



AFDELINGSMØDE 2024

Tidspunkt
12. september 2024 kl. 19.00

Hvor
**Hjortehuset
Dildhaven 11B, 2730 Herlev**

0. Velkommen

Formanden bød velkommen til afdelingsmødet.

Det konstateres at afdelingsmødet er indkaldt rettidigt.

Vi er 33 husstande repræsenteret på afdelingsmødet, hvilket er svarende til 66 stemmeberettigede.

1. Valg af dirigent

Dirigent: Hans Jørgen Larsen fra 3B

Stemmetællere:

Martin nr. 1

Peder nr. 11

Det konstateres at bilag til mødet er udsendt rettidigt.

2. Valg af referent

Referent: Christina Behrend nr. 45

3. Bestyrelsens beretning

Formanden Thomas fremlagde bestyrelsens beretning:

Kære alle beboere i Teglværkshaven

*Velkommen til beboermødet – tak fordi I er mødt op og dermed er med til at **forme og påvirke** de beslutninger vi skal træffe i aften, og som bliver til nye rammer for os alle sammen.*

*Det kan være svært i en travl hverdag, også at få tid til en ekstra tjans i det grønne, eller ved affaldshåndteringen tekniskarbejde eller planlægningen af arrangementer for os alle. Men i Teglværkshaven har vi insisteret på at holde fast i denne **almene bolig+ form**, og vedholdende opmuntret hinanden til at deltage og bidrage ind i vores fællesskab.*

*I Teglværkshaven arbejder vi primært i grupper og mødes til en **årlig arbejdsdag**, hvor vi både løser opgaver og hygger os i fællesskab. Ved den seneste arbejdsdag var næsten 100% tilslutning med 100 deltagende børn og voksne. Det er godt gået af alle i Teglværkshaven. En lille gruppe fik den gode idé at lave et lille bålsted, der hvor den lille trampolin var placeret. Det er nu så fint, og kan benyttes af små grupper.*

Senere i foråret blev en mini-arbejdsdag afviklet, hvor der bl.a. blev arbejdet med at forbedre vores fælles parkeringspladser langs Gl. Klausdalsbrovej.

Der følger flere muligheder for at være med, da vi arbejder videre med vores P-arealer i den lave ende.

Ladestandere – bestyrelsen har igangsat et arbejde med at finde den bedste og billigste løsning for Teglværkshaven, så de beboere der ønsker en el-bil vil kunne lade deres bil i Teglværkshaven. Arbejdet med at indsamle erfaringer og få tilbud fra leverandør foregår stadig. Så snart der findes en løsning bliver det præsenteret på et beboermøde.

Bestyrelsen og tovholderne for de enkelte grupper har igangsat et arbejde, hvor vi fastlægger gruppernes opgaver, laver årshjul for indsatserne og fastlægger hvor mange beboere der er behov for i grupperne for at løse opgaverne. I det seneste år har vi arbejdet med, hvordan vi kan registrere beboernes indsats i grupperne uden at pålægge tovholderne en ekstra byrde. Formålet med registreringen er, at alle huse i Teglværkshaven bidrager og tager del i det fælles arbejde som er en del af huslejen. Det konsekvente fokus har vist sig at bære frugt. Der var før flere i grupperne, som undveg arbejdet, men det er nu vendt til, at ganske få må have en påmindelse. Det er godt for os alle sammen.

I det seneste år har vi anskaffet to containere, som vi bruger til opbevaring af redskaber og materiel. Boxit-containeren er opsagt og hentet. Årligt giver det en besparelse på 7000 kr.

Vedligehold i det grønne – vi har fra KAB administrationen fået en kraftig henstilling om at få fjernet efeu-beplantningen. Det gælder både dem som vokser på skur-gavle og dem som vokser op af lydmuren. Desværre snor de sig vej ind i vores vægge og ødelægger dem. Hvis I er i tvivl om hvilken plante det er, så kontakt bestyrelsen. Grøn gruppe er på opgaven med

dem på lydvæggen.

