

Referat af afdelingsmøde i afdeling 262-0, Højager, tirsdag den 26. februar 2019 kl. 19 i Fælleshuset

Til stede: 36 beboere fra 31 lejemål inklusive bestyrelsen

Formand: Karl Erik Rasmussen

Bestyrelse: Anne-Grethe Jensen, Birthe Lundsteen, Berit Hansen

Afbud: Poul Dobel

Fra organisationsbestyrelsen i Lejerbo Frederiksborg: formand Chresten Krabbe

Fra Lejerbos administration: Forretningsfører Lars Schmidt

Afbud: Lokalinspektør Morten Pedersen

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 2019/2020
5. Indkomne forslag
 - A. Ny aftale om TV med YouSee v/bestyrelsen
6. A. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
På valg er Karl Erik Rasmussen (modtager genvalg), Anne-Grethe Jensen (modtager genvalg) og Birthe Lundsteen (modtager genvalg)

B. Valg af 2 suppleanter for 1 år
På valg er Bente Jensen (modtager genvalg) og Margaret MuchiriRaun (modtager genvalg)
7. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Chresten Krabbe valgt.

2. Valg af stemmetællere og referent

Anne-Grethe, Dorthe Skydstofte og Lars Schmidt som stemmetællere. Berit som referent.

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.

Lejerbo Frederiksborg

Bestyrelsen har haft vanskelige vilkår for arbejdet i det forløbne år pga. store personaleudskiftninger og organisationsændringer i Lejerbo Frederiksborgs administration. Der har været flere udskiftninger af både lokalinspektører og driftschefer. Arbejdet i administrationen har bl.a. derfor stået i stampe i perioder, og det har ikke været muligt at få svar på konkrete problemstillinger.

Bestyrelsens forventninger til arbejdet i en professionel administration er desværre ikke blevet indfriet.

Bestyrelsen har forventninger til, at arbejdet lettes i det fremtidige samarbejde med nyansatte lokalinspektør Morten Pedersen og driftschef Lars Hansen.

8 nye gavle

Nedrivning og genopbygning af 8 vestvendte gavle er gennemført som planlagt. Der blev heldigvis kun fundet skimmel ved én enkelt gavl.

Der blev i forbindelse med arbejdet konstateret en ny problematik med fugt og rustne murbindere i lave vestvendte gavle udført i gasbeton. Byggerådgiver har efterfølgende konkluderet, at der er 3 hele lave gavle og 6 mindre gavle og sider, der er kritiske. Det skal nu vurderes, om de også skal nedrives og genopbygges.

Byggeregnskab for de 8 gavle er modtaget efter den skriftlige beretning. Regnskabet lyder på 2,4 millioner kr., hvilket er indenfor budgettet.

Samlet information til de implicerede beboere fra Lejerbo og bestyrelsen før byggeriet gik i gang kunne have været bedre.

Store træer i grupperne

Fældning af 8 store træer blev aftalt på udendørs bestyrelsesmøde i juni 2018. Træerne skal fældes i løbet af vinteren, og arbejdet er senest aftalt til uge 8 eller 9, 2019. Karl Erik vil rykke Lejerbo.

Affaldssystem

Indkøb og etablering af de nye affaldspladser med nedgravede containere er betalt i regnskab 2017/18. Den samlede pris blev 1,4 millioner kr., hvilket er ca. 200.000 kr. mere end i tilbud.

Det er bestyrelsens vurdering, at det nye affaldssystem fungerer godt. Der var dog nogle flue- og lugtgener fra tromlerne i den udsædvanligt varme sommer 2018. Lejerbo har oplyst, at tromlerne fremover vil blive vasket regelmæssigt, og at containerne vil blive vasket 1-2 gange årligt.

Der er bestilt et miljøskab til farligt affald hos Hillerød Forsyning.

Bestyrelsens informationsmateriale om de forskellige affaldsordninger er under udarbejdelse.

Affaldstaksterne for 2019 er endnu ikke godkendt af Hillerød Byråd, men der forventes stigninger, der formentlig vil ramme de almene boliger specielt hårdt.

Fliser under trapper

Der skal indhentes et nyt tilbud på etablering af fliser under 6 trapper. Arbejdet blev udskudt i 2018, da Lejerbo satte alt planlagt arbejde i bero.

Hække

Lejerbo fik ikke kontrolleret højder på hækkene i den første uge af oktober som aftalt. Hækkene er i stedet tjekket i januar, og der er sendt breve til 18 beboere med frist til d. 15.03.19 for klipping. Bestyrelsen vil drøfte eventuelle fejl i brevene, herunder individuelle aftaler, på først-kommende bestyrelsesmøde.

