

**Referat af afdelingsmøde i afdeling 262, Højager,
onsdag den 19. februar 2025 kl. 19 i Fælleshuset**

Til stede: Beboere fra 38 lejemål inklusive bestyrelsen

Formand: Karl Erik Rasmussen

Bestyrelse: Anne-Grethe Jensen, Bente Jensen, Tina Thomsen og Berit Hansen

Fra Lejerbos administration: Driftschef Lars Hansen og lokalinspektør Morten Pedersen

Fra byggesagsrådgiver AFRY: Preben Krath under punkt 3

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere og referent
3. Orientering om rørprojekt
4. Bestyrelsens årsberetning
5. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab 2023-24 samt godkendelse af afdelingens budget for 2025-26
6. Indkomne forslag
 - A. Hegn i have
 - B. Katte
 - C. Rengøring Fælleshus
7. A. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Anne-Grethe Jensen (modtager genvalg)
Bente Jensen (modtager genvalg)
Karl Erik Rasmussen (modtager genvalg)

B. Valg af 2 suppleanter for 1 år.
Michael Thomsen
Nyvalg
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Lars Hansen valgt.

2. Valg af stemmetællere og referent

Berit Hansen som referent. Stemmetællere vælges, hvis der kommer skriftlige afstemninger.

3. Orientering om rørprojekt

Preben Krath orienterer om status på projektet.

Ingeniørfirmaet AFRY er rådgiver for bygherre, der er Lejerbos byggeafdeling i Valby.

Efter udbud har bygherre kontrakt med en hovedentreprenør, tømrerfirmaet Wolff Svendsen A/S. Hovedentreprenøren har kontrakt med diverse underentreprenører i forhold til bl.a. VVS- og gravearbejde.

Arbejdet i projektet startede i gruppe 6 pr. 1. juli 2024 og var færdigt her medio november. Gruppe 6 var en "prøvegruppe", hvor alt skulle undersøges og defineres, og hvor arbejdet derfor tog utrolig lang tid både inde i boligerne og udendørs.

Herefter valgte man at arbejde i gruppe 7 og 8 samtidig, hvilket også gav mange udfordringer og medfølgende gener for beboerne over en lang periode. Derefter blev der lavet en ny tidsplan for de resterende grupper med arbejde i én gruppe ad gangen.

I starten af 2025 opstod der desværre nye udfordringer, og AFRY orienterede om dette på et bestyrelsesmøde d. 15.01:

- *Arbejdet er færdigt i gruppe 6, 7 og 8.
Arbejdet er i gang i gruppe 2, 3 og 4 og er endnu ikke startet i gruppe 1 og 5.*
- *Samarbejdet mellem hovedentreprenør Wolff Svendsen og underentreprenør Funder & Schultz (VVS) er ophørt. Funder har forladt byggepladsen og har fjernet deres materialer. Sagen bliver nu indbragt for Voldgiftsnævnet for Bygge- & Anlægsvirksomhed, hvor der skal udarbejdes rapport.*
- *Arbejdet i projektet er indstillet indtil videre, men AFRY håber, at det kan genoptages med en ny underentreprenør på VVS indenfor 2-3 uger.*
- *Beboerne i gruppe 2 og 4 er informeret om opholdet i arbejdet d. 14.01., og resten af afdelingen bliver informeret, så snart den videre tidsplan kendes.*

Preben orienterer afdelingsmødet om, at arbejdet nu er startet op igen d. 17.02. med en ny underentreprenør på VVS-arbejdet efter at have ligget stille i ca. 1 ½ måned.

Det ufrivillige stop betyder en yderligere forsinkelse i forhold til den oprindelige tidsplan. AFRY har lavet en ny midlertidig og overordnet tidsplan, der omdeles på mødet. Ifølge denne plan forventes arbejdet afsluttet i den sidste gruppe (gruppe 5) med udgangen af august 2025.

Når det nye VVS-firma har haft mulighed for at komme ind i opgaven, bliver der udarbejdet en detailplan til omdeling til beboerne i gruppe 4, 2, 3, 1 og 5.

Spørgsmål og kommentarer til orienteringen:

- Beboerne i gruppe 4 har været ramt af manglende varmt vand, manglende varme i radiatorerne og meget lavt vandtryk siden starten af december. Det varer 15-20 minutter før det kommer varmt vand i bruseren, når man skal i bad. Måske skyldes nogle af problemerne en manglende cirkulationspumpe, men hvorfor sker der ikke noget?

Lars oplyser, at han ikke er bekendt med problemet.

Preben bringer det videre til byggeledelsen.

Beboer i gruppe 6 oplyser, at der også var problemer med en manglende cirkulationspumpe her.

- Hvordan vil et stort vandspild i forbindelse med manglende varmt vand påvirke den enkelte beboers vandregnskab? Kan vi få på skrift, at det ikke vil påvirke regnskabet?

Lars oplyser, at hvis vandspildet eventuelt kan føres over på fælles vandudgifter, vil det blive fordelt på alle lejemaal. Der er kun beboerne til at betale.