Grupperne har haft fokus på stabil drift, dog med nye tiltag i flere af grupperne. Nyhedsbrevet som blev lanceret sidste år, er nu en fast del af nyhedsformidlingen i Teglværkshaven – og vi glæder os til at finde det i postkassen og læse og de smukke fotos fra arrangementer.

På det seneste beboermøde blev nedsat en lille gruppe, som tog fat på at undersøge et meget tabuiseret emne som er gener ved naborøg. Gruppen har hen over året lavet en spørgeskemaundersøgelse og snakket med naboer om deres oplevelser med naborøg. Det er gruppens ønske at forbedre forholdene for alle i Teglværkshaven uanset om man er ryger eller ikke-ryger. Der bliver ikke lavet forbud og regler, men arbejdet med frivillige og gensidige hensyn til hinanden. Der er placeret otte spande med sand rundt om i Teglværkshaven, hvor rygerne kan putte skodder og snusposer.

Selvom der er god tradition for at blive boende i Teglværkshaven, så har der været enkelte udskiftninger og **nye naboer** er kommet til. Vi byder alle **velkommen** til Teglværkshaven og håber alle får det rart og kommer hurtigt ind i fællesskabet.

Bestyrelsen kan kun opfordre til, at bakke op om alle gruppernes arbejde – og i særdeleshed aktiviteterne som laves af Fest- og Aktivitetsgruppen, som er en forudsætning for at vi har og bevare det gode fællesskab i Teglværkshaven.

På beboermødet bliver det muligt at melde ønsker ind om at **flytte/bytte arbejdsgruppe**. Bestyrelsen vil tilstræbe, at alle får mulighed for at arbejde og være i præcis den gruppe de ønsker. Det er dog sådan, at grupperne er dimensioneret de opgaver de har, sådan at arbejdet er fordelt på en passende måde. Hvis grupperne bliver fyldte, må man tage arbejde i en anden gruppe til muligheden byder sig.

Med venlig Hilsen
Bestyrelsen

Bemærkninger/spørgsmål fra beboerne:

Hvorfor er bestyrelsen begyndt at se ind i at undersøge mulighed for opstilling af ladestandere?

Svar: Det vil blive et krav ifølge lovgivningen, derfor er vi begyndt at undersøge løsningsforslag.

Hvornår vil ladestandere blive etableret?

Svar: Det kan ikke siges på nuværende tidspunkt.

Stemmer fordelt som følgende:

Ja 64

Nej 0

Blank 0

Beretningen er hermed godkendt

4. Regnskab for 2023 til orientering

Dennis fremlagde til orientering regnskabet for 2023. Regnskabet er vedlagt som bilag.

Bemærkninger/spørgsmål fra beboerne:

Der var ingen kommentarer

Regnskabet er hermed godkendt

5. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025

Dennis fremlagde driftsbudgettet for 2025. Budget er vedlagt som bilag.

Konsekvensen af diverse prisstigninger jf. budgettet er en huslejestigning på 1,4%

Bemærkninger/spørgsmål fra beboerne:

Er renovationspriserne kun steget for teglværkshaven eller er det en generel stigning for Herlev?

Svar: Det er generelt for Herlev.

Hvorfor sænkes hensættelserne når der inden for ca. 8 år skal skiftes tagpap på tagene?

Svar: Der er afsat midler til udskiftning af tagpaptagene.

Stemmer fordelt som følgende:

Ja 62

Nej 0

Blank 2

Budgettet og lejeforhøjelsen blev vedtaget.

Dennis fremlagde derefter antennebudgettet.
Antennebudget er vedlagt.

Bemærkninger/spørgsmål fra beboerne:

Hvorfor har vi nogen til at administrere antennebudgettet?

Svar: Det er pålagt at man skal lave henlæggelser til antenne og at dette skal administreres.

Er antennen samme som internetudbyder?

Svar: Det er vores eget antenneanlæg, hvis det skal opgraderes koster det ca. 100.000 kr.

Stemmer fordelt som følgende:

Ja 64

Nej 0

Blank 0

Budgetter blev vedtaget.

6. Indkomne forslag

Forslag 1

Forbud mod at holde bistader

Forslaget er stillet af Teglværkshaven 3, 5, 9 og 13.

