

## **Referat af afdelingsmøde i afdeling 262-0, Højager, tirsdag den 20. februar 2018 kl. 19 i Fælleshuset**

**Til stede:** 26 beboere fra 23 lejemål inklusive bestyrelsen

**Formand:** Karl Erik Rasmussen

**Bestyrelse:** Anne-Grethe Jensen, Birthe Lundsteen, Poul Dobel, Berit Hansen

**Fra organisationsbestyrelsen i Lejerbo Frederiksborg:** formand Chresten Krabbe

**Fra Lejerbos administration:** Lars Ellegaard fra Lokalinspektørkontoret  
Afbud fra forretningsfører Lars Schmidt

### **Dagsorden**

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere og referent
3. Bestyrelsens årsberetning
4. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab samt godkendelse af afdelingens budget for 2018/2019
5. Indkomne forslag
  - A. Fliser under trapper – 2V lejligheder v/bestyrelsen
  - B. Husorden. Præcisering af regler for klipning af hæk v/bestyrelsen
  - C. Store træer i grupper. Plan for fældning af nogle v/bestyrelsen
  - D. Max. højde på havepavilloner v/bestyrelsen
  - E. Regler for havepavilloner v/Karin Persson
  - F. Forhold ved affaldssortering v/Marion Post
6.
  - A. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
På valg er Poul Dobel (modtager genvalg) og Berit Hansen (modtager genvalg)
  - B. Valg af 2 suppleanter for 1 år  
På valg er Bente Jensen (modtager genvalg) og Margaret Raun (modtager genvalg)
7. Eventuelt

### **1. Valg af dirigent**

Chresten Krabbe valgt. Chresten konstaterer, at mødet er rettidigt indkaldt med en gyldig dagsorden.

### **2. Valg af stemmetællere og referent**

Berit som referent. Anne-Grethe, Bente og Poul som stemmetællere.

### **3. Aflæggelse af årsberetning**

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

Karl Erik fremlægger beretningen og fremhæver områder, der har fyldt meget i bestyrelsens arbejde.

Nyt affaldssystem.

Nedgravede beholdere til aflevering af bio- og restaffald samt plast, metal og pap blev etableret i slutningen af 2017 efter mange drøftelser i bestyrelsen og afholdelse af et ekstraordinært afdelingsmøde i august 2017.

Der mangler at blive fastlagt regler for aflevering af farligt affald.

Hillerød Forsyning planlægger et nyt system for indsamling af storskrald indenfor 1-2 år, hvilket vil betyde inddragelse af den nuværende materielgård og fjernelse af den blå container til småt brændbart affald v. gruppe 6.

Bestyrelsen vil udarbejde en samlet vejledning om affald og sortering i løbet af 2018.

Gavle

Der har været mange problemer i forhold til det firma, der har haft opgaven med nedbrydning og genopbygning af to vestvendte gavle, der var ødelagte pga. byggesjusk og vind og vejr. Der er 8 gavle mere, der skal repareres, men der skal findes et nyt firma. Opgaven er i licitation nu, og udgifterne til reparation af de 8 gavle skal betales over driften med en afskrivning på 10 år. Der bliver formentlig indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde i den forbindelse.

Omfangsdræn

Drænene blev fotograferet i efteråret 2016, og bestyrelsen har rykket Lejerbo for en vurdering i hele 2017. Først i december 2017 modtager bestyrelsen en rapport, der viser, at der er ca. 30 skader, der kræver reparation. Der er efterfølgende lavet et prisoverslag på ca. 7.000 kr. pr. skade.

Hillerød Kommune forventes at fremlægge en ny spildevandsplan i foråret 2018, og reparationsarbejdet på omfangsdrænene afventer denne.

Omlægning af lokalinspektørfunktionerne i Lejerbo Frederiksborg

En del håndværksmæssige opgaver er hjemtaget pr. 1. januar 2018.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at snerydning skal udføres af et eksternt firma, og afdelinger med græsslåning skal have robotplæneklippere.

Spørgsmål til beretningen:

Er det det eksterne snerydningsfirmas materiel, der kører kanter op?

Lars E.: Ja. Firmaet er indkaldt til et møde.

