

Referat af afdelingsmøde i afdeling 262-0, Højager, onsdag den 26. februar 2020 kl. 19 i Fælleshuset

Til stede: 29 beboere fra 26 lejemål inklusive bestyrelsen

Formand: Karl Erik Rasmussen

Bestyrelse: Anne-Grethe Jensen, Bente Jensen, Berit Hansen

Afbud: Poul Dobel

Fra organisationsbestyrelsen i Lejerbo Frederiksborg: formand Chresten Krabbe

Fra Lejerbos administration: 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 2020/2021
5. Indkomne forslag
 - A. Husorden og ændringsforslag hertil
 - B. Råderet over haver
 - C. Udskiftning af låse
 - D. Flere p-pladser
 - E. TV-signal
6. A. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
På valg er Poul Dobel (modtager ikke genvalg) og Berit Hansen (modtager genvalg)

B. Valg af 2 suppleanter for 1 år
På valg er Dorthe Skydstofte (modtager genvalg) og Margaret Murchiri-Raun (modtager genvalg)
7. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Chresten Krabbe valgt.

2. Valg af stemmetællere og referent

Bente Jensen, Patrick Wibrand Larsen og Morten Pedersen som stemmetællere. Berit Hansen 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 fra bestyrelsens arbejde.

Der har været afholdt 6 bestyrelsesmøder samt diverse andre møder. Der har været et fint samarbejde internt i bestyrelsen, og samarbejdet med lokalinspektørkontoret på Møllebakken fungerer også rigtig godt nu. Tilbagemeldinger fra regionskontoret på Huginsvej lader til gengæld stadig en del tilbage af ønske.

Affald

Bestyrelsen har udarbejdet et hæfte med informationer om, hvordan de forskellige typer af affald skal sorteres. Hæftet er omdelt til samtlige beboere.

Det første år med den nye storskraldsordning har været lidt rodet. Hillerød Forsyning har ikke altid stillet containerne ved Fælleshuset. Karl Erik har været til møde hos forsyningen. Det forventes, at det bliver bedre i 2020 - ved den første afhentning i år blev containerne placeret som aftalt.

Affaldsgebyrerne er steget med 15-20 % i 2020. Afdelingen er ikke omfattet af kommunens haveaffaldsordning, og vi betaler derfor særskilt for afhentninger fra haveaffaldspladsen.

Grønne områder

Der er nu 4 robotplæneklippere. De kører i tidsrummet kl. 6 -20 i sæsonen på arealerne omkring gruppe 6, 7 og 8 samt ved søen.

Søen

Der er netop blevet grødeskåret.

Levende hegn

Det er aftalt, at det levende hegn mellem gruppe 7 og søen samt det levende hegn mellem gruppe 6 og gruppe 8 skal vedligeholdes både i højde og bredde. Alle træer over 3-4 meter skæres helt ned til roden. Birk og ahorn holdes fremadrettet helt nede. Buske beskæres.

Gavle

Nedrivning og genopbygning af 8 gavle i 2018 skal finansieres via et 30-årigt kreditforeningslån, og Hillerød Kommune har nu godkendt optagelse af lån. Den afledte huslejeforhøjelse kommer i løbet af 2020, og beboerne skal varsles af Lejerbo 3 måneder før.

Lave vestvendte gavle

Bestyrelsen iværksatte en undersøgelse i efteråret 2019, hvor der blev hugget 2 huller i 11 gavle - 10 vestvendte og 1 nordvendt.

Byggerådgiveren skrev efterfølgende i sin rapport:

”Min konklusion er at alle de undersøgte gavle på nær 2 har en tilstand, hvor bindernes tilstand er dårlig. Når galvaniseringen er væk, går korrosionen meget hurtigt i fugtigt og kalkholdigt miljø. Jeg anbefaler, at en gavlrenovering udføres i de 9 gavle. En af de 2 gavle, hvor der ikke kunne ses en kritisk tilstand, bør undersøges nærmere, da der er begyndende rust.”