Del1:

DET ER FORBUDT AT HOLDE BIER, OPSTILLE BISTADER ELLER PÅ ANDEN MÅDE DYRKE BIAVL I PRIVATE HAVER ELLER PÅ FORENINGENS OMRÅDE.

Del2:

FOR INTRODUKTION AF DYR (SOM IKKE ALLEREDE ER GODKENDT) I ALLE LEJEMÅL PÅ MATRIKLEN-SKAL DER INDHENTES TILLADELSE, OG DISSE SKAL BEHANDLES SOM FREMSATTE FORSLAG TIL AFDELINGSMØDET, OG BRINGES TIL URAFSTEMNING.

Baggrunden for dette forslag er, at en beboer, uden at konsultere andre beboere, naboer, bestyrelsen eller ved generalforsamlingens accept, har anskaffet et bistade med flere hundrede bier og placeret det i sin have ved vores fælles hæk. Disse bier flyver i sagens natur på hele vores matrikel i Teglværkshaven.

Bistadet med bier er til stor gene for de nærmeste naboer, og begrænser nu beboere i deres brug og ophold i deres egne haver. Særligt min have i nr 9 er hårdt ramt da bierne har indtaget den som en del af deres territorie.

Til orientering kræver bistadet tilladelse fra Dansk Biavlerforening. Ejeren af bistadet har anskaffet tilladelse til matriklen- Matriklen dækker hele Teglværkshaven- tilladelsen er indhentet uden forudgående aftale med hverken KAB eller vores bestyrelse.

KAB har været kontaktet af bestyrelsen. KAB har intet fortilfælde i andre af deres mange afdelinger og henviser derfor at vi løser problemet lokalt.

I vores husorden er der regler for husdyrhold og vi har ved flere lejligheder talt om præcis disse regler, når beboer, har ansøgt FØR anskaffelse af diverse dyr.....

Det er vigtigt at alle kan føle sig trygge her i Teglværkshaven, med vores lokaldemokrati, og det er vel aldrig hensigten, at en enkelt beboer på denne måde kan bestemme uden andre beboeres accept..

Dette forslag er stillet for at sikre, at der fortsat er trygt at bo her, og nærdemokratiet virker. Vi skal fortsat have indflydelse på vores trivsel i foreningen, og bestyrelsen har hermed hjemmel til at håndhæve vedtaget husorden.

Bemærkninger/spørgsmål fra beboerne:

Forslagsstiller har trukket forslaget tilbage.

Forslag 2

YouSee Internet Foreningsaftale (Fiber)

Forslaget er stillet af Teglværkshaven 43.

Jeg har haft en længere dialog med YouSee siden sidste år, hvor afdelingsmødet endte med at stemme nej til en overgradering af eksisterende antenneanlæg for at opnå højere internet hastigheder.

Ovenpå dette er der landet et tilbud om etablering af en foreningsaftale med YouSee.

Dette indebærer at TDC Net omkostningsfrit vil lægge fiber ind i Teglværkshaven, dog med nogle få betingelser.

- At det er en kollektiv aftale.
Dvs. at aftalen indgås som forening og administration samt betaling for basis en

basisaftale foretages over huslejen af 3B/KAB.

- At mindst 80% af beboerne er tilsluttet ordningen.
I de 80% indgår også arbejdsgiverbetalte abonnementer som er i gennem TDC Erhverv.
(De 80% tilslutning betyder at minimumsprisen er 48 husstande á kr. 239,- som basisaftale).
- At Teglværkshaven binder sig i 24 måneder til aftalen.

Vi får så til gengæld følgende muligheder:

- Basispris for internet på 239 kr. pr. md. for 200/200 Mbit internet.
- Individuel opgradering til 1000/1000 Mbit for yderligere 30 kr. pr. md.
Altså kun 269 kr. om måneden, hvor beboeren således betaler 239 kr. gennem foreningen (over huslejen) og de sidste 30 kr. direkte til YouSee.
- YouSee Play (Bland selv) eller TV-pakker fra 269 kr. pr. md.
Beboeren vælger og afregner direkte med YouSee omkring YouSee Play eller TV-pakker.