Chresten: Organisationsbestyrelsen er indtil videre ikke tilfreds med opgavens udførelse. Firmaet virker ikke helt forberedt. Der afholdes månedlige evalueringsmøder med firmaet, og eventuelle skader skal udbedres. Firmaet kører på en 1-årig kontrakt, så der er ingen bindinger for næste vinter.

Afdelingsmødet **godkender** beretningen.

#### **4. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab samt godkendelse af afdelingens budget for 2018/2019**

##### **Karl Erik gennemgår regnskabet for 2016/2017, der er godkendt af bestyrelsen.**

Der er en markant stigning på ca. 180.000 kr. i forhold til budgettet vedrørende ejendomsskatter. Dette skyldes bl.a., at bebyggelsen ikke længere får fradrag for grundforbedringer, hvilket ophører efter 30 år. Det har også betydning, at der ikke længere er skattestop i forhold til ejendomsvurderinger, og at den almene sektor ikke kompenseres for dette.

Spørgsmål til regnskabet:

Vil der komme huslejestigninger i de kommende år?

Karl Erik svarer, at det ændrede niveau for ejendomsbeskatningen skal hentes ind på sigt, og at det formentlig vil betyde huslejestigninger indenfor en periode på ca. 2 år.

##### **Karl Erik gennemgår budgetforslaget for 2018/2019.**

Der er lagt op til en stigning i ejendomsskatter på 391.000 kr. i forhold til gældende budget 2017/18. Årsager til stigningen er forklaret under fremlæggelse af regnskab 2016/17.

Der er en mindre stigning i udgifter til renovation. Stigningen bliver formentlig højere, da Hillerød Forsyning og Vestforbrænding har sat taksterne op pr. 1. januar 2018 – herunder udgifterne til tømnings af nedgravede containere.

Der er lagt op til et mindre fald i udgifter til almindelig vedligeholdelse på konto 115. Det forventes, at effektiviseringer i form af bl.a. hjemtagelse af håndværkeropgaver vil slå igennem.

Spørgsmål til budgettet:

Hvorfor stiger udgifterne til drift af fællesvaskeriet under konto 118?

Karl Erik svarer, at der ikke er de store ændringer, men at beskrivelsen i det udvidede budget med noter, som der henvises til, er ændret.

Der forventes en besparelse i forhold til det udendørs terrænlys, men dette er svært at kontrollere, da udgiften bogføres under konto 118.3 drift af fælleshus.

Budgetforslaget for 2018/19 lægger op til en uændret husleje.

Budgettet for 2018/19 **vedtages enstemmigt.**

## 5. Indkomne forslag

### A. Fliser under trapper – 2V lejligheder v/ bestyrelsen

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag om, at der kan lægges fliser foran i alt 8 stuelejligheder under trapper, hvor der i dag er grus. Hvis beboeren ikke ønsker fliser, kan det fravælges.

Der er allerede lagt fliser ved tilsvarende ungdomsboliger, og flere beboere har rettet henvendelse til bestyrelsen med ønske om fliser. Det er meningen, at arbejdet skal koordineres med andre flisearbejder i bebyggelsen, og den samlede udgift til fliser ved 8 stuelejligheder forventes at blive ca. 50.000 kr. Arbejdet kan evt. fordeles over 2 år.

Spørgsmål til forslaget:

Betragtes arealerne i dag som fællesarealer?

Nej, men Lejerbo vedligeholder ved at lægge nyt grus.

Hører arealerne til de respektive stuelejligheder?

Ja.

Hvem skal vedligeholde og hvem har råderetten over arealet, hvis der lægges fliser?

Beboeren i stuelejligheden.

Dirigenten samt flere beboere mener, at spørgsmål om råderet og vedligehold skal konkretiseres i husordenen.

Der stemmes om forslaget ved håndsoprækning. 16 beboere stemmer for forslaget, 3 stemmer imod, og 3 stemmer hverken for eller imod.

Forslaget er **vedtaget**.

### B. Husorden. Præcisering af regler for klipping af hæk v/bestyrelsen

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag til ændring af husorden (ændringer fremhævet med **fed**):

*”Hækkene klippes på begge sider hvert år og holdes i en højde på max. 1,8 m. **Beboerne med have skal klippe hækken på begge sider ud til fællesarealer, stier og ungdomsboliger.** Beboere på begge sider af hækken skal være enige om højden, før hækken klippes! **Beboerne klipper hver sin side. Hække under trapper er omfattet af disse regler.** Hækkene skal være klippet inden 1. oktober.”*

Spørgsmål til forslaget:

Skal hækkene klippes én eller to gange årligt?