Robotplæneklippere

Plæneklipperne kom i gang sidst på sommeren 2018 efter nogle startvanskeligheder. En eventuel udvidelse af deres rækkevidde tages op i foråret 2019.

Beskæring af æbletræer

Bestyrelsen havde aftalt en "let beskæring" med Lejerbo. Lejerbo beklager, at træerne i stedet er blevet beskåret meget kraftigt.

Oprydning i vaskeri

Der er aftalt forskellige restriktioner i form af skilte og fjernelse af glemt tøj med Lejerbo. Bestyrelsen vil sikre løbende opfølgning på rengøring og oprydning.

Åbent bestyrelsesmøde om udendørs arealer

Bestyrelsen vil også holde et åbent møde for alle beboere i sommeren 2019. Et emne kan f.eks. blive standarder for vedligehold.

Sociale aktiviteter

Det er en god idé med forskellige aktiviteter som f.eks. et loppemarked. Bestyrelsen kan ikke påtage sig at arrangere men hjælper gerne med f.eks. information. Fælleshuset kan benyttes til beboerarrangementer.

Økonomi i indeværende år

Budgettet følges stort set. Der er indregnet 750.000 kr. fra opsamlet resultat, hvor der ikke er meget til rest til det kommende budgetår.

Finansieringen af de nye 8 gavle blev besluttet på et ekstraordinært afdelingsmøde i april 2018. Der blev på mødet omdelt et bilag med en finansieringsplan:

"Finansieres med 800.000 kr. fra det opsamlede resultat og afskrivning over 10 år for de resterende 1.737.500 kr. Konto 120 (henlæggelser) nedsættes med 173.750 kr."

Der kan imidlertid ikke trækkes hele 800.000 kr. ud i det nuværende budget.

Efter bestyrelsens mening har vi modtaget dårlig rådgivning fra Lejerbos administration i forhold til finansiering af gavlene - og også omkring de forudsete stigninger i ejendomsskatten. Rådgivningen skal fremover tjekkes endnu mere nøje og følges op på hvert bestyrelsesmøde.

Lejerbo undersøger, om renovering af gavlene kan finansieres via et 30-årigt lån. Der indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde, når eventuelt lånetilbud kommer.

Som det vil fremgå under punkt 5, varsler det kommende budget huslejestigninger for første gang siden 2012. Dette skyldes primært, at der kommer stigninger på både ejendomsskat og renovation.

Spørgsmål til beretningen:

- Det nye eksterne snerydningsfirma har kørt kanter op i lighed med firmaet, der kørte sidste vinter. De har ødelagt stien bag legepladsen, og der er fritliggende kabler ved cykelstien. Bliver der gjort noget ved det?

Lars S.: Firmaet er kontaktet om, at de skal anvende mindre maskiner. Firmaet skal udbedre eventuelle skader. Morten kontaktes i forhold til kablerne.

- Har vi fået en regning på den voldsomme beskæring af æbletræerne?

Lars S.: Nej, arbejdet er udført af en gartneruddannet Lejerbo-medarbejder.

- Kan vi evt. søge om midler til bevaring af søen?

Karl Erik: Det er ikke umiddelbart et område, som vi tænker at bruge penge på lige nu.

Det er et problem med den store bestand af guldfisk. Der blev sat en ruse ud i foråret 2018, men den blev desværre stjålet. Gedden i søen overlevede ikke den varme sommer med meget lav vandstand. Der er blevet grødeskåret i efteråret. Det kan overvejes at nedsætte en arbejdsgruppe.

Beboer gør opmærksom på eksisterende lovgivning omkring søer, og at der en kommunal plejeplan, der skal overholdes.

Økonomi i forhold til en oprensning af slam er tidligere blevet undersøgt. Lars S. oplyser, at der blev indhentet en pris på ca. 210.000 kr. for 8 år siden.

- Overvejer bestyrelsen at justere priserne for vaskeriet?

Karl Erik: Prissætningen blev undersøgt for nogle år siden, og der løb det rundt. Det kan eventuelt tages op igen.

- Kan der blive opsat en udendørs batteriboks ved vaskeriet?

Karl Erik: Det kan overvejes. Der har tidligere været en udendørs boks ved den store container til småt brændbart.

- Hængelåsen til den store container til småt brændbart har været væk i længere tid. Containeren benyttes derfor også af beboere udefra. Kommer der lås på igen?

