



Referat ordinært beboermøde for Bavnehøj Park, Værløse 2024

Ordinært beboermøde tirsdag d. 23.1.24. kl. 19.30 i kælderen i nr. 11.

Dirigent: Robert Mørck, konstaterede at indkaldelsen var iht. gældende vedtægter.

Bestyrelsens beretning: Formand Kim Petersen

Kasserernes beretning: Kasserer Vibeke Haaning

Referent: Henriette Due

LLO orientering om muligt medlemskab.:

Vi havde et godt og informativt indslag fra Lejernes Lands Organisation Birkerød, Benny & Jette Birkholm.

Prisen for medlemskab som forening er 300,- pr lejlighed pr. år. (Ingen indmeldelsesgebyr). Hvis man som enkel person melder sig ind, koster det 700,- for pensionister og 1150,- for alle andre pr. år, og der er et indmeldelsesgebyr på 900,-

Hvis vi melder os ind, kan alle både via bestyrelsen, eller som enkelt person henvende sig og få juridisk bistand. De har jurister til at varetage problematikker mht. fx varme, vand, el og skimmel, fraflytninger mv. hvor man som lejer kan løbe ind i uoverskuelige udfordringer.

De forklarede bl.a. at de har samarbejde med LLO København, og derved samlet er en "tung" organisation med omkring 32.000 medlemmer. De har fået lovgivning på plads, så vi som lejer ikke bliver ramt af den nationale indeksregulering på 8-10 % men max 4 % for dem der har indeksregulerede lejekontrakter. Og de kører løbene sager for lejer i huslejenævnet og boligretten.

BESTYRELSEN ANBEFALER AT VI MELDER OS IND, da vi nyligt har erfaret at Core/CEJ har vurderet en fraflyttet lejlighed til 132.00 (+ 50.000,- på vedligeholdelseskontoen) og det var uden, ifølge vores oplysninger, at de havde besigtiget lejligheden. **DER AFHOLDES EKSTRAORDINÆRT BEBOERMØDE D. 13.2. KL 19.30 I KÆLDEREN NR. 11** eneste punkt på dagsordenen er evt. indmeldelse i LLO medførende kontingentstigning.

Bestyrelsen efter det ordinære beboermøde 2024:

Kim Petersen, Formand

På valg i lige år – genvalgt.



Vibeke Haaning, Kasserer	På valg i ulige år – ikke på valg i år.
Henriette Rosenørn-Due, Rep.	På valg for 1 år – genvalgt.
Martin Ølgaard, Rep.	På valg for 1 år – genvalgt.
Mariska Goossens, Rep.	På valg for 1 år – genvalgt.
Robert Mørck, Rep.	På valg for 1 år – genvalgt.
Susan Knudsen, Suppleant	På valg for 1 år – genvalgt.
Betina Posgaard	På valg for 1 år – genvalgt.

Formandens beretning:

Indledende bemærkninger:

Bavnehøj Park ejendommen består af i alt **152** ejerlejligheder til beboelse (**84** af disse er lejelejligheder, der er dog sat en lejelejlighed i nr. 6 til salg) og **92** kælder- ejerlejligheder,

Foreningens økonomi

Det samlede driftsresultat for **2022/2023** blev et driftsoverskud på **kr. 553.972**. Beløbet overføres til egenkapitalen, som herefter udgør **kr.1.344.431**.

Renholdelse og viceværtudgifter udgør i alt **kr. 886.279** med et merforbrug i forhold til budgettet på **kr. 56.279**, som skyldes merudgifter til øvrigt renhold/gartnerservice.

Året der gik 2023 – Samarbejdet med Ejerforeningen.:

Vi har haft et fint samarbejde med ejerforeningen og Ejner. Vi prøver til stadighed, at få én større indflydelse på beslutnings processerne omkring tiltag i BHP. Vi (jeg) afholder jævnligt møder med Formanden for ejerforeningen – senest omkring Yousee.

Vores samarbejde med CEJ kunne godt forbedres. Det håber vi på, at såfremt vi opnår tilslutning til medlemskab af LLO, at vi vil få noget god argumentation, omkring hvilke opgaver vi kan forvente, at de er os behjælpelige med.

