

**Referat af afdelingsmøde i afdeling 262, Højager,
tirsdag den 28. februar 2023 kl. 19 i Fælleshuset**

Til stede: 35 beboere fra 29 lejemål inklusive bestyrelsen

Formand: Karl Erik Rasmussen

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

Fra organisationsbestyrelsen i Lejerbo Frederiksborg: formand Chresten Krabbe

Fra Lejerbos administration: Driftschef Lars Hansen og 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 2023-24
5. Indkomne forslag
 - A. Råderet 15 nye badeværelser
 - B. Anlæg af petanquebane
 - C. Råderetskatalog
 - D. Husorden
 - E. Vedligeholdelsesreglement
 - F. Plantning af 2 træer og besøg af "havedoktor"
 - G. Øvrige forslag
6. A. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
På valg er Anne-Grethe Jensen (modtager genvalg), Bente Jensen (modtager ikke genvalg), Karl Erik Rasmussen (modtager genvalg)
B. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år. Tina Thomsen (modtager valg)
C. Valg af 2 suppleanter for 1 år. Isabel Schilling (modtager genvalg), 1 nyvalg
7. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Chresten Krabbe valgt.

2. Valg af stemmetællere og referent

Morten Pedersen, Bente Jensen og Joe som stemmetællere. Berit Hansen som referent.

3. Aflæggelse af årsberetning

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

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

Badeværelser

Der fremlægges et forslag om fremtidig udskiftning via råderet, da hyppige reparationer belaster konto for vedligeholdelse. Der er i 2022 lavet nyt badeværelse i en bolig pga. fugtskader, og denne udskiftning danner model for fremtidige renoveringer. Hvis forslaget vedtages, påhviler udgifter til VVS og el fortsat afdelingen.

Fælleshus

Udlejning efter reviderede regler pr. 01.04.2022 fungerer fint. Karl Erik står for udlejning p.t., da Isabel er sygemeldt.

Grønne områder

Der er fældet en del ahorntræer syd for gruppe 6 og i skel mod Højager.

Søen

Defekt springvand vil blive afmonteret, og der vil forsøgsvis blive opsat en luftpumpe.

Råderetskatalog m.v.

Bestyrelsen har holdt workshop med Lejerbos kursusafdeling for at udarbejde råderetskatalog og opdatere husorden og vedligeholdelsesreglement..

Reparation af 4 små gavle

Der er afsat penge på vedligeholdelseskonto i budget 2023-24 til eventuel reparation ved udskiftning af bindere og om-fugning.

Spørgsmål til beretningen:

- Hvem skal færdiggøre grødeskæring ved søen?

Morten: Der skal findes et nyt firma, da det tidligere har opsagt samarbejdet pga. chikane fra beboere ved udførelse af arbejdet..

- Hvem vejleder bestyrelsen og Lejerbo i forhold til pasning af de grønne områder, f.eks. ved beskæring af æbletræer?

Karl-Erik: Der er ikke afsat penge i budgettet til specialrådgivning. Der skete en beklagelig fejl ved opstart på beskæring af æbletræerne. Alle beboere er velkomne med forslag og til at deltage i de årlige, åbne uden-dørs møder.

Morten: Ejendomsfunktionærerne har fået beskrivelser vedrørende beskæring, men der skete en beklagelig fejl ift. de første æbletræer, der blev beskåret i 2022.

Karl Erik: Firmaet Stub og Gren har stået for fældning af store ahorntræer syd for gruppe 6. Firmaet tager fældet træ med retur, da der p.t. er penge i træet.

- Hvorfor bliver beboere ikke hørt inden fældning af træer, da der kan være specifikke ønsker?

Karl Erik: Plan for grøn vedligeholdelse er vedtaget af afdelingsmødet. Bestyrelsen har ikke tidligere hørt om ønske for fældning af et stort kirsebærtræ bag ved gruppe 6, men det vil blive taget op til drøftelse.

- Hvorfor er hækken ud mod Højager blevet klippet af et eksternt firma?

Morten: Det er sket pga. meget sygdom hos ejendomsfunktionærerne.

- Er der en vedligeholdelsesplan for kloaknettet udenfor grupperne?

Morten: Kloakkerne er blevet spulet i alle grupper i 2022. Det bør også gøres udenfor grupperne, men der er ikke en generel plan.

- Er der en vedligeholdelsesplan for bygningerne?

Karl Erik: Der foretages løbende vedligehold. Trapper og sternbrædder reparerer nu. Arbejdet blev forsinket i 2022 pga. sygdom.

Lars: Der er afsat 40.000 kr. pr. år til maling af trapper fra budgetår 2023-24.

- Hvem har tilsynspligt med arbejde udført af eksterne håndværkere?

Morten: Det har lokalinspektørkontoret.

- Hvorfor skal leje af Fælleshuset betales til formandens private MobilePay?

Lars: Det koster ca. 2.000 pr. år at have en foreningskonto, men der er måske en opblødning på vej fra pengeinstitutterne.

Karl Erik: Der er valgt en pragmatisk løsning via privat MobilePay, da en afdelingsbestyrelse ikke har tegningsret, dvs. beføjelser til at handle økonomisk på afdelingens vegne.

