

af Ordinært Afdelingsmøde i Afdeling 403 FAB torsdag d. 13. september 2018.

Denne version af referatet indeholder enkelte justeringer og rettelser af faktuelle fejl i forhold til oprindeligt udsendt referat i september 2018. Det fejlagtige er gennemstreget og rettelserne er indsat med *fed kursiv*.

Til stede: fra VIBO Dinah Stude, ~~Christina~~, Tina.

Organisationsformand: Helle Hyrd Hansen,
Bestyrelsesmedlem Christina (Langbjerg Park)

Afdelingsformand *Bestyrelsesmedlem* (Petersborgvænget), Ole-Michael Hyrd Hansen

Afdelingsformand (Fredskovhellet): Steen Knudsen, Bestyrelsesmedl.: Jens Andersen og Ove Ekbøl,

Suppleant: Kirsten Strafehl, Trine Lundquist.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Fremlæggelse af bestyrelsens årsberetning siden sidste møde.
5. Fremlæggelse af regnskab for udlejning af beboerhuset.
6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2019.
7. Godkendelse af forretningsordenen.
8. Fastsættelse af maksimumsrammen for budgetåret 2019 til individuel modernisering Kr.400.000.
9. Behandling af indkomne forslag.
10. Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år.
11. Valg af suppleanter.
12. Eventuelt.

Afdelingsformand Steen Knudsen bød indledningsvist velkommen til det ordinære afdelingsmøde.

Ad pkt. 1. Valg af dirigent: Kell Bækkelund blev valgt.

Dirigenten konstaterede at afdelingsmødet var lovlig indkaldt og dermed beslutningsdygtigt.

Ad pkt. 2. Valg af referent: Kirsten Strafehl blev valgt.

Ad pkt. 3. Valg af stemmetællere: Thomas, Mette Bærentzen, Finn Pedersen blev valgt. *(92 Stemmer blev optalt).*

Dirigenten benyttede sig derefter af sin ret til at bytte om på et af punkterne på dagsordenen. Det drejede sig om punkt 7: Godkendelse af forretningsordenen. Da der i den udsendte forretningsorden stod angivet, at denne, inkl. evt. ændringsforslag, skal godkendes ved afstemning som noget af det første på afdelingsmødet, blev punkt 7 således flyttet til behandling før punkt 4.

Ad pkt. 7. Godkendelse af Forretningsordenen.

- Dirigenten fremsatte selv skriftligt følgende ændringsforslag til forretningsordenen:

"Det foreslås, at teksten under Beslutninger i Afsnittet Afstemninger og Valg, ændres til:

"Afdelingsmødet træffer sine beslutninger ved almindeligt flertal blandt de stemmeberettigede. Afstemningerne kan enten foregå ved:

- *Skriftlig afstemning eller*
- *Afgivelse af stemmer ved håndsoprækning.*

Såfremt blot én af de stemmeberettigede ytrer ønske om skriftlig afstemning, skal dirigenten efterkomme dette ønske. Desuden kan afdelingsmødet beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens bolighavere.

Såfremt blot én af de stemmeberettigede ytrer ønske om afstemning om urafstemning, skal dirigenten efterkomme dette og Afdelingsmødet stemmer efterfølgende skriftligt om, hvorvidt et emne skal sendes til urafstemning."

Det foreslås endvidere, at teksten under punktet: "Beslutningsreferat", 4. linje efter ordet "afstemningerne" tilføjes flg.:
", herunder antal stemmer for, antal stemmer imod samt evt. antal blanke/ugyldige stemmer".

Således kommer hele teksten til at lyde således: "Der udarbejdes et beslutningsreferat fra afdelingsmødet. Referatet skal tydeligt gengive de forslag, der er til afstemning, hvad der er besluttet samt resultaterne af afstemningerne, herunder antal stemmer for, antal stemmet imod, samt evt. antal blanke/ugyldige stemmer".

Motivationen til ændringsforslagene er, at det i den udsendte forretningsorden ikke klart fremgår, hvorledes de forskellige afstemningsformer, herunder urafstemning, bringes i anvendelse samt at det ikke specifikt fremgår af beslutningsreferatet, med hvor mange stemmer et forslag enten vedtages med eller forkastes med. Disse to forslag gør forretningsordenen til et bedre værktøj i relation til Afdelingsmødet samt bringer den i overensstemmelse med vedtægternes § 17, der bl.a. omhandler urafstemning."

Efterfølgende blev motivationen uddybet og understøttet af Organisationsformanden samt Dinah Stude.

Forslaget blev VEDTAGET ved håndsoprækning. (66 stemmer for - 10 imod – 10 neutrale).

Ad pkt. 4. Bestyrelsens årsberetning siden sidste møde.

