

Referat af afdelingsmøde i afd. 262 Højager
Onsdag d. 23. februar 2022

Karl Erik bød velkommen til både lejere, Chresten Krabbe formand for Lejerbo Frederiksborg og driftschef Lars Hansen, Lejerbo, Pga. Corona situationen blev der ikke afholdt ordinært afdelingsmøde sidste år.

Der var mødt 24 lejere frem fra i alt 20 lejemål.

Pkt. 1 Valg af dirigent

Chresten Krabbe blev valgt til dirigent. Chresten konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt, da varslet var overholdt ligesom dagsordenen opfyldte kravet med de 7 punkter.

Pkt. 2 Valg af stemmetællere og referent

Stemmetællere: følgende blev valgt Anne-Grethe, Joe og Lars (Lejerbo).

Referent: Dorthe blev valgt.

Pkt. 3 Bestyrelsens årsberetning

Årsberetning: Karl Erik oplyste, at årsberetningen var udsendt inden mødet, og han ville knytte nogle kommentarer til årsberetningen:

- Byggearbejder:
 - Projektet med udskiftning af varmerør, som vedtaget på det ekstraordinære møde i efteråret, skulle efter planen blive sat i gang i 2022 hen over sommeren. Det kan muligvis blive forsinket, da der skal findes en ny projektleder/leverandør, da den tidligere meldte fra. Lejerbo gør, hvad de kan for at finde en løsning, men byggebranchen er temmelig presset pt., så det er svært at få nogen til at udføre arbejdet.
 - 4 små gavle skal renoveres og murerfirmaet er rykket for pris og igangsættelse.
- Grøn plan:
 - Det er et skift fra renholdelse til naturpleje.
 - Grødeskæring ude i søen mangler
 - De steder, hvor græsset skal have lov til at gro, skal tråden til robotplæneklipperne flyttes. Det sker til foråret i forbindelse med at robotterne sættes ud.
 - Interesserede lejere, der er interesseret i naturpleje, er velkommen til at plante eller så på de områder, hvor græsset ikke klippes.
 - Fra gruppe 6 mod Højager skal der fældes nogle træer. Vi har fået et tilbud på 40. – 45.000 kr.
 - Området mod Tovegården syd for gruppe 6 skal også gennemgås for uønskede træer (ahorntræer), som skal fældes. Det forventes at ske i 2023.
- Affaldssortering:
 - Udover nuværende affaldssortering, skal vi til at sortere kartoner for sig, og det betyder, at vi skal have en ny fraktion. Vi gør det ved, at "Metal" flyttes til en overjordisk beholder, og kartoner og plast skal i den nuværende beholder. Vi forventer det sker i løbet af 2022-23 og vender tilbage med mere information.

- Fælleshus – udlejning:
 - Pga. Corona situationen de sidste to år har det i perioder ikke været muligt at leje lokalet, og Karl Erik har stået for udlejningen i de perioder, hvor det har været muligt.
 - Nu er administrationen af udlejningen overtaget af Isabel og Christine
- Parkering:
 - Parkering på græsset er ikke tilladt. Det er muligt at parkere på den anden side af vejen ved Grønnevang skolen.
- TV signal – Yousee:
 - Det har ikke været muligt at indgå en ny aftale på bedre vilkår med Yousee. Nuværende aftale kan fortsætte uændret med 6 mdrs. opsigelse.
- Mailliste:
 - Bestyrelsen får ingen oplysninger om nye lejere, men alle lejere er velkommen til at oplyse deres mail til bestyrelsen (Karl Erik), så de kan få tilsendt referater af bestyrelsesmøder. Skriv til karlerik.rasmussen@gmail.com

Spørgsmål til formandens beretning:

Birte (gr. 7): Renovering af badeværelse – Birte gav udtryk for, at det er en forringelse af badeværelset, hvis der (udenfor badezonen) skal være malede vægge i stedet for fliser. Fliser er nemmere at gøre rene. Nedsænket gulv i badezonen giver udfordringer for handicappede i kørestol eller i øvrigt risiko for at snuble over kanten. I stedet foreslog Birte, at der kommer en rist i begge sider af yderkanten, som kan fange vandet, før det løber ud på gulvet.

