

## Referat af ordinært afdelingsmøde Lejerbo 094-0 tirsdag den 7. februar 2017

Afholdt: Kulturhuset Kilden, Nygårds Plads 31, 2605 Brøndby

Ekstra tilstede var Henrik Larsen fra Nordconsult A/S og Susanne Frelsvig fra Lejerbo Kursusafdeling.

Antal stemmeberettigede fra start af mødet ialt: 73 husstande\*2 stemmer = 146 stemmer, nogle beboere gik efter første pause.

### 1. Valg af dirigent

Tommy Rex Mortensen blev valgt som dirigent.

Herefter konstaterede han, at de 2 indkaldelser er udsendt rettidigt inden mødet.

### 2. Valg af stemmetællere

Følgende blev valgt: Asmus, Brian, Anita

### 3. Forslag til ændret husorden, råderet og vedligeholdelse reglement.

Susanne Frelsvig fra Lejerbo fortalte om baggrunden for ændring af vedligeholdelses reglementet.

Susanne har blandt andet været på boligjurakursus.

Rammen for råderet:

Det der bliver foreslået, og der skal stemmes om, vil kun være gælde fremadrettet.

Normalt ændrer man ikke på de 3 dokumenter (husorden, råderet og vedligeholdelse reglementet) når der sker ændringer. De vedligeholdes ikke, men der kommer en masse tilføjelser. Med forslaget vil alle 3 dokumenter blive ajourført, så de indeholder alle de forskellige tilføjelser i et og samme dokument. Desuden er den nyeste lovgivning inddraget i dokumenterne.

Susanne fortæller, at inde i boligen har man ret til at lave nyt køkken, sæt skillevægge ind og lignende, men dette skal der søges om i administrationen.

Det andet regelsæt om at bygge og vedligeholde, skal organisationen Lejerbo Brøndby og bestyrelsen være enige om.

I bestyrelsen og Lejerbo, har man fra maj 2016 arbejdet på at ændre og ajourføre de 3 dokumenter.

Ved Råderet skildrer man mellem forandring og forbedring

Forbedring: Mulighed for godtgørelse, afskrives fx over 10 år. Flytter man, har man mulighed for at få nogle penge tilbage.

Forandring: Det må du gerne, du skal bare fjerne det når du flytter. Du får igen penge retur.

Nogle af de forbedringer du udfører, kan give afdelingen ekstra udgifter til vedligeholdelse. Derfor skal du i nogle tilfælde betale et fast månedligt beløb til dette.

En ændring i råderetten vil kun gælde for nye "forbedringer"

Vedligeholdelsesreglementet 8, afsnit 5 – punkt 10

Har du bygget skal der males hver 5 år.

Der er en del love der skal overholdes.

Hvis man sætter en markise op der koster 1200 kr., skal man betale 250 kr. pr. md. Når makisen er raddet og skal skiftes, skal afdelingen betale for en ny.

*Hvem får pengene der bliver indbetalt?* De bliver i afdeling 94.

Pengene vil stå på en konto til markiser (i budgettet)

Udestue er en forbedring og flytter man efter 10 år, får man ingen penge tilbage, fordi afskrivningen sker over 10 år.

Flytter man efter 5 år, får man halvdelen tilbage.

*Hvor står lovene?*

Der er henvist i råderetskataloget til BL's folder. Folder findes på ejendomskontoret. BL har lavet folder for at vise hvor de forskellige paragraffer kommer fra. Folderen handler om hvad du må i og uden for din bolig?

*Råderet, hvis vi stemmer nej til forslaget, findes der så intet råderetskatalog?*

Korrekt, det gamle er ikke gyldigt. Der vil skulle laves et nyt forslag.

*Bliver der ansat folk til at vedligeholde de nye "opsætninger"?*

Nej, det vil være varmemesteren der håndterer dette.