Følger Lejerbo med i økonomien ift. udlejning af Fælleshuset?

Lars: Nej.

- Status på planlagt udskiftning af fjernvarme- og varmtvandsrør.

Det er besluttet på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 23.09.2022, at alle fjernvarme- og varmtvandsrør i jord skal udskiftes.

Lars orienterer om, at Lejerbo har henvendt sig til Hillerød Forsyning ift. om forsyningen kan føre fjernvarme direkte til hver enkelt bolig. Hvis dette er en mulighed, vil det betyde en væsentlig reduktion af afdelingens udgifter til projektet. Det vil medføre, at der i så fald skal installeres enheder til varmt vand i hver enkelt bolig, og at hvert enkelt lejemål skal afregne direkte med forsyningen.

Der kommer forhåbentlig en afklaring på ovenstående i løbet af marts måned. Projektering forventes færdig ultimo april, hvorefter arbejdet kan sendes i udbud med opstart i efteråret 2023.

- Hvis Hillerød Forsyning fører fjernvarme til hver enkelt bolig, betyder det så, at de har ansvaret for rørene?

Lars: Ja.

- Hvornår kommer varmeregnskab for 2022 ud til beboerne?

Lars: Det kommer snart.

- Bliver der opsat ladestandere til el-biler?

Karl Erik: Der er ikke udsigt til en speciel løsning for Højager, men afdelingen vil tilslutte sig en eventuel kommende fælles Lejerbo-løsning.

Lars: Der arbejdes på et aftalegrundlag for etablering af ladestandere i BL-regi.

Afdelingsmødet **godkender** beretningen.

4. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab samt godkendelse af afdelingens budget for 2023-24

Karl Erik gennemgår regnskabet for 2021-22, **der er godkendt af bestyrelsen**. Følgende fremhæves:

- Stigning i udgifter til renovation og administration i forhold til det budgetterede
- Besparelse på udgifter til renholdelse
- Merforbrug på almindelig vedligeholdelse
- Besparelse på planlagt vedligeholdelse, da nogle opgaver er skubbet pga. problemer med at få håndværkere i 2022

Karl Erik fremlægger budgetforslag for 2023-24:

Afdelingen betaler fuld grundskyld. Der forventes en forhandling ift. vurdering af lejeboliger i foråret 2023 i forbindelse med det nye vurderingssystem.

Budgetforslaget vil ikke medføre huslejestigninger.

Afdelingsmødet **vedtager** budgettet for 2023-24 enstemmigt.

5. Indkomne forslag

A. Råderet 15 nye badeværelser

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag, der er udsendt sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet.

Spørgsmål til forslaget:

- Vil udskiftning af badeværelset være et krav ved indflytning?

Karl Erik: De præcise kriterier er ikke udformet endnu.

- Kan nuværende beboere blive pålagt en udskiftning ved f.eks. utæthed af rør på badeværelset?

Lars: Nej. Der vil fortsat blive foretaget lokale reparationer, og utæthed af rør er en forsikrings sag.

- Kan nuværende beboere få udskiftet badeværelse i de 15 stk. via råderet?

Lars: Udskiftning vil typisk ske ved fraflytning og derefter hos nuværende beboere. De præcise kriterier vil blive meldt ud efter en godkendelse i Lejerbo Frederiksborgs organisationsbestyrelse.

- Er der valgmuligheder i forhold til udformning og materialer?

Morten: Badeværelset der blev udskiftet i 2022 pga. fugtskader er model for kommende udskiftninger.

Nye badeværelser udføres med pudsede, malede vægge udenfor badezonen samt fliser på væggen i nedsænket badezone med afløb ved væg. Nedsænkning er dog kun en mulighed ved badeværelser i stueplan. Bestyrelsen har valgt hvide aflange fliser til vægge i badezoner og mørkegrå fliser til gulve.

Afdelingsmødet **vedtager** forslaget enstemmigt.

B. Anlæg af petanquebane

Karl Erik præsenterer forslaget, der er udsendt sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet. Forslaget udspringer af et beboerforslag.

Spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Vil banen blive brugt?

Karl Erik: Det håber vi.

- Hvad med støjgener hos naboer til banen?

Karl Erik: Udendørs aktivitet giver en vis støj.

Kommentar fra beboer: Det er en god idé med samlende beboeraktiviteter.

- Hvorfor ikke bruge penge på forbedring af legepladsen i stedet?

Karl Erik: Bestyrelsen fremsatte forslag om dette på afdelingsmødet i februar 2022, men det blev nedstemt.

Forslaget sættes til afstemning ved håndsoprækning.

31 stemmer for, 25 stemmer imod.

Forslaget er vedtaget.

C. Råderetskatalog

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag til råderetskatalog, der er udsendt sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet.

Kataloget omhandler udendørs råderet og skelner mellem ændringer, der betragtes som henholdsvis forandringer og forbedringer. Nogle forbedringer kan give afdelingen ekstra udgifter til vedligeholdelse, og derfor skal beboer i disse tilfælde betale et fast månedligt beløb til vedligehold. Forbedringer giver beboer ret til godtgørelse ved fraflytning efter gældende regler.