Vi har i årets løb ansøgt to fonde om støtte til forskønnelse af vores anlæg ved legepladsen, og indkøb af nye borde til fælleslokalerne i nr. 11. Vi fik desværre afslag på begge – men vi forsøger igen i 2024.

Vi har også i årets løb fået styr på vores Bank forbindelse – med hvad det nu kræver. Det er alene Vibeke Haaning og undertegnede som har adgang til vores Bank.

Vi har ligeledes brugt en del tid og ”man-power” på at indsamle e-mail adresser på jer alle – da dette er en langt lettere måde, at kommunikere med jer på. Vi mangler stadigvæk omkring 25 %. Det vil lette arbejdet, om de sidste fik lagt en seddel med adr. navn og e-mail adr. i vores postkasse (indgangen til festlokalet i nr. 11)



Driften af ejendommen.:

På forsøgsbasis er der foretaget en samlet istandsættelse af blokken opgang 1 omfattende følgende:

- Facader mod Nørreskovvang er gennemgået og repareret af murer samt malerbehandlet i en ny lys grå farvenuance.
- Soklerne er ligeledes repareret og malet i en mørk antracitgrå.
- Opgangens vægge og lofter er blevet istandsat og malet i nye farver.
- Gammelt vandskadet gipsloft er udskiftet med et nyt troll tex loft i opgangen.
- Gammel belysning er udskiftet med nye led-lamper.

Ejerbestyrelsens serviceaftale med Nortec A/S, der overtog driften af Bavnehøj Parks 9 vaskerier i 2019 år, har fungeret tilfredsstillende. Aktiviteten har været lidt ringere end forventet. Der er således været indtægter på **kr. 113.486** mod forventet **kr. 120.000**.

I relation til ændrede risici er der i 2. halvår 2023 konstateret vandindtrængning i nogle af bygningernes beton facader med risiko for hel eller delvis erosion af armeringsjernet. Der er derfor straks iværksat reparation og udbedring af de værst ramte facadepartier – dette arbejde inklusive maling i den nye lysegrå farve, fortsættes i løbet af foråret 2024.

Der er i årets løb også blevet rensset og spulet i samtlige kloakker / brønde i hele bebyggelsen.

Dernæst prioriteres en udskiftning af skæve hullede flisearealer langs Bavnehøj Park.

Nyt fibernet i BHP – incl. opdatering af samarbejdsaftalen med YouSee vedr. levering af TV-signalet.:

Der er i 2023 etableret fibernet i hele bebyggelsen. Beboerne har i dag mulighed for at vælge fiberforbindelse i stedet for YouSee kabelforbindelse til deres internet.

Ejerbestyrelsen har afsøgt markedet for leveringen af tv-signal og internet via den nye fiberforbindelse, som et samlet alternativ til den nuværende YouSee fællesaftalen. Det viste sig at være betydeligt dyrere end den nuværende foreningsaftale med YouSee. I stedet valgte vi at genforhandle kontrakten med YouSee, således at den blev fremtidssikret, i forhold til et frivilligt tilvalg hos den enkelte beboer af internet og tv, via fiber på et senere tidspunkt via YouSee eller andre leverandører af TV og internet.

Seneste nyt fra YouSee:

- **Alle foreningens husstande sættes på fuldpakke d. 5. feb. 2024.**
- **Der uddeles info brev fra d. 11. feb. 2024**
- **Pakkevalg hos YouSee starter mandag d. 12. feb. – hvor husstande kan tilmelde sig.**
- **Reminder sendes på mail fra YouSee – til husstande som har oplyst mail – men ikke foretaget produktvalg endnu.**



- Svarfrist på pakkevalg er mandag d. 11. marts.
- Teknikker bestilles til d. 1 april – med SENEST udførelse d. 16. april.

Projekt altanrenovering – status.:

Projektet altanrenovering samt klimaskærm på nordsiden af bygningerne, er fortsat sat i bero på ubestemt tid.

Status vedr. affaldsordningen.:

Beboerne har taget rigtig godt imod ordningen, og det ser ud til, at alle forsøger så godt som muligt at efterleve de nye regler for affaldssortering. Vest-forbrændingen har forbedret deres indsats i forhold til afhentningsrutinerne vedr. plastik/papaffald hver uge, vi håber det fortsætter.