Afdelingsformand Steen Knudsen fremlagde bestyrelsens beretning for Afd. 403 for 2017/18:

"Samarbejdet; i afdelingsbestyrelsen, med suppleanterne, med Ejendomsmester og med Vibo har været perfekt

Kontoraftener; 11 møder afholdt (kl.18 den første torsdag i måneden). Bestyrelsen er ikke blevet overrendt, der har været 8 beboer henvendelser – det kan tolkes som beboerne stort set er tilfredse med at bo her.

Bestyrelsen bliver til gengæld overdyngnet med diverse målinger, analyser og nye retningslinjer.

Beboer-Tryghed; Lyset i alle opgange tænder nu automatisk, når nogen går ind i/opholder sig i opgangen – automatisk lystænding er ligeledes påbegyndt i kældrene. Kældertrappen udvendig vil blive malet grå i stedet for sort, dette giver et bedre lys på trapperne. Der er sat nye Indgangsdøre i nr. 45 og 46. De fungerer med brik-system og låser automatisk efter kl.22, så man kun kan komme ind med en gyldig brik – sammenlagt giver det en øget tryghed for den enkelte beboer.

5 gange har vores trappevask oplevet at finde menneske "lort" i opgangene i hhv.nr.39, 42, 52 og 54 – måske en let udvej for "trængende børn", men kun et gæt!!!

Brandfare; Der er en tendens til at stille alt muligt skrammel i opgangene under trappen – dette er ikke i orden! Vi har Hillerøds bedste boligselskab med hensyn til at komme af med vores affald; vi har Storskraldscontaineren ved gavlen af nr. 54. Jeres hoveddørsnøgle passer dertil- så benyt jer af det.

Afdelingsbestyrelsen har "beordret" Per til at fjerne alt der står i kældrene uden navn på – det er et krav fra Brandmyndighederne!

Affaldssortering; Der var i april måned besøg af "Natur, miljø og klima" udvalget fra Hillerød kommune. De har lavet en forsøgsordning med 3 boligselskaber, de løbene evaluerer på. De var rimeligt begejstrede - vi er langt fremme med miljø og sortering. Vi fortalte, at vi har ændret lidt på kommunens "billed-system", dels giver det bedre mening at smide grønne poser i de grønne molokker og dels af hensyn til, at børn ofte tjener en skilling ved at gå ned med skraldet – og vi oplever at det virker!

Molokkerne bliver jævnlige ødelagt at vognmanden. 01-01-2019 overtager Kommunen heldigvis tømningen – de har samme ordning i Halsnæs Kommune.

Fra-flyttelejligheder; Vores 3 Ejendomsmestre er ved at være uddannet til FAB's nye synssystem – et system der vil give en besparelse på 20-40 % ved istandsættelse af lejligheder efter fraflytning. Alt er digitalt, alle lejlighedstyper er opmålt i hele FAB. Når lejligheden er synet, sendes ordren afsted til de håndværkere, der har vundet udbuddet."

Efter afdelingsformandens beretning var der mulighed for at kommentere på den eller stille spørgsmål til bestyrelsen.

Blandt beboerne var der generel utilfredshed med, at de grønne hække bliver fjernet og der var ligeledes utilfredshed med at soklerne og kældernedgangene/trapperne bliver malet grå. **Afdelingsformanden svarede, at den daværende bestyrelse havde besluttet at male soklerne grå, for at give et bedre lysindfald.** Flere beboere bad gentagne gange bestyrelsen om at genplante de hække, der var blevet fjernet/skulle fjernes samt at soklerne forbliver sorte, for at forhindre, at det generelle synsindtryk bliver "gråt i gråt". ~~Bestyrelsen lovede at efterkomme dette ønske. Bestyrelsen tog dette til efterretning samt oplyste, at hækkene på sigt ville blive genplantet.~~

Der blev spurgt ind til status på omfangsdræn ved blok F, hvor forsikringen efter sigende lovede at yde tilskud på 50 %. Bestyrelsen svarede, at det var forkert, da det var kommunen, der skulle dække tilskuddet. ~~Der er ikke foretaget noget i relation til omfangsdrænet siden.~~ **På altansiden ud for nr. 39, har der været gravet op og udført en reparation, men dette var ikke lovet betalt af hverken forsikringen eller kommunen.**