Karl Erik: Forslaget med kun fliser i badezonen er bl.a. begrundet i, at der er ret dyre reparationer ved fraflytninger pga. løse fliser. En nedsænket badezone vil stadig være handicapvenlig og tage hensyn til, at hjælpemidler fortsat kan anvendes.

Anne-Grethe: Forklarer at nedsænket badezone kun er en mindre kant.

Birte: Selv en mindre kant kan være svær at forcere med en kørestol.

Jens: Gør ikke så meget med vand på gulvet, for det er tørt indenfor et par timer.

Birte (gr. 1): En kant på 1 – 2 cm er ok.

Lars (Lejerbo): Kanten vil svare til tykkelsen på en flise, så det er meget lidt, men nok til at vandet bliver i badezonen. Anerkender Birtes forslag om ydre riste.

Karin: Hvorfor må fliserne ikke blive siddende?

Karl Erik: Mange steder sidder vægfliserne løse og falder ned.

Lars: Renovering af badeværelserne med fliser på væggen alene i vådrumszonen er en måde at opdatere badeværelserne efter nutidig standard. Vådrumszonen skal have en vådrumsmembran, så alt er tæt. Dette er ikke nødvendigt udenfor vådrumszonen.

Anne-Grethe: fortalte, at hun er en af dem, der har haft mange løse fliser på badeværelset og fået det udbedret flere gange.

Lars: Bestyrelsen vil arbejde videre med forslaget og herefter kommer det til afstemning på et afdelingsmøde.

Beretningen blev herefter vedtaget.

Pkt. 4 Regnskab og budget

Det omdelte regnskab blev gennemgået af Karl Erik med følgende kommentarer:

- Bestyrelsen har godkendt regnskabet.
- Ejendomsskat på 900.000 kr. – vi betaler fuld grundskyld, der er ingen reduktion
- Udgifterne til renovationen stiger.
- Der har været en del udgifter til vedligeholdelse fx rørproblemer og udkald.
- Underskud i regnskabet på ca. 200.000 kr. skyldes udgifter til vedligeholdelse.
- Revisionen gør opmærksom på manglende opsparing til at dække de ekstra udgifter.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet.

Det omdelte budget blev gennemgået af Karl Erik, og her er der bl.a. taget højde for, at der kan komme ekstraudgifter til vedligeholdelse. Resultatet af budgettet er, at huslejen stiger 3,4 %

Spørgsmål:

Jens: Er der indlagt penge til uforudsete udgifter?

Karl Erik: Der er budgetteret med 40.000 kr. til uforudsete udgifter.

Chresten: Det er sjældent at denne konto bliver brugt. Det er ikke mening at de 40.000 kr. skal bruges til planlagte udgifter, som var højere end forventet.

Karl Erik: Huslejestigningen skyldes øgede udgifter til almindelig og planlagt vedligeholdelse.

Budgettet blev herefter vedtaget enstemmigt.

Pkt. 5 Indkomne forslag:

A. TV-signal v/Karl Erik

- Vi kan godt indgå en ny aftale med Yousee, men så stiger prisen. Vi kan fortsætte den nuværende aftale, hvor der er et opsigelsesvarsel på 6 måneder. Det er under alle

omstændigheder frivilligt om man vil være med i ordningen. Hvis man som lejer primært streamer de forskellige kanaler/film, kan man opsigte Yousee. Man skal derefter alene betale et "administrationsgebyr".

Karl Erik: Vi skal stemme om vi vil fortsætte nuværende fælles aftale hos Yousee.

Der var et overvejende flertal for at bibeholde Yousee-aftalen i nuværende form.

B. Legepladsen

- Der er forslag om at sætte en fugleredegyngne op på legepladsen, hvor der tidligere stod et legeredskab, som blev fjernet, da det var gået i stykke. Yderligere dækker forslaget over opsætning af en rutsjebane, som sættes op i forbindelse med bakken.
- Prisen er ca. 50.000 kr.

Spørgsmål:

Bodil: Vil gerne foreslå et andet underlag til legepladsen, da det nuværende sand-/gruslag bliver brugt som kattebakke af de mange katte, der er i området.

Mange gav udtryk for, at det var en god ide.

Lars: der findes bløde plastmætter, som er tunge nok til, at de ikke løfter sig, og græs kan vokse op imellem. Det kunne være en optimal løsning.

Karin: Måtter prioriteres meget gerne.