Bestyrelsen rettede henvendelse til Lejerbo for at få svar på følgende spørgsmål:

1. Er der en sikkerhedsmæssig risiko for, at gavlene kan vælte?
2. Er der risiko for, at der sker yderligere skade på de vestvendte gavle, hvis der ikke gøres noget?
3. Findes der billigere alternativer til nedrivning og genopbygning af gavlene?
4. Vil det på sigt være en god ide at montere vingetegl på alle resterende gavle?

Lejerbo svarede i januar 2020:

1. Ja, der er en sikkerhedsmæssig risiko for, at gavlene kan vælte. Når binderne forsvinder, mindskes murens stabilitet.
2. Ja, der er risiko for, at der sker yderligere skade på de vestvendte gavle, hvis der ikke gøres noget. Binderne korroderer mere, således at stabiliteten mindskes, og risikoen for sammenstyrtning er til stede, samtidig vil der være øget risiko for fugtskade på indervægge.
3. Nej, der findes ikke billigere alternativer til nedrivning og genopbygning af gavlene, da ydervæg skal omfuges og sten skiftes til en mere modstandsdygtig model.
4. Ja, det vil på sigt være en god ide at montere vingetegl på alle resterende gavle, hvis det er muligt at skaffe en vingetegl, der kan ilægges uden at ændre på eksisterende tag.

Bestyrelsen vil få udarbejdet et projekt for renovering af de vestvendte gavle. Projektet vil blive behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde i løbet af 2020.

Økonomi i vaskeriet

Prissætningen pr. vask er blevet undersøgt. Prisen er lidt for høj, da alle maskiner er fuldt afskrevet. Brugen af vaskeriet er aftagende. Ved en kommende udskiftning af maskiner bør de afskrives over 10 år, og måske skal der kun være 3 vaskemaskiner mod nu 4 stk.

Spørgsmål til beretningen:

- Hvem kontrollerer eksterne håndværkeres arbejde?

Morten.: Det gør lokalinspektøren. Der er krav til pris, kvalitet og overholdelse af arbejdsmiljølovgivning.

Der er enighed om, at Lejerbo skal være opmærksom på, om eksterne håndværkere overholder arbejdsmiljøregler.

- Hvorfor anvendes der ikke højtryksspuling ved algebehandling af tagene?

Karl-Erik: Det er for at udgå, at der kommer vand ind på lofterne.

- Hvorfor følger Casa Dana ikke op på fejl og mangler ved vinduer og døre?

Morten: Serviceaftalen med Casa Dana er opsagt. Eventuelle problemer med døre og vinduer skal meldes ind til Beboerservice.

- Hvad har det kostet, at den blå container til brændbart affald er blevet udskiftet?

Morten: Det er en del af lejeaftalen med containerfirmaet.

- Er alt det røde træværk blevet malet i fire grupper i 2019, og gælder det også skurene?

Morten: Ja.

Flere beboere oplyser om manglende maling på bagsiden af bygninger. Beboerne bedes kontakte Beboerservice, og Morten vil følge op.

- Hvorfor er hoveddørene ikke blevet malet?

Morten: Det har ikke været meningen.

- Hvornår bliver det sorte træværk malet?

Morten: I foråret 2020.

- Hvorfor bliver beboerne ikke varslet i ordentlig tid før udvendigt malerarbejde? Det bør ske 6 uger før planlagt arbejde.

Morten følger op på dette.

- Der opleves ofte kaotiske parkeringsforhold ved gruppe 7 og 8. Hvordan skabes der flere pladser?

Karl Erik: Bestyrelsen er opmærksom på problemet, og den nye bestyrelse vil undersøge parkerings-normen og lave en plan. Det er ikke en løsning at etablere p-pladser mellem gruppe 6 og 8. Der vil forhåbentlig snart være parkeringsmuligheder ved skolen igen.

- Ved beskæring af træer, skal det eksterne firma være opmærksom på fuglereder.

Morten kontakter firmaet om dette.

I forhold til YouSee oplyser Karl-Erik, at den nuværende kontrakt kan opsiges fra 2021. Det er et spørgsmål, om vi kan opretholde en kollektiv aftale. YouSee ejer anlægget. Den enkelte beboer kan selv vælge udbyder på bredbånd via antennestikket. P.t. har 73 lejemaal bredbånd via antennestik, og 33 lejemaal har kanaler udover grundpakken fra YouSee.

