer. Er varslet en stigning på 60% på forsikringer, så Almenbo sender dem i udbud med forventning om at forsikringerne ikke stiger som varslet.

## Regulering af lønindeks

Henlæggelser hævet en smule, skal hæves yderligere årene frem.

Besparelser på el-arbejde som I har afskrevet er betalt tilbage nu.

En beboer spurgte ind med hensyn til lån – renoveringslån er 30-årige.

Ombygning af lejligheder – udløber i år.

Glasoverdækninger er også ved at udløbe.

Claus informerede om at landsbyggefonden har lavet en granskning af boligerne. Afventer stadig en rapport.

Beboer spurgte om man kunne hæve huslejestigning, så der kom mere til henlæggelser.

Budget for 2023 er lavet, men kan hæve det til næste år.

## Budgettet blev godkendt.

### 5. Valg til afdelingsbestyrelsen

#### a. Valg af formand

På valg er:

Heidi Kjærbye - genvalgt

#### b. Valg af 2 medlemmer

På valg er:

Solveig Rosenørn - genvalgt

Annette Tejnø – genvalgt

#### c. 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, 2023

Morten Just Nielsen, 2023

## 6. Eventuelt

Vaskepladsen ved containergård, kan beboerne bruge den – ejendomsmester svarede, at den kun var forbeholdt vask af maskiner, men jo, kunne måske godt bruges af beboer.

Vores containerplads er åben og den bliver brugt af mange som ikke bor i afdelingen, betaler vi for ekstra tömning – ejendomsmester svarede, at der ikke bliver betalt ekstra, bliver tömt efter behov.

Der er konstant lys inde i containergården – bliver fulgt op på det.

Ydersiden af haver, hvem har vedligeholdelse af disse samt indgangspartier til lejemål.

Ejendomsmester oplyste, at hvis der er 2 indgange er det ejendomskontoret, hvis der er 1 indgang, er det lejer selv.

Blev oplyst, at der er meget grønt rundt omkring – blev oplyst, at afdelingsbestyrelsen har taget beslutning om, at der ikke må bruges gift mere, så derfor vil der blive mere grønt rundt omkring.

Beskæring af træer i gården – det fortsætter.

Træværk udvendig vedligeholdelse mellem haverne – dem har lejer selv, mener det står i haveorden. Hvem skal leve træet – **det skal ejendomskontoret**.

En beboer foreslog, at man kunne plante hæk, da nogle steder er træværket helt råddent.

Der er et stigende problem med, at biler bliver smidt rundt omring samt parkering i porte – tag et billede og send det til ejendomskontoret.

Claus oplyste, at renovering af ståltrappe i Egehøj – skulle gerne være færdig om ca. 2 uger.

Endvidere er alle referater fra hjemmesiden fjernet grundet at der ikke må stå navne og adresser i henhold til GDPR lovgivningen – når man overgår til ny hjemmeside bliver dette med log-ind.

En spurgte om man have genovervejet at få monteret vandmåler – er ikke rentabelt på nuværende tidspunkt, men når rørene skal renoveres skal der etableres vandmåler.

Heidi takkede for god ro og orden samt for fremmødet.

Mødet sluttede kl. 20.15

---

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

2022-10-17 13:00:50 UTC



## Heidi Anne-Marie Kjærbye Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-278976537547

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-10-18 07:09:47 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 indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>