Karl Erik: En god ide, og bestyrelsen vil undersøge mulighed for nyt underlag. Det kan dog ikke blive en realitet i år, da der ikke er sat så mange penge af til legepladsen.

Birte: Der er krav om underlag ved gyng og rutsjebane. Er det undersøgt om det er overholdt, for ellers er der ikke noget forslag at stemme om.

Lars: forklarer, at legeplads og underlag er godkendt senest ved eftersyn i efteråret. Der bliver ikke lavet noget, der ikke er lovligt.

Da grundlaget for forslaget således er i orden, skal der stemmes om der skal sættes en gyng og en rutsjebane op i år. Efter skriftlig afstemning er 18 for og 22 imod forslaget.

Forslaget er derfor nedstemt.

C. Overdragelser til nye lejere.

Karl Erik: Der er kommet to forslag om overdragelser til nye lejere. På den baggrund har bestyrelsen udarbejdet en sammenskrivning af de to forslag, da det vil være godt at

revidere og præcisere reglerne ved fraflytning. Forslaget skal med og drøftes på repræsentantskabsmødet.

Birte: God ide med at revidere reglerne.

Lars: præcisere reglerne ved fraflytning: Når en kommune har godkendt specielle hensyn/hjælpebidrag til boligen, vil der altid være et krav om reetablering fra Lejerbos side.

Birte: Kan en aftale om reetablering ikke gå videre til næste lejer?

Lars: Som udgangspunkt gælder aftalen kun den lejer, aftalen er lavet for.

Bestyrelsens forslag (som er en sammenskrivning af de to indkomne forslag) blev godkendt enstemmigt.

D. Havepavillon

- Forslag om at man må lade taget blive på sin havepavillon vinteren over, hvis den er bygget til det. I dag skal tag og sider fjernes.

Karin: Oprindeligt var det meningen, at en havepavillon var lavet af et tyndt stålstel med stof på.

Karl Erik: En havepavillon må ikke være en fast konstruktion, der skal søges byggetilladelse til.

Forslaget kom til afstemning og blev godkendt med 8 for og 4 imod. Teltdugen må derfor blive siddende vinteren over, hvis den er egnet til det.

E. Rengøring af fælleshus

- Der er forslag om at der skal være samme regler for rengøring om det er hverdag eller weekend.

Karl Erik: Isabel og Christine har overtaget ansvaret med udlejning og tjek af rengøring. Isabel vil gerne kontrollere rengøringen, så vi kan godt ændre på reglerne for rengøring, så man selv kan vælge at gøre rent.

Mark: Foreslår samme pris alle dage for rengøring.

Karl Erik: Prisen fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev vedtaget med denne formulering

Rengøring af Fælleshus kan udføres af lejer uanset om det er hverdage eller weekend med en tjekliste over, hvad der skal gøres og kontrolleres af udlejer, ved nøgleoverdragelse. Der indbetales et depositum på rengøring som tilbageholdes, hvis det ikke er udført tilfredsstillende. Prisen for rengøring er den samme pr. time på hverdage og i weekenden. Prisen på rengøring og størrelsen af depositum fastsættes og reguleres af bestyrelsen.

Pkt. 6 Valg

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:
Dorthe Skydstofte og Berit Hansen er valgt.

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år:
Bente Jensen, Anne-Grethe Jensen og Karl Erik Rasmussen er valgt.

Suppleanter:
Isabel Schilling og Tina Thomsen er valgt.

Pkt. 7 Eventuelt.

Det foreslås, at vi investerer i en mikrofon, da det kan være meget svært at høre, hvad der bliver sagt.

Karl Erik: Vi køber en mikrofon, så vi har den til næste møde.

Bodil: Spørgsmål til soundboxen, som kan lejes, når man lejer fælleshuset: Kan den flyttes udenfor?

Karl Erik: Ja, det kan den, men reglerne er, at den kun må være i lokalet. Ligeledes skal vinduer og døre lukkes og musikken skal dæmpes kl. 23.00.

Jens: Ros til Lejerbo for valg af gode håndværkere.

Tina: Vi har flagermus.

Lars: I skal kontakte ejendomskontoret.

Chresten: Tak for godt afdelingsmøde.

Karl Erik: Tak for fremmøde.

Hillerød d.

Formand Karl Erik Rasmussen

Dirigent Chresten Krabbe