Chresten gør opmærksom på, at **alle beboerhenvendelser** skal ske til Beboerservice via telefon eller mail.

Afdelingsmødet **godkender** beretningen.

4. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab samt godkendelse af afdelingens budget for 2020/2021

Karl Erik gennemgår regnskabet for 2018/2019, der er godkendt af bestyrelsen. Følgende fremhæves:

- Afdelingen betaler nu fuld grundskyld og kan ikke stige yderligere i den nuværende ejendomsskatte vurdering
- Der er en udgift til vandafledning, der formentlig skyldes rørbrud
- Stigning i betaling til renovation i forhold til det budgetterede
- Billigere forsikring med lavere selvrisiko
- Besparelser på konti vedrørende vedligeholdelse og udendørs belysning

Karl Erik fremlægger budgetforslag for 2020/2021:

Afdelingen betaler fuld grundskyld, og da regeringens nye ejendomsskattesystem er udsat til 2024, er der ikke nogen stigning på konto 106 (ejendomsskat).

Stigning på konto 109 (renovation) pga. stigning i affaldsgebyrer til Hillerød Forsyning.

Der er afsat penge til planlagt malerarbejde og reparation af forskellinger (konto 116).

Budgettet vil medføre en huslejestigning pr. 01.10.2020 på 1,46 % for familieboliger og 1,75 % for ungdomsboliger.

Afdelingsmødet **vedtager enstemmigt** budgettet for 2020/21.

5. Indkomne forslag

A. Husorden og ændringsforslag hertil

Bestyrelsens forslag til ny husorden er udsendt sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet.

Indkomne ændringsforslag:

Linje 15 ændres til: *Haveaffald kan fra 1. marts til 1. nov. fyldes i klare plasticsække osv.*

”Det er for upræcist at sige sommerhalvåret, og der er stadig meget bladaffald i efterårsmånederne.”

Karin Persson nr. 283.

Forslaget vedtages.

Linje 20 ændres til: *Juletræer vil blive afhentet senest i uge 2.*

”Hvorfor skal store tunge juletræer nu slæbes ned til affaldspladsen af evt. gamle beboere? Juletræerne er altid blevet fjernet af gårdmændene, og det skal de forsætte med at blive”.

Karin Persson nr. 283

Forslaget vedtages med følgende formulering tilføjet linje 20. ”Juletræer afhentes dog også i grupperne i uge 2.”

Linje 18 ændres til.: *Der må ikke placeres kasserede boligartikler o.a. genstande på fællesarealerne osv.*

”Det er for upræcist at sige affald!”

Karin Persson nr. 283.

Forslaget forkastes, og oprindelig formulering ”Der må ikke placeres affald på fællesarealer uden for de anviste beholdere, containere samt haveaffaldspladsen” opretholdes.

Linje 27 ændres til: *Regler for udlejning af Fælleshuset vedtages på afdelingsmødet.*

”Det kan ikke være en bestyrelses ret at beslutte evt. prisændringer eller andre ændringer i udlejningsregler for det Fælleshus, der er beboernes ejendom. Bestyrelsen kan komme med begrundede forslag til afdelingsmødet.”

Karin Persson nr. 283.

Forslaget vedtages med følgende formulering. ”Bestyrelsen fastsætter regler for udlejning af Fælleshuset i henhold til beslutninger truffet på et afdelingsmøde.”

Linje 46 ændres til: *Grill skal placeres, så røgen er til mindst mulig gene for naboer.*

Mark Falk nr. 309.

Forslaget vedtages.

Linje 53: *Hvad er ”farligt affald i haverne”?*

Karin Persson nr. 283.

Bestyrelsen forslår, at det ændres til, at der kun står ”affald”. Ny formulering: **”Der må ikke opbevares affald i haverne.” Dette forslag blev vedtaget.**

Linje 87.: Slet " At der ikke må ryges på legepladsen "

"Det er for hysterisk!

Legepladsen ligger højt i terræn, det blæser stort set altid! Ligger der mange skodder er det måske en anden sag, men da gårdmændene alligevel skal efterse legepladsen 1x ugtl. og skifte skraldesækken, så kan de måske lige samle div. affald incl. skodder op?"

