

Referat fra afdelingsmøde den 27. marts 2025 kl. 19.00

1. Velkomst og valg af dirigent

- Til stede: fra KAB: Kundechef Sofie La Cour Mosegaard, kundeøkonom Thomas Johansen og driftschef Søren Martinussen, fra EK: Tom, Theis og Kenneth, fra Bestyrelsen: John Resting, Ivan Lynge, Troels Secher, Cecilie Meyer og Kasper Hviid.
- Finn Zøllner har meldt sig klar til at være dirigent. Der er ingen der stiller op imod ham, og Finn er derfor valgt som dirigent.
- Dirigenten meddeler at indkaldelsen er udsendt rettidigt og dagsorden er i overensstemmelse med afdelingens vedtægter.
- Der er 30 husstande repræsenteret ved mødet.

2. Valg af stemmeudvalg og referent

- Kasper, Aage og Finn melder sig til stemmeudvalg. Ingen andre melder sig.
- Bestyrelsen peger på Cecilie Meyer som referent, ingen er imod.

Der er to indsigelser til forretningsordenen fra salen:

- Huslejeeksemplerne der er sendt ud er ikke korrekt udregnet.
Svar: Økonomimedarbejder vender tilbage når vi kommer til punktet under budgettet.
- Hvorfor er beboerforslagene blevet anonymiseret? *Svar: Driftschefen fortæller at GDPR-reglerne foreskriver at der ikke er navn på papirer der sendes ud til alle. Men at navnene selvfølgelig er kendt, og at forslagsstillerne også selv giver sig til kende når vi kommer til deres punkter. Kundechefen tilføjer at KAB's juridiske afdeling foreskriver at forslagene anonymiseres. Det aftales at der sendes skriftlig dokumentation for KAB's juridiske forskrifter.*

Forslag til ændring af dagsordenen: Forslag 1, bliver behandlet først, da udgifterne til projektet er lagt ind i det budget vi skal godkende under punkt 3. Det vedtages.

4.1 Forslag 1 - Udskiftning af ventilatorer og rensning af ventilationskanaler i boligerne

- Formanden fremlægger forslaget om udskiftningen og rensning af ventilatorerne
- Vi bruger penge fra henlæggelserne, og betaler tilbage ved at hæve indbetalingen til henlæggelserne fremover. Det vil være tilbagebetalt på 4,2 år.
- Rådgivende ingeniør Søren Knudsen gennemgår det tekniske omkring udsugningsventilatorerne.
- Projektet bliver billigere ved at lave det hele på en gang. Udsugningen bliver reguleret, så de suger mere korrekt og tidssvarende. Der opnås en stor strømbesparelse.

- Hvis forslaget vedtages, går rådgivningsfirmaet i gang med at lave udbudsmateriale, hvorefter det sendes i udbud til 3-4 forskellige entreprenører. Planen er at arbejdet kan udføres i dette år fra august til november.
- De samlede anlægsudgifter er på 2.3 millioner kroner, inkl. rådgivningshonorar. Det vil give en samlet besparelse på 300.000 kr. for beboerne, da strømforbruget bliver nedsat. Den reducerede CO2 belastning ligger på 15,4 ton årligt. Herudover sparer vi også reparationsudgifter.

Spørgsmål fra salen:

- Vil det reducere antallet af sølvfisk? Svar: *Muligvis, hvis lejligheden har været en af dem med for meget fugt pga. dårlig udsugning. Når projektet er færdigt, vil der være forbedret indeklima.*
- Vil de være mere støjsvage? Svar: *Mange ventilatorerne kan være indstillet forkert, men det hele vil blive reguleret korrekt. Moderne og korrekt indstillede ventilationer betyder gerne mindre støj.*
- Hvorfor skal den køre 24 timer i døgnet, også om sommeren? Svar: *Der findes noget lovgivning der angiver hvordan luften skal skiftes ud i en bolig.*
- Rensning af ventilator kan muligvis provokere asbest? Svar: *Det lader ikke til at der er asbest i de ventilatorer vi har på husene.*
- Kunne vi ikke få et forslag om den ventilation der kan styres online? Svar: *I jeres tilfælde er det ikke helt relevant med online styring.*
- Hvad sker der hvis I finder asbest? Svar: *Så kommer det op på et afdelingsmøde, fordi det vil betyde en ændring i økonomien. Alle betydningsfulde ændringer i projektet vil resultere i et nyt afdelingsmøde hvor ændringerne vil blive præsenteret for beboerne.*
- Hvad hvis der bliver en varsling om at lukke vinduer og slukke ventilationer? Hvorfor kan beboerne ikke selv slukke for ventilatorerne? Svar: *Der er tvungen ventilation i boligerne, derfor skal man ikke selv kunne slukke. Hvis det bliver nødvendigt at slukke, så kan man slukke for den ene gruppe på relæet der styrer ventilationen i boligen. Det besluttes at EK laver en instruks i hvordan man gør det i nødstilfælde.*

Der foretages en skriftlig afstemning om forslag 1 - Udskiftning af ventilatorer og rensning af ventilationskanaler i boligerne:

JA: 49 stemmer

NEJ: 7 stemmer

BLANK: 4 stemmer

Forslaget er vedtaget.

3. Godkendelse af budget 2025/2026

- Formanden indleder med en orientering om projekt Ladetag. Resultatet blev den godkendte huslejestigning på 1,37%. I forhold selve projektets forløb, hvor vi måtte ændre materialet på taget undervejs, har vi fået 60.000 kr. tilbage. Det betyder at vi egentlig har sparet 1,6 millioner kroner i forhold til det godkendte beløb til projektet. Det har ingen indflydelse på det budget vi skal godkende nu.
- Kundeøkonom Thomas Johansen, lægger ud med en rettelse ift. huslejeeksemplerne, der ikke har taget højde for huslejestigning på 1,37%. De nye eksempler bliver lagt ved referatet.
- Det har ikke nogen betydning for budget 2025/2026 der skal godkendes.
- Konsekvensen af budgetforslaget betyder at der kommer en huslejestigning på 2,03%.
- Udgifter:
- Der er beregnet en stigende udgift til ejendommens grundskyld
- Der er stigende udgifter til renovation og forsikring jvf. varslede prisstigninger
- Der er budgetteret med en stigende udgift til elforbrug, vejbelysning
- Der forventes yderligere udgifter til personale
- Udgift til forhøjelse af henlæggelser
- Indtægter:
- Vi forventer færre indtægter på renter
- Vi modtager ikke længere løbende tilskud fra Landsbyggefonden.

Spørgsmål fra Salen:

- Vi har jo allerede fået huslejestigning pga. taget, hvorfor skal der så betales mere på lånet. Svar: *Det er fordi vi fortsætter lånavvikling i året 2025/2026. Den lånavvikling der har været i 2023/2024 skal jo følge med ind i det nye budget, mens vi får penge ind via huslejestigningen.*
- Hvis man sammenligner budget 23/24 og budget 25/26 er vores indtægter stort set de samme, mens vores underskud er mindre. Det virker som om dette budget er overbudgetteret. Svar: *Organisationsformanden svarer at vi skal være glade for vores meget små huslejestigninger, da det er den laveste huslejestigning der er i Fredensborg Boligselskab og mange andre steder.*
- Hvis vi kigger på langtidsbudgettet så er det bekymrende at der tages penge fra henlæggelserne! Svar: *Flere penge til henlæggelser betyder en højere huslejestigning – det er sandt at vi bruger af henlæggelserne, men vi bliver også ved med at spare op. Vi sparer jo netop op for at kunne have penge til vedligehold af vores bygninger. Hvis vi valgte at øge henlæggelserne, så bliver vi nødt til at hæve huslejen, og det er der ikke umiddelbart stemning for.*
- Skal vi ikke prioritere vores gamle rør så der ikke kommer flere rørbrud, med fare for ødelagte gulv? Svar: *Der arbejdes intensivt på vores rørprojekt. Det kræver rigtig mange penge og dem arbejder organisationsbestyrelsen på at få fra landbyggefonden. Landsbyggefonden kræver også at vi selv sparer op, som vi også gør.*

Skriftlig afstemning om godkendelse af budget 2025/2026:

JA: 46 stemmer

NEJ: 2 stemmer

BLANKE: 9 stemmer

Budgettet er godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag:

Forslag 2 - Begrænsning af støj fra Sportshallen.