- Nogle af problemerne med manglende varme kan skyldes manglende udluftning af rør under gulvene. Det har været tilfældet i én af de grupper, hvor arbejdet er færdigt.

Preben bringer det videre til byggeledelsen.

- Hvorfor er beboere i gruppe 1 varslet om, at de skal aflevere nøgler allerede nu, når det indvendige arbejde først starter i slutningen af maj ifølge den nye tidsplan?

Preben bringer det videre til byggeledelsen.

- Hvorfor bliver opslagstavlen ved byggeledelsens skur ikke opdateret?

Preben bringer det videre til byggeledelsen.

- Der er kommet mange mus (og rotter) i afdelingen som følge af opgravningerne.

Preben oplyser, at der ikke graves i kloakken, så det burde ikke give rotteproblemer.

- Hvorfor skal 3 rør i boligerne erstattes af 5 nye?

Det er fordi den nye rørføring omfatter både varmt og koldt vand og varme.

- Det er vigtigt at huske information til nye beboere, der flytter ind i projektperioden. Det er ikke sket hidtil.

Der er en del debat i forhold til manglende kontaktoplysninger og svar på mails til bygherre, hovedentreprenør og Lejerbo Hillerød – samt forvirring i forhold til, hvem beboerne skal/kan kontakte hvornår.

Lars lover, at der bliver sendt kontaktoplysninger til diverse ud sammen med referatet fra afdelingsmødet.

4. Aflæggelse af årsberetning

Bestyrelsens skriftlige beretning er omdelt til alle beboere sammen med dagsorden til afdelingsmødet.

Karl Erik fremlægger beretningen, der bl.a. omhandler:

Rørprojekt

Projektet har fyldt meget i bestyrelsens arbejde i det forløbne år.

Badeværelser

Forslag om kollektiv råderet på 15 nye badeværelser blev vedtaget på afdelingsmødet i 2023. Forslaget er efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen og Hillerød Kommune. Udskiftning af badeværelserne er sat i bero indtil videre pga. det igangværende rørprojekt.

Grøn plan og sø

Græsslåning/vertikalskæring på arealer én gang årligt er udført med efterfølgende fjernelse af græsset. Der er blevet vertikalskåret på skråningerne ved søen, og der er blevet grødeskåret indenfor de seneste uger. Det afprøves, om en ekstra diffuser i pumpen kan øge iltning i søen.

40-års fødselsdag

Afdelingens fødselsdag/jubilæum fejres fredag d. 16. maj ved et eftermiddags- /tidlig aftensarrangement. Der er plads til flere i festudvalget.

Afdelingstjek 2024

Terrænlyset er i dårlig stand, og et beløb afsat til maling af facadebeklædning er derfor blevet flyttet til udbedring af lys med opsætning af bi-målere i hver gruppes boilerum og i Fælleshuset.

Behandling af klager om husorden

- Håndtering af husordenssager er **ikke** en del af en afdelingsbestyrelses opgaver. Kompetencen ligger hos organisationsbestyrelsen, der har delegeret opgaven til Lejerbo (administrationen).
- Som klager skal man udfylde en formular, og der skal som udgangspunkt være mindst to underskrivere på en klage.
- Lejerbo kan sende to påtaler til en lejer i forhold til at overholde husorden.
- Lejerbo har mulighed for enten at sætte sagen i bero, at indbringe sagen for beboerklagenævnet eller i sidste instans for boligretten.

Fælleshus

Udlejningen fungerer fint, og der er foretaget grundig rengøring af gulve, tæpper og gardiner i sommeren 2024.

Der er ingen spørgsmål til beretningen, og denne **godkendes** enstemmigt af afdelingsmødet.

5. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab for 2023-24 samt godkendelse af afdelingens budget for 2025-26

Karl Erik gennemgår **regnskabet for 2023-24, der er godkendt af bestyrelsen.**

Følgende fremhæves:

- Udgifter til låneydelse, ejendomsskatter og renovation. I den almene sektor kan ejendomsbeskatningen højst stige med 3,5 % årligt indtil der foreligger en endelig vurdering.
- Ekstraordinære udgifter i form af selvrisko på forsikringskader ved rørbrud.

Der er ingen spørgsmål til regnskabet, der tages til efterretning af afdelingsmødet.

Karl Erik fremlægger **budgetforslag for 2025-26.**

Forslaget vil medføre huslejestigninger på 1,66 % i familieboliger og 1,96 % i ungdomsboliger.

Der er afsat ekstra 250.000 kr. til henlæggelser til planlagte og periodiske fornyelser.

Spørgsmål til budgetforslaget:

- Hvornår kommer huslejestigningen som følge af rørprojektet 2?

Lars: Stigningen vil komme for sig selv udenfor budget og efter varsling. Det bliver formentlig i løbet af 2026.

- Hvornår bliver der malet sternbrædder i gruppe 2?

Morten: Det bliver i 2025, så snart vejret tillader det.