Bemærkninger/spørgsmål fra beboerne:

Hvis man om 2 år ønsker ny leverandør, kan man så genanvende kablerne?

Svar: Ja

Hvad hvis vi selv lægger nye kabler ind, kan man så anvende henlæggelserne fra antenneopsparingen til udførelsesomkostningerne?

Svar: Det er ikke undersøgt.

Hvad hvis der ikke er 80% (svarende til 48 boliger) der tilmelder sig?

Svar: Afdelingen kommer til at skulle betale det resterende beløb fra dem der er tilmeldt og op til de 80% tilsluttede. Alternativt skal alle betale gebyret i 2 år.

Kommer der stadigvæk fiber gennem eksist. Stik i boligen?

Svar: Nej det skal køre via netværkskabel eller router.

Kan man stemme ja til forslaget uden selv at indgå en bindende aftale?

Svar: Ja det kan man godt, man binder sig ikke til noget ved at stemme ja i dag.

Kan man anvende beløb der er hensat til antenneanlæg til evt. at dække omkostning fra x tilmeldte og op til de 48 tilmeldte såfremt der er nogen der fraflytter?

Svar: Det kan bestyrelsen ikke svare på, det skal undersøges nærmere.

Det foreslås at man kunne undersøge om der er 48 boliger der er interesserede i at binde sig til ordningen, før der stemmes om etableringen af den nye forbindelse.

Det foreslås at man alternativt kunne stemme med det forbehold om at der er 48 der binder sig til ordningen.

Tillæg til forslaget der stemmes om:

Såfremt der er 48 boliger der tilmelder sig ordningen og binder sig for 2 år, kan forslaget gennemføres. Opråb der IKKE en tilmelding på 48 boliger frafalder forslaget.

Der vil blive omdelt en tilmeldingsblanket i postkasserne.

I tillæg til afstemningen skal der stemmes om hvem der skal betale fra x tilmeldte op til 48 boliger, hvis der er nogen der fraflytter boligen i løbet af den 2 årige bindingsperiode, dette kommer til at foregå via den tilmeldingsblanket der omdeles:

- a. Er det dem der er tilmeldt ordningen
- b. Er det afdelingen der skal betale

Stemmer fordelt som følgende:

Ja 64

Nej 0

Blank 2

Forslaget er vedtaget.

Forslag 3

Forlængelse af tagoverdækning indgangsside

Forslaget er stillet af Teglværkshaven 45.

Vi oplever at vores træterrasse på indgangssiden bliver meget glat når vi har perioder med meget regn, sne eller frost. Det er svært at skrabe sne og frost/is helt væk fra terrassebrædderne, hvilket medfører at man er nødt til enten at lægge grus ud eller salte for ikke at glide på terrassebrædderne. Begge dele er ikke godt for terrassebrædderne og kan medføre at foreningen snart får en større vedligeholdelsesomkostning til udskiftning af terrassebrædderne.

Derudover er det samtidig en udfordring for vores indvendige trægulve, at vi slæber grus og salt med ind i huset som giver ridser i lakken, så vand kan trænge ned i gulvbrædderne. Mit forslag for at undgå ovenstående er, at der gives tilladelse til, at vi kan afskærme den del af træterrasserne der ligger uden for den udkragede 1. sal mod nedbør med en tagoverdækning. Dvs. at man skal have mulighed for at forlænge den tagoverdækning der allerede nu må opsættes mellem skurene, så tagoverdækningen må forlænges til at gå ca. 15 cm ind under den udkragede 1. sal, så man på den måde undgår at der kan komme nedbør i form af regn og sne ned på terrassebrædderne. På den måde vil vi komme til at forlænge levetiden på både udvendige terrassebrædder og indvendige gulvbrædder.

Økonomi: Egenbetaling som ved den tagoverdækning der må laves i dag.

Bemærkninger/spørgsmål fra beboerne:

Der kan være udfordringer i forhold til kommunen

Bebyggelsesgrad er pt. 55%, vi har ikke tidligere fået godkendt overdækning af kommunen.

Tillæg til forslaget der stemmes om:

Det forudsættes at det udføres i henhold til lovgivningsmæssige krav.