En beboer kommenterede på, at afdelingsformanden ikke med et ord i sin beretning var kommet nærmere ind på renoveringen af vaskerierne. Beboeren mente, at det ekstraordinære afdelingsmøde den 07.06.2018 var meget grotesk og vildledende, da beboerne ikke på forhånd var blevet informeret om, hvad mødet i detaljer skulle omhandle. Bl.a. blev pkt. 3 på dagsordenen: Valg af stemmetællere sprunget over. Derudover blev der først på afdelingsmødet orienteret om, hvad der skulle ske med de to vaskerier – en orientering, der med fordel kunne være blevet sendt ud sammen med indkaldelsen, så beboerne vidste, hvad mødet gik ud på. Endelig var der flere spørgsmål, som ikke blev besvaret fyldestgørende, bl.a. vedr. fravalg af sæbedoseringen, som det viste sig, var mødets virkelige mål. I forbindelse med spørgsmål til blødvandsanlægget, var et svar direkte løgn og da nogle beboere anmodede om, at emnet om fravalg af sæbedosering blev sendt til urafstemning, blev anmodningen bevidst overhørt og undladt. Beboeren gav udtryk for, at godkendelsen således blev trukket ned over hovedet på beboerne og stillede afslutningsvis spørgsmålet til afdelingsbestyrelsen: Kan en ansvarlig bestyrelse i den grad omgå vedtægterne?

Afdelingsbestyrelsen kommenterede ikke på dette, men dirigenten bad efterfølgende om, at indlægget blev taget til efterretning af bestyrelsen.

Der var efterfølgende en del beboere, der kommenterede på vaskerierne, hvoraf en del gav udtryk for, at de synes det var ressourcespild at rive alle de eksisterende fliser ned – de fejlede jo ingenting og var i sin tid sat op for at undgå skimmelsvamp på ydervæggene.

Nogle tilkendegav også at det var irriterende med tre mindre tørretumblere, da man før kunne nøjes med to, men noget større tumblere. Nu skal man for at tørre samme mængde tøj, betale for tre, hvor man før kunne nøjes med to.

De nye sæbeskåle er de rene bakteriebomber, og hvem gør dem rene?

Der var også forslag til, at man kunne opsætte en vejledning på fremmedsprog i f.m. anvendelse af vaskerierne.

Ad pkt. 5. Fremlæggelse af regnskab for udlejning af Beboerhus - Festsal v/Christina.

Festlokalet har været udlejet 3 gange i 2017. Dvs. indtægt på 1800,-Kr. (600,- Kr. pr. døgn for strøm, vand, rengøring)

Ad pkt. 6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2019

Dinah Stude fremlagde driftsbudgettet med flg. hovedpunkter:

Huslejestigning 1% - Garageleje-stigning 1% - Køkkenlån afdrages over 20år (som en del af huslejen)

Daglig drift (konto 115) 10-års-plan ændret til 15-års-plan.

Istandsættelse af flyttelejligheder beregnes ud fra gennemsnittet af 3 års fraflytninger. Tidligere tilladte ændringer i lejlighederne skal sættes lovligt i stand. Har en beboer boet i sin lejlighed i 8 år og 11 mdr. betaler (konto 117) 100% af istandsættelsen ved fraflytning.

Tab på fraflytning "dækkes af FAB's dispositionsfond".

I forbindelse med gennemgangen af budgettet blev flg. spørgsmål stillet:

Vedr. P-Pladser: 340.000,- Kr. er mange penge, som er afsat til at etablere parkeringsplads for. Beboerne ville gerne sikre sig, at en godkendelse af driftsbudgettet ikke betød, at så var der samtidig sagt ja til at der skulle etableres en parkeringsplads, som bestyrelsen kunne bestemme placeringen af. Bestyrelsen lovede, at etablering af ekstra parkeringspladser ville ske gennem dialog med beboerne, og at der under alle omstændigheder ville blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, før en endelig beslutning træffes. Men det er vigtigt, at pengene bliver afsat og øremærket, så der er nogle midler at arbejde med.

Det blev i 2016 besluttet at der skulle etableres Video- overvågning i Miljøhus – hvorfor er det ikke sket? Bestyrelsen svarede, at det ikke er tilladt at etablere kameraovervågning. Beboerne savner en tilbagemelding fra bestyrelsen om dette, så man ikke går og undrer sig over, hvorfor beslutninger taget på et afdelingsmøde ikke føres ud i livet!

Nye fjernvarmerør skal udskiftes ved **under** fodboldbanen. ~~Fodboldbanen skal repareres – forsikringen dækker 50 %.~~ **Jf. referat af afdelingsmøde i 2017, dækker forsikringen 50 %.**

Fjernvarmerørens varmetab mellem blokkene betaler kommunen.

Driftsbudgettet for år 2019 blev herefter enstemmigt GODKENDT.

Ad pkt. 7. Godkendelse af forretningsordenen – GODKENDT (flyttet af dirigenten til efter punkt 3 i dagsordenen)

Ad pkt. 8. Fastsættelse af maksimumsrammen for budgetåret 2019 til individuel modernisering Kr.400.000.