Der er metodefrihed. Hækkene kontrolleres én gang årligt af Lejerbos personale umiddelbart efter d. 1. oktober.

Skal beboere også klippe deres hæk ud til offentlig sti?

Ja.

Et overvældende flertal tilkendegiver at stemme for, ingen tilkendegiver at stemme imod.  
Forslaget er **vedtaget**.

### **C. Store træer i grupper. Plan for fældning af nogle v/ bestyrelsen**

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag:

*”Store træer i grupperne 1-8 kan fældes. Bestyrelsen bemyndiges til at udarbejde en plan for fældning. I budgettet for 2018/19 afsættes der 50.000 kr. – og i budgettet for 2019/20 afsættes der 50.000 kr. til træfældning. Der kan plantes buske eller lavt voksende træer efter behov.”*

Baggrunden for forslaget er, at nogle træer inde i grupperne er blevet meget store. De skygger i haver og på fællesarealer, og de kan udgøre en sikkerhedsrisiko.

Spørgsmål til forslaget:

Er det bestyrelsen eller beboerne i de pågældende grupper der beslutter, hvilke træer der skal fældes?

Det er bestyrelsen bemyndiget til, hvis forslaget vedtages.

Kan der blive tale om beskæring i stedet for fældning?

Det er ikke besluttet endnu.

Et overvældende flertal tilkendegiver at stemme for, ingen tilkendegiver at stemme imod.  
Forslaget er **vedtaget**.

### **D. Max. højde på havepavilloner v/bestyrelsen**

Karl Erik præsenterer bestyrelsens forslag om ændring i afsnittet om opsætning af havepavilloner i oversigt over forbedringsarbejder (ændringer fremhævet med **fed**):

*”Max. bredde 4 m. og længde 4 m. og **max. højde 3 m.** Fastgjort forsvarligt i jorden. Skal have åbne sider, skal være nedtaget fra d. 1. november og kan opsættes 1. april.”*

Et overvældende flertal tilkendegiver at stemme for, ingen tilkendegiver at stemme imod.  
Forslaget er **vedtaget**.

### **E. Regler for havepavilloner v/Karin Persson**

Da Karin ikke er til stede på mødet, præsenterer Karl Erik forslaget, som ikke støttes af bestyrelsen:

E.1.

*”At man foruden havepavillonens sider også nedtager det skelet, som siderne er fastgjort til senest 1. november.*

*Begrundelse: Det ser grimt ud, at det nøgne skelet til pavillonen bliver stående i haven året rundt ved to boliger.”*

Et overvældende flertal tilkendegiver at stemme imod, ingen tilkendegiver at stemme for.  
Forslaget er **bortfaldet**.

E.2.A.

*”At en havepavillon på Højager består af præpareret stof, trukket over et skelet af galvaniseret stål.*

*Begrundelse: En havepavillon er mange ting.*

*\*Den kan bestå af teltdug trukket over et galvaniseret stålskelet, lige til at tage ned efter brug.*

*\*Den kan være opsat omkring et stålskelet og bestå af glas/plast-sider med døre og vinduer.*

*\*Det kan være en pavillon helt af træ, som nærmest ligner en udestue.*

*\*Det er ifølge husordenen ikke tilladt at opføre en udestue.”*

Flere beboere tilkendegiver, at smag og behag er forskellig, og at der efter deres mening findes rigtig pæne pavilloner i træ. Desuden opfattes forslaget af nogle som en utidig indblanding i beboernes råderet over haverne.

Et overvældende flertal tilkendegiver at stemme imod, ingen tilkendegiver at stemme for. Forslaget er **bortfaldet**.

E.2.B

*”At pavillonen ikke på nogen måde må fastgøres på det bestående murværk/træværk.”*

Da det allerede er beskrevet i oversigt over forbedringsarbejder vedrørende havepavilloner, at disse ”skal fastgøres forsvarligt i jorden”, og da beboerne generelt ikke må fastgøre noget i murværket, vurderer dirigenten, at forslaget er **irrelevant**, og det behandles ikke.