Spørgsmål til forslaget:

- Hvorfor skal beboer betale et månedligt beløb?

Lars: Ved f.eks. en havelåge skelnes der mellem beboers almindelige løbende vedligeholdelse i form af maling og afdelingens vedligeholdelse i form af udskiftning af løse brædder og defekte låger. Det sidste dækkes af det månedlige beløb.

- Overtager afdelingen ejerskab på f.eks. markiser?

Lars: Ja.

- Udskifter Lejerbo defekte læhegn uden udgift for beboer i haver, hvor der ikke kan vokse hækplanter?

Lars: Ja.

Karl Erik: Råderetten vil gælde fremadrettet i forhold til nye ansøgninger. Hvis forslaget ikke vedtages, skal afdelingen /fællesskabet betale for vedligeholdelse.

Lars: Hvis forslaget stemmes ned, kan organisationsbestyrelsen bestemme, at det skal være gældende. Regler for råderet er beskrevet i ministeriets driftsbekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Forbedringsarbejder betragtes som en del af lejemålet.

- Vil der ske en specifik kontering af det månedlige beløb, som beboer indbetaler?

Lars: Ja.

Forslaget sættes til afstemning ved håndsoprækning.

24 stemmer for, 18 stemmer imod, 15 stemmer hverken for eller imod.

Forslaget er vedtaget.

D. Husorden

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag til revideret husorden, der er udsendt sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet.

Spørgsmål til forslaget:

- Hvorfor skal badebassiner tømmes for vand hver aften?

Efter en del debat omkring tømning af bassin eller indhegning af have foreslås ændring til:

Bassinet skal være overdækket hver aften, hvis der er vand i.

- I forhold til Parkering har Mark Falk, nr. 309, stillet forslag til følgende ændring:
Lastbiler og varevogne over 3.500 kg. og/eller over 5,2 meter i længde samt gulpladebiler må ikke parkeres på området.

Marks forslag sættes til afstemning som en del af den reviderede husorden. Teksten omformuleres, så den passer ind i det samlede forslag.

Det fastslås efter en del debat, at ovenstående ikke vil gælde for flyttebiler eller håndværkere, der udfører arbejde i afdelingen, og at handicapbiler har specielle parkeringstilladelser.

- Vil Lejerbo opsætte skilte med parkeringsreglerne?

Lars: Ja.

- Hvordan vil det være muligt at overholde følgende formulering under Husdyr i forhold til katte?
..du skal rydde op efter dem såfremt, de ved et uheld besørger på afdelingens område.

Efter en generel debat om husdyr foreslås, **at formuleringen flyttes til afsnit om hunde under Husdyr.**

Forslaget sættes til afstemning ved håndsoprækning.

39 stemmer for, ingen stemmer imod, 4 stemmer hverken for eller imod.

Forslaget er vedtaget.

E. Vedligeholdelsesreglement

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag til revideret vedligeholdelsesreglement, der er udsendt sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet.

- I forhold til Hække har Mark Falk, nr. 309, stillet forslag til følgende ændring:
Hækken må maksimalt være 2,0 meter høj.

Marks forslag sættes til afstemning som en del af det reviderede vedligeholdelsesreglement. Teksten omformuleres, så den passer ind i det samlede forslag.

Forslaget sættes til afstemning ved håndsoprækning.

24 stemmer for, 11 stemmer imod, ingen stemmer hverken for eller imod.

Forslaget er vedtaget.

F. Plantning af 2 træer og besøg af "havedoktor"

Karin Persson, nr. 283, fremlægger sit forslag, der er udsendt sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet.

Forslaget sættes til afstemning ved håndsoprækning.

Ingen stemmer for køb af konsulent til gennemgang af de grønne arealer.

6 stemmer for indkøb og plantning af stort grantræ til julebelysning ved Fælleshuset.

4 stemmer for indkøb og plantning af træ mellem gruppe 6 og 8.

Forslaget er faldet.

G. Øvrige forslag

Mark Falk, nr. 309, trækker sit forslag, der er udsendt sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet.

Forslag om ændringer vedrørende råderet, husorden og vedligeholdelsesreglement er behandlet under pkt. 5 C-E.

6.

A. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Karl Erik Rasmussen, Anne-Grethe Jensen og Majken Klamer valgt.

B. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år

Tina Thomsen valgt.

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

B. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Isabel Schilling og Jacob Galberg Petersen valgt.

7. Eventuelt

- Der er problemer med hensætning af forskellige typer affald ved containere i gruppe 1.

Det aftales, at Lejerbo omdeler sedler om affald til alle beboere. Bestyrelsen opdaterer materiale med geografisk placering for aflevering af forskellige typer affald og sørger for oversættelse til enkelte beboere.

Lejerbo skal huske at sende SMS til beboere forud for afhentning af storskrald.

Morten følger op på problemer med at åbne skabet til farligt affald ved Fælleshuset.

Mødet slutter kl. 22.00 med, at formanden takker for et godt møde.

Hillerød d

Formand: Karl Erik Rasmussen

Dirigent: Chresten Krabbe