*Det er en dårlig ide, netop nu hvor vi skal stige i husleje pga vedligeholdelse.*

*Min havestue er revet ned. Jeg er glad for forslaget, så skal jeg ikke selv stå for vedligeholdelse. Jeg vil gerne betale 50kr for et skur. Jeg synes det er billigt. Min holdning er måske ikke populær fordi der er penge involveret.*

*Retningslinjer er fint. Der mangler nogle ting i råderetskataloget fx sandkasse og legehus (løsøre), drivhuse (afdelingens vedligeholdelse), legehus af større størrelse.*

*Drivhuse står ikke klart i råderetskataloget.*

*Jeg bad om for 2 år siden om, at man kiggede på tegningerne for carporte o.lign.?*

Der er lavet opdaterede tegninger. De ligger på kontoret.

*Kan man selv vedligeholde?*

Forbedring af afdelingen, kun let vedligeholdelse kan beboerne selv lave, så som maling.

*Ny udestue netop bebygget. Hvis jeg ikke er med til at betale, hvem skal så vedligeholde den?*

Det er afdelingen der har vedligeholdelsespligten.

*Jeg synes det vil være smart at få indført det nye råderetskatalog, i forhold til at nye bygninger vil være godkendte.*

Pengene vil gå til vedligeholdelse for de beboere, der har ønsket nyt.

De bygninger der er på grunden i forvejen, og bliver revet ned, vil blive genopført i forbindelse med renoveringen.

*Hvis man har et godkendt byggeri og man flytter?*

Den nye lejer vil komme til at betale.

Overdækning mellem skur og hoveddør, kan godkendes med midlertidig dispensation.

*Har man estimat, på hvor længe man skal betale?*

Svar, det fortsætter, så længe afdelingen findes.

*Forslag om ændringsforslag til punkt 3 til afstemning.*

*Karin foreslår at punkt 3 – "Forslag til ændret husorden, råderet og vedligeholdelses reglement" tilbagekaldes, med henblik på yderligere gennemgang, rettelser af decidede fejl og mangler, tilføjelser m.v.*

*Jeg foreslår, at bestyrelsen indkalder nogle beboere med henblik på at deltage i udfærdigelsen af rettelserne og at bestyrelsen herefter indkalder til et nyt beboermøde, hvor rettelserne er udsendt i rigtig god tid, således at beboerne har mulighed for i ro og mag at gennemlæse forslagene.*

Der var afstemning om forslaget:

82 stemmer for ændringsforlaget

34 stemmer imod ændringsforlaget

Ændringsforlaget blev dermed vedtaget.

*Asmus bemærker, at hvis ændringsforslaget vedtages, vil der ikke kunne bygges i den næste periode, da der ikke er noget gældende råderetskatalog.*

PAUSE

#### **4. Afdelingsbestyrelsens beretning.**

Rotter er et problem, afhold jer fra at sætte mad til dyr i haverne.

Hække der ikke gror, skiftes ud hen ad vejen.

Dagrenovation for pavillonerne, lad være at putte affald i pavillonernes containere.

Ønsker man kun at få tømt dagrenovation hver 14. dag, skal man melde det til kommunen.

Der kan spares 800 kr. pr. husstand pr. år. Kommunen skal informeres og besparelsen går til vores afdeling, i form af en mindre udgift ti dagrenovation.

Udestuer skal godkendes

Fastelavn 26. februar 2017. Der er sendt invitation ud til beboerne. Tilmelding skal ske inden den 21. februar 2017. Husk at alderen skal skrives ned af hensyn til indkøb af tønder m.m. Det forgår i år ved græsplænen hos PAB.

IT.

Vores aftale med STOF A er ved at udløbe, vi skal kigge på, om vi skal have en ny leverandør.

Forslag sendes til Carlo.

Formanden siger tak til Carlo for det store arbejde med Beboer-TV.

Formanden siger tak til Charles og Marianne for arbejdet med selskabslokalet.

Renoveringen er ikke gået som forventet, lister er ikke kommet som forventet.

Henrik er her til at svare på spørgsmål.

Beboer information har ikke været god nok. Derfor har vi nu ansat en ny beboerkoordinator John Frimann fra Nordconsult A/S, måske kender nogle ham fra renoveringen i Lunden.

Tak til Asmus fra Gilhøj og Brian fra Lunden for et godt samarbejde.

Tak for god tålmodighed fra beboerne om renoveringen.

Henrik fortæller:

Der er lagt 7 dagsbøder ind i tidsplanen.