Karl Erik: Der skal lås på igen - var ikke klar over, at containeren er ulåst.

- Kan der komme en hjertestarter op ved vaskeriet?

Lars S.: Der kan søges i puljer, og der er mange ansøgere. Der er ikke langt til nærmeste hjertestarter på Grønnevang Skole, Jespervej. En hjertestarter koster ca. 14.000 kr. ved egenbetaling.

En beboer gør opmærksom på, at hjertestarteren på skolen kun er tilgængelig i skolen åbningstid.

En beboer mener, at vi kan kontakte lokale firmaer eventuel for rabat.

- Hvordan finder man ud af, hvilke typer af plast der må komme i plast-containeren?

Karl Erik: Vi skal følge anvisningerne fra Hillerød Forsyning, som er omdelt til alle. Plast er en svær fraktion, der ikke omfatter f.eks. PVC.

- Der opleves problemer med overfyldte plastcontainere

Karl Erik: Lejerbo er i gang med at undersøge tømmefrekvensen på de forskellige fraktioner.

Afdelingsmødet **godkender** beretningen.

4. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab samt godkendelse af afdelingens budget for 2019/2020

Karl Erik gennemgår regnskabet for 2017/2018, der er IKKE kan godkendes af bestyrelsen.

Bestyrelsen vedtog følgende på formøde til afdelingsmøde d. 20.02.2019:

”Bestyrelsen kan ikke godkende regnskabet.

Regnskabet giver ikke et retvisende billede af afdelingens økonomi.

I note 11 til konto 303, Forbedringsarbejder, side 11 i regnskabet: 262-0 Renovering af gavle.

Der er opført en bogført værdi pr.30.09.2018 på 981.645 kr.

Arbejdet var afsluttet inden d. 01.10.2018. Ifølge byggeregnskab modtaget i februar 2019 er der alene fra murerfirmaet på yderligere 2 fakturaer d. 30. august 2018 og d. 27.september 2018 i alt faktureret yderligere 1.213.242 kr.

Den bogførte værdi må derfor mindst være 2.194.888 kr. pr. 30.09.2018.”

Efter bestyrelsens mening, skal regnskabets aktiver opgøres efter faktureringsdato. Regnskabet sendes til organisationsbestyrelsen for Lejerbo Frederiksborg.

Karl Erik gennemgår det øvrige regnskab i hovedtræk.

Herunder den væsentlige stigning i ejendomsskatter i forhold til budget 2017/18 og brugen af opsamlet resultat til finansiering af nye affaldscontainere. Der er nu 250.000 kr. tilbage af de 2,3 millioner, som vi tidligere har fået tilbage i for meget betalt ejendomsskat.

Spørgsmål til regnskabet:

- Bør huslejen ikke stige lidt hvert år for at imødegå større ”overraskelser”?
Den tidligere formand for organisationsbestyrelsen havde en tommelfingerregel om en årlig stigning på 1-1 ½ %

Chresten (svarer under punkt 7 for at undgå konflikt i forhold til dirigentrolle):

Er ikke enig i dette og tvivler på lovligheden i en sådan praksis. Man bør altid forsøge at afstemme udgifter og indtægter, og målet er, at regnskabet skal gå i 0.

I forhold til opsparing pr. m2 på saldo bør målsætningen være ca. 300 kr. pr. m2.

Lars S.: Opsparing pr. m2 er p.t. 224 kr. i afdeling 262.

Karl Erik: Bestyrelsen bør arbejde for at undgå stigninger i huslejen, så vidt det er muligt, men det er sandsynligt med stigninger også i de kommende år.

Er ikke enig i målsætningen om en opsparing på 300 kr. pr. m2.

Karl Erik gennemgår budgetforslaget for 2019/2020

Der er lagt op til stigninger på konto 106 (ejendomsskat) og 109 (renovation).

På konto 116 (planlagt vedligehold) afsættes midler til maling af halvdelen af de røde træfacader. Arbejdet forventes udført i efteråret 2019 med fakturering efter d. 01.10.19.

På konto 201 (indtægter fra husleje) er der en stigning på 1,85 % for familieboliger og 2,24 % for ungdomsboliger.

På konto 203 (andre ordinære indtægter) overføres væsentligt mindre fra opsamlet resultat end tidligere år.

Spørgsmål til budgettet:

- Hvorfor er den procentvise huslejestigning højere for ungdomsboliger end for familieboliger?