Afdelingsmødet **vedtager** enstemmigt budgettet for 2025-26.

6. Indkomne forslag

A. Hegn i have

Fremsat af Marie, nr. 189:

”Vi stiller forslaget til at ændre i råderetskataloget ordlyd, så vi får mulighed for at sætte kraftigere trådhegn eller panelhegn op på indersiden af hækken, så dette ikke kan ses udefra, i en max. højde på 180 cm. da de nuværende 150 cm. grøn blød plast hegn ikke er dækkende. Dette for at sikre, at hunde forsvarligt kan holdes inde i haven. Farve sort eller grøn”

Forslaget debatteres, og Lars pointerer, at et råderetskatalog er en positivliste, hvilket vil sige, at en forandring / forbedring uden for boligen KUN må udføres, hvis den er nævnt som råderet.

De foreslåede 180 cm. er en max. højde, og da naboer skal være enige i forhold til højde på hækken, foreslås det at ændre ordlyden til: "...i en max. højde på 180 cm. **eller i hækkens højde...**"

Det **ændrede** forslag sættes til afstemning, og afdelingsmødet **vedtager** enstemmigt forslaget.

Råderetskatalogets **punkt C Trådhegn i forhavn** ændres til:

1. Forandring
2. Skal fjernes ved fraflytning
3. Materiale: Grønt eller sort trådhegn eller panelhegn
4. Mål: Max højde 180 cm eller i hækkens højde
5. Hegnet må ikke være til gene for hækken

B. Katte

Fremsat af anonym:

"Ifølge lovgivningen skal katte nu holdes på egen grund. Derfor foreslås en ændring til husorden til at det er tilladt at holde inde kat eller holde dem i egen have eller luften i sele. Det siger loven. Og samtidig vil dem uden kat være fri for katte i deres haver med de gener det medfører af opgravede blomster, kattelort mv."

Afdelingsmødet kan ikke behandle forslag, der er fremsat anonymt. Lars spørger derfor, om forslagsstilleren vil kendes ved det, eller om en anden beboer vil overtage forslaget. Dette er ikke tilfældet, og derfor **bortfalder** forslaget.

C. Rengøring Fælleshus

Fremsat af Karl Erik, nr. 245:

"Ved udlejning i weekender og til større arrangementer på hverdage er betalt rengøring obligatorisk"

Karl Erik præsenterer forslaget, og Isabel der står for udlejningen uddyber.

Forslaget har baggrund i, at de lejere der selv vil stå for rengøringen har meget forskellig standard i forhold til, hvad det vil sige at gøre rent. Isabel er rigtig ked af utallige diskussioner vedrørende rengøringsstandarder.

Forslaget debatteres livligt i forhold til betaling og beløbets størrelse, og hvad der er "større arrangementer på hverdage" – det er f.eks. en børnefødselsdag.

Lars beder om skriftlig afstemning, og Anne-Grethe og Morten vælges som stemmetællere.

Resultatet af afstemningen bliver:

49 ja, 22 nej og 5 blanke.

Forslaget er **vedtaget**.

Prisen for udlejning er fremadrettet:

800 kr. i leje + 1.000 kr. for rengøring i weekender.

500 kr. i leje + 1.000 kr. for rengøring v. større arrangementer på hverdage.

7.

A. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Anne-Grethe Jensen, Bente Jensen og Karl Erik Rasmussen modtager genvalg.

Vibeke Sunekær stiller også op.

De fire kandidater præsenterer sig, og Michael Thomsen og Morten Pedersen vælges som stemmetællere.

Resultatet af afstemningen bliver:

Anne-Grethe 65 stemmer, Bente 65 stemmer, Karl Erik 61 stemmer og Vibeke 13 stemmer.

Den nye bestyrelse består af Karl Erik Rasmussen, Anne-Grethe Jensen, Bente Jensen, Tina Thomsen og Berit Hansen.

B. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Michael Thomsen, Vibeke Sunekær og Signe Driever stiller op og vælges med Michael som 1., Vibeke som 2. og Signe som 3. suppleant.

8. Eventuelt

- TDC gravede fibernet ned i 2023, og der er underskrevet en aftale om potentiel tilslutning. Hvordan kan beboerne blive tilsluttet?

Lars noterer og undersøger.

- Er det muligt at rykke nogle standere for udendørs belysning, der er placeret uhensigtsmæssigt? Bestyrelsen undersøger.

- Der mangler lys ved de udendørs affaldsbeholdere.
- Lars noterer og undersøger.

- Der er problemer med en skaderede i en hvidtjørn.
- Morten undersøger.

- Nyt byggeri på Grønnevang Skole, afd. Jespervej, vil komme til at skygge i nogle haver.
- Karl Erik: Byggeriet kræver en ny lokalplan, og bestyrelsen er opmærksomme, når den kommer i høring.

Mødet slutter kl. 21.20 med, at formanden takker for et godt møde.

Hillerød d

Formand: Karl Erik Rasmussen

Dirigent: Lars Hansen