Forslaget blev GODKENDT. (Svarer til 4 køkkener årligt. Henvendelse til bestyrelse 1.torsdag i måneden, hvis man vil ansøge)

Ad pkt. 9. Behandling af indkomne forslag

Fra bestyrelsen

Forslag 9.A.: Rettelse af pkt. 10 valg af bestyrelsesmedlem: (Jens Andersen på valg jf. referat fra afdelingsmøde d.13/9-2017). VEDTAGET

Forslag 9.B.1.: Ændring af vasketider. FORKASTET (Vigtigt: Husk at slette tur, når man er færdig/ikke skal vaske)

Forslag 9.B.2.: Udvendig pudsning af altanskydevinduer påhviler lejer. VEDTAGET. 80stemmer i alt. FOR: 65 IMOD: 5
Neutrale: 4

Forslag 9.B.3.: Bytning af garager. VEDTAGET (4 stemmer IMOD)

Fra Beboere.

Forslag 9.C.: VEDTAGET. Garage-ventelister skal kunne ses på Ejendomslederens kontor fra 1. oktober 2018

Forslag 9.D.:VEDTAGET. Maling og reparation af balustre i opgangene. (Pris: kr. 14.500,- pr. opgang. Tages i indeværende budgetår fra posten til vinduespudsning (30.000,- kr.), og indarbejdes fremadrettet i budgettet – bestyrelsen undersøger og tilrettelægger det fremadrettet).

Forslag 9.E.:Enstemmigt VEDTAGET. Nedsættelse af et PLANTE-TRIVSELS-PARKERINGS- OG MILJØUDVALG. Man henvender sig til forslagsstillerne, hvis man vil være med eller har ønsker til udvalget. Udvalget indhenter prisoverslag og laver et oplæg med økonomi, der skal godkendes af afdelingsbestyrelsen – før der af bestyrelsen indhentes tilbud.

Forslag 9.F.: FORKASTET. Anskaffelse af strygerulle til fællesvaskerierne. 21 stemmer FOR – 51 IMOD

Forslag 9.G.: FORKASTET. Indgåelse af aftale med parkeringsselskab. 4 stemmer FOR – 66 IMOD. Det indskærpedes, at garager skal bruges!

Forslag 9.H.: VEDTAGET. Etablering af vejbum v/nr. 54. Der var en lang drøftelse for og imod etableringen, bl.a. i forhold til, hvorvidt en bom vil forhindre stor fart, efter at man har passeret bommen samt hvem der skal have adgang/chip og lovligheden i forhold til beredskabsmyndigheder. Der arbejdes videre med forslaget og evt. Vejbum (pris, lovlighed).

Forslag 9.I.: VEDTAGET. 39 stemmer FOR – 28 IMOD. Afdelingsbestyrelsen udvides til 5 medlemmer.

Ad pkt. 10. Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år

Ændret til valg af 3 bestyrelsesmedlemmer jvf. Forslag 9.i.

På valg var:

- Jens Bruhn Andersen (for 2 år)
- Günes Yildiz, nr. 48, 1. tv. (for 2 år)
- Mette Sommer Bærentzen, nr. 39, 2. tv. (for 2 år)
- Lene Madsen, nr. 44, 1. th. (for 2 år)

Der blev uddelt stemmesedler til skriftlig afstemning om de tre tillidsposter. Stemmesedlerne var produceret af VIBO.

Der blev givet instruktion af dirigenten og Dinah Stude fra VIBO og sidstnævnte ledte stemmeoptællingen i stemmeudvalget, da hun overtog Mette Bærentzens plads (som var på valg, og dermed inhabil mht. stemmeoptælling).

Resultat:

Günes Yildiz(62 stemmer), Lene Madsen (27 stemmer) Mette Sommer Bærentzen (26 stemmer), Jens Bruhn Andersen (21 stemmer) – 4 ugyldige stemmer.

Afdelingsbestyrelsesmedlemmer: Valgt for 2 år Günes Yildiz, Lene Madsen, Mette Sommer Bærentzen.

Ad pkt. 11. Valg af suppleanter.

1. suppleant: Kirsten Strafehl,
2. suppleant: Djordje Stephanivic
(ingen andre opstillede)

Ad pkt. 12. Eventuelt.

Der var mange fremmødte, mange forslag og mødet sluttede sent. Der var ~~tidvis~~ **fra tid til anden** en del uro, beboere forlod løbene mødet. Der var derfor ingen beboere, der havde indlæg under pkt.

Afslutningsvis takkede dirigenten for en god og lang aften med periodevis ro og orden. Han gav herefter ordet tilbage til afdelingsformanden, der erklærede afdelingsmødet for afsluttet.



Steen Knudsen, Afdelingsformand



Kell Bækkelund, Dirigent



Kirsten Strafehl, Referent