Lars S: Skriftligt svar sendes til bestyrelsen. Når bestyrelsen modtager svaret, sendes det ud sammen med referat af førstkommende bestyrelsesmøde.

- Kan vi søge midler i landsbyggefonden til renovering af gavlene?

Karl Erik: Nej. Fonden giver ikke midler til vedligehold – og vores økonomi er heller ikke dårlig nok. Det er ikke undersøgt, om der kan søges hos Lejerbo Frederiksborgs dispositionsfond.

Lars S.: Lejerbo kan indstille til organisationsbestyrelsen i forhold til dispositionsfonden. Der er mange, der står i kø – men man kan altid søge.

Afdelingsmødet **vedtager enstemmigt** budgettet for 2019/20.

5. Indkomne forslag

A. Ny aftale om TV med YouSee v. bestyrelsen

Karl Erik præsenterer forslag om, at afdeling 262 skal tilslutte sig en samlet 5-årig aftale, som organisationsbestyrelsen for Lejerbo Frederiksborg har lavet med YouSee.

Aftalen indebærer levering af digital grundpakke eller bredbånd som standard med mulighed for en eller flere tillægspakker til de beboere, der måtte ønske det. En husstand med grundpakke og TV-boks vil spare ca. 50 kr. pr. måned i forhold til den nuværende aftale, der udløber om 2 år.

Det er en forudsætning fra YouSee, at alle afdelinger i Lejerbo Frederiksborg tilslutter sig. Alternativ til aftalen er, at hver enkelt beboer laver egne aftaler om 2 år.

Spørgsmål til forslaget:

- Kan afdelingen ikke købe anlægget af YouSee?

Karl Erik: Det giver ikke mening. Så skal man hellere investere i et helt nyt anlæg – eller se på andre muligheder som det kommende 5G netværk eller streaming.

- Hvad sker der, hvis ikke alle afdelinger i Frederiksborg tilslutter sig?

Chresten: Det vil være en ny situation, der så må forhandles med udbyder.

Afstemning ved håndsoprækning. Ingen stemmer imod. 1 stemmer hverken for eller imod. Forslaget **vedtages**.

6. A. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Udover de 3 bestyrelsesmedlemmer der alle modtager genvalg, stiller Bente Jensen også op. Der foretages valg til bestyrelsen ved skriftlig afstemning, hvor hvert lejemål har 2 stemmer. Poul Amossen erstatter Anne-Grethe som stemmetæller.

Antal stemmer:

Karl Erik 49, Anne-Grethe 44, Bente 37 og Birthe 22.

4 blanke stemmer. 1 ugyldig.

Den nye bestyrelse består af Karl Erik Rasmussen, nr. 245, Anne-Grethe Jensen, nr. 111, Bente Jensen, nr. 121, Poul Dobel, nr. 269 og Berit Hansen, nr. 321.

B. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Margaret Muchiri-Raun, nr. 147, genvælges. Dorthe Skydstofte, nr. 263, vælges som ny suppleant.

7. Eventuelt

- På det ekstraordinære afdelingsmøde i april 2018 orienterede Lars S. om økonomien i projektet for renovering af gavlene. Det blev dengang oplyst, at projektet kunne finansieres uden afledte konsekvenser for huslejen. Hvorfor kommer der så en huslejestigning nu? Lars S.: Den kommende stigning skyldes ikke renoveringen af gavlene, men at der brugt for mange penge i driften. Måske kan de resterende udgifter til gavle finansieres via lån.

- Hvorfor oplyser gårdmændene, at de arbejder i forskellige teams?

Chresten: Det skyldes den nye organisation i Lejerbo Frederiksborg, hvor der er to blå teams med servicebiler og fire grønne teams, der står for de udendørs arealer. Derudover udfører orange team, der består af en uddannet tømrer og en uddannet murer mindre reparationer én dag om ugen.

Flere beboere opfordrer til, at alle får en beskrivelse af teamstrukturen og af hvilke gårdmænd, der hører til hvilke teams. Lars S. vil bede Morten om at udarbejde en beskrivelse.

- Vil bestyrelsen gøre noget ved, at nogle beboere bruger strøm til støvsugning og vasker bil på pladsen foran vaskeriet?

Karl Erik: Det kan tages op på et bestyrelsesmøde for at undersøge, om det er et problem.

Mødet slutter kl. 21.30 med at dirigenten takker for god ro og orden, og formanden takker for et godt møde med et stort beboerfremmøde.

Dirigent: Chresten Krabbe

Formand: Karl Erik Rasmussen