Forsøgsordningen med den åbne storskraldsplads med nøgleordning til en storcontainer, fortsætter i 2024.

Vi har stadig problemer med tilfældigt henkastet affald, derfor henstiller ejerbestyrelserne til alle beboere, at man følger de anvisninger, der er opsat for det enkelte område. Det betyder blandt andet, at der ikke må henkastes større glas og spejle samt maleraffald og batterier i området. Sker dette alligevel så nægter Vest Forbrændingens vognmand at afhente affaldet, til stor gene for både beboere og ejendommens inspektør.

Husk at det stadig er muligt at rekvirere en til den store container på pladsen, hvor der er god plads til småt brændbart affald.

Serviceinformation: Flamingokasser fra leverancer nøgle fra Nemlig.com m.fl. medtages retur fra firmaet uden beregning til genbrug – undgå derfor at henstille kasserne i vores affaldsområder. Ønsker man ikke at sende kasserne retur, så skal alle typer flamingokasser placeres i containeren for småt og brændbart.

Alle bedes om at bidrage til, vi i fællesskab holder områderne ryddelige, undgå at placere affaldet ved siden af containeren, hvis den er fuld – find i stedet en anden container med plads i en af de øvrige affaldsøer.

Småt nyt.:

Fælles selskabslokaler i opgang 11

Der har igen været stigende interesse for udlån af faciliteterne og vi håber at beboerne fortsat kan få gavn af at benytte lokalerne i løbet af 2024.

Opgaverne med udlån/reservation af lokalerne til ejere og lejere varetages af Vibeke Haaning Bavnehøj Park nr. 11, st. lej 1. Retningslinjerne for lån og leje af lokalerne findes på vores hjemmeside www.bavnehoejpark.dk

Ejerforeningen nedlægger hjemmesiden da de har integreret hjemmeside i deres aftale med deres administrator. Beboerrepræsentationen arbejder på at overtage siden.



Bestyrelsen ønsker af ressourcemæssige og etiske grunde ikke at deltage i debatterne på Facebook siden. Ønskes et forhold belyst eller ønsker man spørgsmål besvaret af bestyrelsen, skal de stiles direkte til bestyrelsen via e-mail: lejerbestyrelse@bavnehoejpark.dk eller via brev i postkassen ved festlokalet i nr. 11.

Planer for fremtiden.:

Både ejerbestyrelse og BR arbejder fortsat på en afklaring af mulighederne, for en fremtidig etablering af ladestandere i bebyggelsen. Problematikkerne er hvorvidt der er strøm nok i området, om ladestanderne skal være off. placering mv.

Budget og regnskab.:

Regnskabet lå i printet udgave til de fremmødte. Der er pt. et overskud på 112.856,- dog mangler der en regning for print/kopi til omdeling og ophæng. Bestyrelsen ønsker fortsat ikke at modtage honorar.

Nye vedtægter:

De omdelte/sendt på e-mail nye vedtægter blev enstemmigt vedtaget. Så snart vi har fået overdraget hjemmesiden, vil de blive lagt op her.

Evt/ ordet er frit:

Indkomne forslag:

1. Skilt med rygning og hunde forbudt på legepladsen. Formanden forklarede, at der allerede er påbud mod hunde i snor, men vil gå videre til ejerforeningen og foreslå at der sættes askebæger/skraldespand op ved området.
2. En lejer påpegede, at der er et problem omkring vendepladserne, hvor især hjemmeplejen parkerer. Dette kan blive katastrofalt hvis en ambulance bliver tilkaldt.
3. Flere var igen utilfredse med Ejnars oprydning ved nr. 17. Der ligger mere eller mindre permanent brædder med plastik omkring.
4. En gangbesværet lejer mangler håndlister ved nr. 27
5. Flere påpeger den ringe stand af vinduer og døre ved altanerne. Hvad er horisonten for udskiftning ?
6. Formanden svarede på sidste års spørgsmål omkring Ejners "pligter" Han er ikke en vicevært men en rekvirent af håndværkere.
7. En lejer ønsker mulighed for at afleverer elpærer & batterier.

Dbh. Beboerrepræsentationen