Materialevalg som på overdækning der tidligere er godkendt på afdelingsmøde.

Stemmer fordelt som følgende:

Ja 39

Nej 9

Blank 14

Forslaget er vedtaget.

Forslag 4

Opsætning af hegn mellem legeplads og det grønne areal/boldbane

Forslaget er stillet af Teglværkshaven 45.

Der er gennem de seneste år kommet flere mindreårige børn og hunde i teglværkshaven, som alle er glade for at mødes og bruge området til leg. Det har givet nogen rigtig gode sociale relationer, som er godt for sammenholdet i Teglværkshaven. Der er kun en lille udfordring ved dette som er, at der er nogen børn der er bange for hundene når de løber og leger med hinanden og omvendt.

Mit forslag for at løse udfordringen er, at der opsættes et lavt hegn mellem legepladsen og det grønne område/boldbanen, så der ikke er nogen af parterne der behøver at komme i kontakt med hinanden, og så begge parter kan løbe frit rundt og lege.

Økonomi: Budget på maks. 50.000 kr. (Kan evt. udføres på en fælles arbejdsdag for at minimere omkostningen)

Bemærkninger/spørgsmål fra beboerne:

Kan der blive en låge i hegnet?

Svar; Ja det skal der selvfølgelig være

Hvornår bliver hegn mod p-plads reetableret?

Svar: Bestyrelsen har dialog med entreprenør

Er der ikke en gruppe der skal se på ændring af legepladsen?

Svar: Det er nedstemt på tidligere beboermøde

Hvem skal betale for hegnet?

Svar: Dennis oplyser at det skal afdelingen, det forventes at det kan gennemføres uden huslejestigning, men viser det sig at det ikke kan lade sig gøre, vil det medføre en huslejestigning.

Stemmer fordelt som følgende:

Ja

Nej

Blank

Der var flest nej-stemmere (blev ikke optalt) så forslaget blev forkastet.

Forslag 5

Ændring af P-klodser ved stiareal langs hækken til blokkene 1-17

Forslaget er stillet af Teglværkshaven 42.

Hermed stiller jeg forslag om at indkøbe 40 mm. Rørstag, gevindjern m.m., for at forhøje afgrænsningerne langs hækkene (de sorte klodser), med 40 cm + klods.

Der er tale om 20 klodser, og dermed 40 befæstelser i alt.

Samlet set vil det medføre en udgift omkring maksimalt 5000 kr., bedst til pris fra Erik Larsen & Søn ApS. Der bliver tale om varmgalvaniseret stål, for god holdbarhed.

Årsag;

Der har igennem længere tid været besvær med at respektere den nuværende afgrænsning, af flere årsager.

Det har medført gentagne klager, og tidligere har der været ønsket tiltag om dette. Med denne løsning tilsigtes at de mere moderne biler vil reagere på klodserne i tide, så afstanden overholdes. For de mere manuelle af slagsen, vil dette tiltag også være visuelt nemmere at bedømme ved parkering.

Bemærkninger/spørgsmål fra beboerne:

Kunne man rykke sorte klods således at bilens forhjul rammer klodsen?

Bliver det ikke noget dingelværk at få det op i 40 cm. Højde?

Kan man ikke sætte nogen pullerter op i stedet for?

Hvis klodser bliver højere oppe eller pullerter kan det være problematisk at komme ind i bagagerummet.

Hvis man gerne vil have en sti, kunne man tage lidt af de store haver der ligger mod p-pladsen og lave en sti fra kantsten til flyttet hæk, således at vi ikke får problemer med plads til skraldebiler mv.

Kunne man lave plantekasser i stedet for den beskrevne løsning?

Der skal tages hensyn til at skraldebiler, brandbiler, personbiler mv. kan færdes på det tilbageliggende "vej-område"

Ændringer til forslaget der stemmes om:

Den beskrevne metode i forslaget er ikke acceptabel. Forslaget ændres til at bestyrelsen kan vælge anden løsning end den beskrevne inden for en ramme på maks. 5.000 kr.