Karin Persson nr. 283.

Forslaget forkastes, og formuleringen opretholdes.

Linje 110 ændres til: Beboerne må ikke fastmontere el-ledninger, antenne-kabler på bygningerne.

Mark Falk nr. 309

Forslaget vedtages.

Linje 118 ændres til: "Beboerne er forpligtiget osv ... udluftning 2x dgl. ca. 10 min.

og ikke "den nødvendige udluftning". Det er for upræcist."

Karin Persson nr. 283.

Forslaget forkastes, og oprindelig formulering "Beboerne er forpligtiget til at foretage den nødvendige udluftning i boligerne for at undgå fugtskader og dårligt indeklima" opretholdes.

Linje 148: "Bør der ikke stå mob.nr. og mailadresse på Beboerservice?"

Det er vel ikke oplysninger der ændres på".

Karin Persson nr. 283.

Forslaget vedtages, og oplysninger tilføjes husorden.

Bestyrelsens forslag til husorden med de vedtagne ændringsforslag blev godkendt.

B. Råderet over haver

"Beboerne gives fuld råderet over haverne til at lave de forbedringsarbejder der er godkendte i skrivelsen Forbedringsarbejder 2017 uden at der skal søges om det først mod at de forbedringsarbejder der er udført, fjernes ved fraflytning medmindre de nye lejere vil beholde dem."

Mark Falk nr. 309.

Bestyrelsen indstiller, at forslaget henvises til behandling i den nye bestyrelse i forhold til nye kriterier for råderet. Bestyrelsens indstilling vedtages.

C. Udskiftning af låse

"Beboerne må gerne udskifte låsen på hoved- og terrassedørene for egen regning, men skal tilbageføres til Lejerbo standard ved fraflytning."

Mark Falk nr. 309.

Forslaget vedtages.

D. Flere p-pladser

"Der etableres flere p-pladser ved søen, så beboerne/gæster ikke skal holde på græsset."

Mark Falk nr. 309.

Bestyrelsen indstiller, at forslaget henvises til behandling i den nye bestyrelse. Bestyrelsens indstilling vedtages.

E. TV-signal

”Aftalen med Yousee skal ikke genforhandles, og der skal arbejdes på at tilbagekøbe vores antennenet eller der presses på for at få lagt fiber ind i lejemålene.”

Mark Falk nr. 309.

Bestyrelsen indstiller, at forslaget behandles i den nye bestyrelse, og at der præsenteres et gennearbejdet oplæg på afdelingsmødet i 2021. Bestyrelsens indstilling vedtages.

6.

A. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Bestyrelsen indstiller suppleant Dorthe Skydstofte som nyt medlem. Bestyrelsesmedlem Berit Hansen modtager genvalg. Der er ikke andre kandidater og begge vælges.

Den nye bestyrelse består af Karl Erik Rasmussen, nr. 245, Anne-Grethe Jensen, nr. 111, Bente Jensen, nr. 121, Dorthe Skydstofte, nr. 263 og Berit Hansen, nr. 321.

B. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Margaret Muchiri-Raun, nr. 147, genvælges. Patrick Wibrand Larsen, nr. 171, vælges som ny suppleant.

7. Eventuelt

Karl-Erik oplyser, at alle grupper er positive i forhold til at plante nye buske, og der bliver lavet en bestilling ud fra gruppernes tilbagemeldinger. Buskene bør plantes i april/maj.

En beboer spørger, om brugte dropposer må afleveres som plastaffald.

Bestyrelsen svarer, at poserne skal til restaffald. Beboeren kan evt. kontakte Hillerød Forsyning.

En beboer spørger til økonomi ift. græsrobotter.

Morten svarer, at der er en fordelingsnøgle i Lejerbo Frederiksborg.

Karl-Erik oplyser, at den nye reviderede husorden vil blive omdelt snarest muligt. Bestyrelsen vil også i 2020 holde et åbent møde om de udendørs arealer.

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

Underskrevet 10.03.20

Dirigent: Chresten Krabbe

Formand: Karl Erik Rasmussen