

**Referat af afdelingsmøde i afdeling 262, Højager,
onsdag den 28. februar 2024 kl. 19 i Fælleshuset**

Til stede: 29 beboere fra 26 lejemål inklusive bestyrelsen

Formand: Karl Erik Rasmussen

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

Fra Lejerbos administration: Driftschef Lars Hansen

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere og referent
3. Bestyrelsens årsberetning
4. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab 2022-23 samt godkendelse af afdelingens budget for 2024-25
5. Indkomne forslag
 - A. Vedligehold af drivhuse
 - B. Træer og buske - højde
 - C. Opsætning af regnvandstønde
 - D. Opsætning af udendørs vandhane
6.
 - A. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
På valg er Berit Hansen (modtager genvalg) og Tina Thomsen (modtager genvalg)
 - B. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.
 - C. Valg af 2 suppleanter for 1 år.
7. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Lars Hansen valgt.

2. Valg af stemmetællere og referent

Anne-Grethe Jensen og Michael Thomsen 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:

Rørprojekt

Projektet er udbudt i efteråret 2023, og det billigste bud er på ca. 5 millioner over budget. Lejerbo og rådgiver forhandler nu med firmaet om besparende justeringer, og rådgiver vil præsentere et revideret projekt på et ekstraordinært afdelingsmøde snarest muligt. Forhåbentlig kan arbejdet komme i gang i foråret 2024.

Badeværelser

Forslag om kollektiv råderet på 15 nye badeværelser blev vedtaget på afdelingsmødet i 2023. Forslaget er godkendt af organisationsbestyrelsen og afventer nu godkendelse hos Hillerød Kommune.

Fælleshus

Isabel Schilling står igen for udlejningen pr. 1. februar 2024. Fremover betales leje via Mobile Pay box, og der afregnes med Lejerbo efter hver udlejning.

Prisen pr. 1. februar er 800 kr. for udlejning i en weekend og 500 kr. på en hverdag.

Grønne områder

Der er gennemført beskæring af æbletræer.

Græs fra arealer, der kun skal slås én gang årligt, blev slået for sent i 2023, og græsset blev ikke revet sammen.

Søen

Det fungerer fint med ny beluftning med pumpe som erstatning for springvand.

Der er ikke blevet grødeskåret i denne sæson. Der er netop modtaget et tilbud på 50.000 kr. fra et nyt firma, men beslutning om grødeskæring udskydes til efteråret.

Fibernet

TDC gravede fibernet ned i juli 2023 uden forudgående varslings, og arbejdet medførte en del gener i form af overgravede kabler mv. Der er underskrevet en aftale om potentiel tilslutning.

Bestyrelsen har kontaktet en konsulent for afklaring af fibernet versus den nuværende COAX-løsning med signal via antennestik, men der kom ikke noget klart svar på dette. Der kan eventuelt nedsættes et beboerudvalg for afklaring.

Spørgsmål og bemærkninger til beretningen:

- Bekymring i forhold til den manglende grødeskæring i søen. Hvorfor bliver der slået højt græs med en lille maskine, og hvorfor bliver græsset ikke revet sammen?

Karl Erik: Den nye beluftningspumpe i søen har stor betydning. Tilbuddet på grødeskæring er meget dyrt, men måske bliver der skåret til efteråret.

Der kan sættes en rive bag på græsslåmaskinen, og græsset kan komme på haveaffaldspladsen. Det er en fejl, at græsset ikke blev revet sammen sidste år.

- Kan vi få opsat en container til tøj til genbrug, efter at den ved skolen er blevet fjernet?

Karl-Erik: Tøj til direkte genbrug kan afleveres hos f.eks. Røde Kors, og tekstiler til genanvendelse kan afleveres som tekstilaffald via storskrald.

Lars: Det kan undersøges, om der kan opsættes en container til genbrugstøj fra en frivillig organisation.

- Hvad skal beboerne gøre ved mangelfuld glatførebekæmpelse på p-pladserne og ved manglende snerydning til affaldsbeholderne?

Lars: Kontakte beboerservice.

Der anvendes kun salt til at glatførebekæmpe, og der har været tidspunkter i januar med så hård frost, at saltning ikke havde nogen effekt.

Aftalerne vedrørende snerydning mv. skal genforhandles i år.

- Hvorfor er der ikke lagt fibernet ind til hver enkelt bolig?

Lars: Tjekker op med TDC.

Karl Erik: Vi kan eventuelt få et tilbud på en fællesløsning, men de fleste beboere vil formentlig foretrække selv at kunne vælge udbyder. Det er YouSee, der ejer nuværende forbindelse.

- Søen skal plejes efter kriterier for en § 2000 sø

Lars: Det kan ikke løses af Lejerbo men skal i givet fald gøres af nogen udefra.

- Hvorfor er der ikke affaldssortering i Fælleshuset?

Lars: Det bør sættes spande op til indendørs sortering.

Afdelingsmødet **godkender** beretningen.

4. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab for 2022-23 samt godkendelse af afdelingens budget for 2024-25

Karl Erik gennemgår **regnskabet for 2022-23, der er godkendt af bestyrelsen.**

Følgende fremhæves:

- Stigning i udgifter til renovation
- Andre ekstraordinære udgifter i form af renter ift. kursregulering

Spørgsmål til regnskabet:

- Hvorfor er der en overskridelse på konto 116 (planlagt og periodisk vedligeholdelse)?

Karl Erik: Der har været rør-udgifter, der ikke har været dækket af forsikringen, og algerens har været dyrere end forventet.

- Bør tagrende- og algerens ikke koordineres bedre?

Lars: Det er meningen, at tagrenderne skal renses både før og efter algerens.

Karl Erik fremlægger **budgetforslag for 2024-25:**

Forslaget vil medføre huslejestigninger på 3,16 % i familieboliger og 3,74 % i ungdomsboliger.

Spørgsmål til budgetforslaget:

- Maling af hoveddøre?

Lars: Tages gruppevis med start i 2026-27, hvor der er afsat 50.000 kr. i vedligeholdelsesplanen.

Afdelingsmødet **vedtager** enstemmigt budgettet for 2024-25.

5. Indkomne forslag

A. Vedligehold af drivhuse

Karl Erik præsenterer bestyrelsens forslag vedrørende vedligeholdelsesreglement, s. 8, pkt. 12:

”Såfremt lejer under råderetten har overtaget eller fået tilladelse til at opsætte et drivhus, skal drivhus og ruder renholdes og defekte ruder skiftes” **ændres** så ”og defekte ruder skiftes” **udgår**.

Afdelingsmødet **vedtager** enstemmigt forslaget.

B. Træer og buske

Karl Erik præsenterer bestyrelsens forslag vedrørende vedligeholdelsesreglement, s. 8, pkt. 7:

”Træer og buske må maksimalt være 1,8 m. høje” **ændres til** ”Træer og buske må maksimalt være 2 m. høje”

Spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Hvem kontrollerer højden?

Lars: Det gør Lejerbo.

Karl Erik: Forslaget er fremsat som følge af, at afdelingsmødet sidste år vedtog en max. højde for hække på 2 m., og at max. højden for buske/træer bør være den samme - ikke lavere. Det vil blive diskuteret i bestyrelsen, hvordan vi kan håndhæve en max. højde for buske/træer inde i beboernes haver.

- Kan det ikke tilføjes, at der er mulighed for at give dispensation fra max. højden?

Bestyrelsen tilslutter sig dette.

Det **ændrede** forslag sættes til afstemning;

”Træer og buske må maksimalt være 2 m. høje. Dispensation er mulig”

Afdelingsmødet **vedtager** enstemmigt forslaget.

C. Opsætning af regnvandstønde

Karl Erik præsenterer bestyrelsens forslag til tilføjelse til råderetskatalog:

1. Forbedring
2. Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen. Betaling 30 kr./md.
3. Der må opsættes 1 regnvandstønde
4. Regnvandstønden tilsluttes et nedløbsrør
5. Der skal etableres overløb, der leder vandet tilbage i nedløbsrøret
6. Arbejdet skal udføres af VVS virksomhed

Tilføjelse til vedligeholdelsesreglement:

1. Lejer skal tømme regnvandsbeholderen før frostvejr
2. Lejer skal renholde og sørge for, at beholderen jævnlige bliver tømt helt

Spørgsmål til forslaget:

- Hvem skal betale VVS firma for montering?

Karl Erik: Det skal lejer.

Afdelingsmødet **vedtager** enstemmigt forslaget.

D. Montering af udendørs vandhane

Karl Erik præsenterer forslag fra beboer vedrørende tilføjelse til råderetskatalog:

1. Forbedring
2. Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen. Betaling 20 kr./md.
3. Der må monteres 1 udendørs vandhane
4. Det skal være en frostsikret type
5. Den skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til eksisterende rørføring
6. Arbejdet skal udføres af VVS virksomhed

Afdelingsmødet **vedtager** enstemmigt forslaget.

6.

A. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Tina Thomsen og Berit Hansen valgt.

B. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år

Bente Jensen valgt.

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 valgt.

7. **Eventuelt**

- Hvornår bliver striberne på p-pladserne malet op?

Lars noterer.

- Hvornår kommer der skilte med regler for parkering som vedtaget på sidste afdelingsmøde i forbindelse med husorden?

Lars noterer.

- Kan der komme mere iltning af søen?

Karl Erik: Det undersøges, om pumpen kan klare mere.

- Kan man få udskiftet sit toilet til et mere vandbesparende?

Lars: Der sker ikke umiddelbart udskiftning af funktionsduelige toiletter.

Mødet slutter kl. 20.10 med, at formanden takker for et godt møde.

Hillerød d

Formand: Karl Erik Rasmussen

Dirigent: Lars Hansen