Stemmer fordelt som følgende:

Ja resten

Nej 6

Blank 6

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 6

Haveregulativ og Vedligeholdelsesreglement

Forslaget er stillet af Afdelingsbestyrelsen.

Nyt Haveregulativ samt tilhørende tilpasninger af Vedligeholdelsesreglement inkl. Tillæg til Vedligeholdelsesreglement er vedlagt som tre bilag.

Haveregulativ:

Bemærkninger/spørgsmål fra beboerne:

Hvad gør vi hvis det ikke bliver håndhævet?

Svar: Det bliver ikke bestyrelsen der håndhæver det, det vil være KAB der skal håndhæve det. Det er da ikke rimeligt at lejer skal udskifte hækplanter der går ud, så er der jo ingen fordel i at være lejer frem for ejer af boligen, det må da henhøre under alm vedligeholdelsesudgifter for boligselskabet.

Det er ikke rimeligt at lejere får ekstra udgifter til årlig oliering af

Det er ikke rimeligt at lejere skal erstatte træterrasser, da disse har en kort levetid, samt at de generelt ikke har været vedligeholdt siden de blev bygget.

De nye terrasser der lægges udføres i ekstremt dårlig træklasse og som trykimprægnerede brædder i stedet for lærketræ som eksisterende, det kan derfor ikke være rimeligt at lejer skal erstatte disse ved fraflytning.

Ændringer til forslaget der stemmes om:

Lejer skal udskifte hækplanter.... Teksten ændres til: Hvis hækplante går ud pga. misligholdelse, hæfter lejer for udskiftningen af hækplanten, ved øvrige situationer er det afdelingen der afholder udgiften. Hvis der er en tvist om hvem der har misligholdt hækken mellem naboer vil afdelingen tage omkostningen.

Træterrasser rensning og oliering årligt... Teksten ændres til: Træterrasser vedligeholdes af lejer, almindeligt slid hæfter lejer ikke for.

Vedligeholdelsesregulativet:

Er en samling af tidligere beslutninger, der er ikke tilføjet nye punkter.

Stemmer fordelt som følgende:

Ja ?

Nej 0

Blank 4

Forslaget er vedtaget med ændringer.

7. Valg af formand

Der skal vælges en formand for afdelingen. Formanden vælges for to år.
På valg er Thomas Forchhammer.

Thomas er valgt.

8. Valg til bestyrelsen

Der skal vælges to medlemmer til afdelingsbestyrelsen. Begge vælges for to år.
På valg er Gitte Markus og Dennis Trier.

Gitte og Denis er valgt.

9. Valg af suppleanter

Der skal vælges to suppleanter til afdelingsbestyrelsen. Begge vælges for et år.
På valg er Lotte Bay Smidt og Peter Lykke Sørensen.

Lotte og Peter er valgt.

10. Valg til Boligforeningen 3B's Repræsentantskab

Der skal vælges repræsentanter til Boligforeningen 3B's repræsentantskab.
Teglværkshaven har tre pladser i repræsentantskabet.

Det er besluttet at bestyrelsen kan vælge hvem der repræsenterer 3B.

11. Eventuelt

Det blev drøftet hvem der skal holde arealer langs gavlen på enderækkehusene - Det skal boligen der ligger ud til gavlen.

Afgrænsning af vedligehold (f.eks. fjernelse af ukrudt mellem fliser) af stier mv. for de enkelte

boliger - Er det halvt/halvt mellem rækkerne eller har man hele stien foran ens indgang til boligen? Dette sættes op som forslag på næstkommende afdelingsmøde

Har bestyrelse en liste over hvad de enkelte boliger har af udestående vedligehold?

Svar: Teknikgruppen følger op på opgaver der hører til teknikgruppen. Boliglejere bedes melde ind på ny til teknikgruppens mail.

Teknikgruppen anbefaler at folk følger op på løbende toiletter, pga. Hofo for melde at vi har et meget højt vandforbrug.

Kommer der service på ovenlysvinduerne

Svar: Ja i 2025

Med Venlig Hilsen

Web- og kommunikationsgruppen

Underskifter

Dato:

Diregenten

Hans Jørgen Larsen

Dato:

Formanden

Thomas Forchammer