Karin er i forbindelse med forslagene om havepavilloner kommet med forskellige opfordringer til bestyrelsen om en revidering af afsnit om affaldssortering i husordenen og om skiltning om, at hunde ikke må medtages i fællesvaskeriet. Disse opfordringer vil blive behandlet på førstkommande bestyrelsesmøde.

## F. Forhold ved affaldssortering v/Marion Post

Marion fremlægger sit forslag:

*”1. Vores nye, flotte containerplads v. fælleshuset skæmmes fælt af den gamle, udrangerede, blå container til småt brændbart. Hvad kan der gøres for at skjule eller forskønne den?*

*2. Er der elektronisk meldeudstyr på de nye containere for individuel tømning ved max. fyldt?*

*3. Lejerbo bedes undersøge, om der findes et smart sorteringssystem til montering i vores under-skabe v. køkkenvaske. P.t. er det noget rod med at opbevare det sorterede inden døre, inden vi kan smide det i diverse containere.”*

F.1.

Karl Erik orienterer om, at Hillerød Forsyning planlægger et nyt system for indsamling af storskrald indenfor 1-2 år, hvilket vil betyde inddragelse af den nuværende materielgård og fjernelse af den blå container til småt brændbart affald. Derfor giver det ikke umiddelbart mening at udskifte containeren nu.

Dirigenten spørger Marion, om hun frafalder forslaget. Forslaget **frafaldes**.

F.2.

Lars E. oplyser, at containerne tømmes i rute på faste dage. Et elektronisk meldeudstyr er meget dyrt i anskaffelse.

Bestyrelsen vil undersøge, hvornår der er tømmedage på de forskellige containere og melde det ud til beboerne.

Flere beboere har betragtninger om fyldningsgrader af containerne. Nogle har oplevet, at plastcontainerne har været overfyldte. Det understreges, at det er vigtigt at trykke plastaffaldet sammen – dette gælder også for pap.

Poul fra bestyrelsen oplyser, at bebyggelsen er i en læringsproces i forhold til sortering og tømningens frekvens. Forsyningen skal have et erfaringsmateriale, før den endelige frekvens kan fastlægges.

Dirigenten konstaterer, at F.2. er et spørgsmål og ikke et forslag.

F.3.

Bestyrelsen vil undersøge muligheder for indendørs sortering. Da køkkenerne er forskellige og af forskellige fabrikater, giver det nok ikke umiddelbart mening at anbefale ét bestemt system.

Dirigenten konstaterer, at F.3. ikke er et forslag.

## **6. A. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år**

Poul Dobel og Berit Hansen genvalgt.

## **B. Valg af 2 suppleanter for 1 år**

Bente Jensen og Margaret Raun genvalgt.

Bestyrelsen består af Karl Erik Rasmussen, nr. 245, Anne-Grethe Jensen, nr. 111, Birthe Lundsteen, nr. 249, Poul Dobel, nr. 269 og Berit Hansen, nr. 321.

## **7. Eventuelt**

Det er et problem, at store træer ved Grønnevang Skole og i skellet ud mod Højager skygger i haverne og evt. kan vælte ved storm. Lejerbo / bestyrelsen vil rette henvendelse til Hillerød Kommune.

Et stort grantræ v. gruppe 8 skal undersøges for råd.

Hvordan markerer man råderet over en handicap p-plads?

Lars E. oplyser, at pladserne nogle steder er markeret med faste numre. Lars vil undersøge, om pladsen kan markeres. Chresten oplyser, at handicap p-pladser ikke skal være skiltet med nummer.

Karl Erik oplyser, at Lejerbo omdeler grønne poser til bioaffald med en fast frekvens.

Der er ros til Lokalinspektørkontoret efter omlægningen pr. 1. januar – kontoret skal dog blive bedre til at ringe tilbage, når de har lovet det.

Udlicitering af snerydning og saltning fungerer ikke optimalt.

Chresten redegør i sin egenskab af formand for organisationsbestyrelsen for omlægningerne af lokalinspektørfunktionen, som er et led i en effektiviseringsproces. Arbejdsopgaver er blevet udliciteret for at frigøre timer – og ingen medarbejdere er blevet fyret.

Mødet slutter kl. 21.10 med at formanden takker for et godt møde.

Dirigent: Chresten Krabbe

Formand: Karl Erik Rasmussen