- Problemet er at boldspil, som basket hvor bolden dunker ned i gulvet larmer hos naboerne. Ende-døren står ofte åben og bidrager til støjen.
- Ende-døren skal faktisk være lukket hele tiden. Måske der kan blive sat et skilt på døren og en plastik boks på håndtaget så den ikke åbnes.
- Forslaget præciseres til "Begrænsning af støj fra sportshallen - ingen boldspil efter kl. 22.00".

Afstemning ved håndsoprækning: Stor enighed. **Forslaget er vedtaget.**

De nye regler "ingen boldspil efter kl. 22.00" vil blive indføjet i reglement for sportshallen.

Forslag 3 – Udskiftning af mur langs Nivåvej.

- Den lange mur der løber parallelt med Nivåvej er en rotterede. Kan fjernelse af muren komme ind i et fremtidigt budget?
- Driftschefen svarer at der allerede er planer om at udskifte en mur med rotter op ad boligen. Men der er ikke lagt planer for den lange mur der står længere væk fra boligerne. Det ville bliye utroligt dyrt.
- Rotterne er et kommunalt problem, og derfor er det kommunen der skal sørge for at udrydde rotterne. Vi har ikke fået indberetninger fra kommunen om at den mur skulle være et problem.
- Formanden forslår at man kunne vente og se hvilken indvirkning fjernelse af muren ved boligen kunne have i første omgang.

Det besluttet at bestyrelsen laver et forslag med pris for udskiftning af muren langs Nivåvej.

Forslag 4 - Parkering, ændringer til husorden

- Erhvervskøretøjer med gule nummerplader må kun må kun henstilles på parkeringspladsen mellem kl. 8.00 og kl. 17.00 på hverdage.
- Punktet diskuteres, kommentar fra salen: Der er ikke andre sikre steder at holde med gulplade biler. Svar: *Man må parkere på den offentlige vej med gulplade biler, ved skolen og i erhvervsparken. Reglerne gælder kun vores matrikel.*

Afstemning ved håndsoprækning om ændring af husorden ang. erhvervskøretøjer på gule plader.

Over 50% af de tilstedeværende stemmer for ændringen i husordenen.

- Næste ændring af husordenen er kun en præcisering af det der står i husordenen i forvejen.

Alle er enige om at lave præciseringen.

- Sidste del af forslaget diskuteres. Skiltet ved vejen er en henvisning til at man kører max 40 km.

Der er enighed om at lade sætningen stå.

5. Eventuelt:

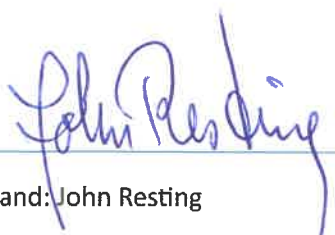
Kommentar fra salen: Beboerne i det hvide hus holder deres biler på vores parkering. En sort Audi har holdt parkeret på vores p-plads i omkring 1 år. Svar: *Vi kender godt til problemet. Både ejendomskontoret og andre har kontaktet politiet, men umiddelbart er der ikke noget at gøre.*

Kommentar fra salen: Bolius reklamerer med at man kan få advarsel omkring brud på vandværk. Svar: *Det kan vi ikke bruge til noget her. Vi ved godt at vores rør er gamle og kan springe når som helst. Det behøver vi ikke et advarselssystem til at fortælle os. Derudover kan ejendomskontoret se om trykket falder.*

Mødet sluttede kl: 21.16

Dato og underskrift:

15/04-2025


Formand: John Resting


Dirigent: Finn Zøllner