Henrik, der er lagt datoer ind for hver 3. indflytning

27 udlændinge er sendt hjem. (Efter besøg fra SKAT og persondatatstyrelsen)

Stok 22 (Grænsedammen) er forlænget en uge, indflytning den 11. marts 2017.

Der er varslet om udflytning for stok 17 den 12. marts 2017, dette fastholdes.

Stok 19 forventes at flytte hjem den 6. maj 2017.

Vi har ikke problem med IF-nedbrydning.

Bærende vægge:

Lejerbo har besluttet at det koster 10.000kr inkl. moms at fjerne den bærende væg mellem stue og lille værelse.

Entreprenørens pris 9300 plus moms.

Fliser i badeværelse - Det har ingen konsekvenser for prisen

Der er rettet på opsætningen i badeværelset, således at man fremover ikke kan se rørene.

På store badeværelser (ende rækkehus) kan døren gå indad. Det kan de øvrige ikke.

"Luftkasse" kommer til at sidde bagerst i skuret, altså på væggen ind mod badeværelset.

Gælder dog ikke for de allerede færdiglavede huse.

*Pladsen over skabene i køkkenet kan ikke gøres rent?*

Dette ændres ikke. Det er ikke med i udbudsmaterialet for renoveringen.

Der er 3 farver at vælge imellem for fliser på badeværelset.

*Er det lovligt at nedrive badeværelser uden at vi har stemt om det?*

Er der mulighed for at vi ikke skal gøre noget, så er det sådan vi gør.  
Tilvalgsskemaerne for fliser er kommet i går for stok 19.

Legepladsen i Torpedammen genetableres efter renoveringen.

Når Henrik kommer rundt, vil man skrive ned hvem der ønsker at få fjernet vægge.  
- og tilsvarende med køkken.

Hovedøren vil blive materet glas i de nye blokke. De igangværende renoveringer vil få plast på døren.

Huse som er renoveret tidligere, vil gå over den daglige drift. Lofterne i Torpedamme er ikke blevet renoveret og vil blive det.

Herefter blev beretningen godkendt.

PAUSE

**5. Orientering om årsregnskab 2015/2016**

Carlo orienterede om overskud på 185.592kr.

**6. Afdelingens budget 2017/2018 til godkendelse.**

Carlo fortæller at der er nogle ændringer i forhold til tidligere årsregnskab.

Konto 114 Renholdelse, rengøring, aflønning stiger pga. lønninger, der er kommet ekstra bemanning.  
Huslejestigning på 0,49%

Efter renoveringen vil huslejestigningen træde i kraft. Datoen for færdiggørelse er 26.04.2019 (foreløbig).

Der var afstemning om budgettet, budgettet blev godkendt af alle tilstedeværende.

**7. Lejerforeningens regnskab til godkendelse.**

Carlo gennemgik lejerforeningens regnskab.

Møde med YouSee den 20. 2.2017

Regnskabet blev godkendt af alle tilstedeværende.

**Forslag til vedtægter for lejerforeningen, blev vedtaget af alle de tilstedeværende.**

**8. Indkomne forslag.**

**Forslag A: Tilladelse til at holde 2 husdyr pr. lejemål**

For:40

Imod:65

**Forslaget blev derfor forkastet**

**Forslag B**

**Tilladelse til at anskaffe sig hund/kat nr. 2 hvis det kan bevises, at det i forvejen**

**Registrerede husdyr er fyldt 7 år**

For: 49

Imod: 59

**Forslaget blev derfor forkastet**

**Forslag om vedligeholdelsesfrie materialer**

Skal stadig godkendes i Brøndby Kommune, samt af bestyrelsen.

**Vedtagelse af vedligeholdelsesfrie materialer:**

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

**9. Valg:**

- a) **Kasserer Carlo Torian**  
Carlo modtager valg og bliver genvalgt.
- b) **Bestyrelsesmedlem Tina Hauer Nyegaard**  
Tina modtager valg og bliver genvalgt.
- c) **Suppleant 2 år Tommy Rex Mortensen**  
Tommy genopstiller ikke.  
Anette Blume bliver valgt for 2 år.  
**Suppleant for 1 år**  
Michael Jakobsen bliver valgt for 1 år
- d) **Revisor Henry Nielsen**  
Henry genopstiller og bliver valgt.

**10. Eventuelt**

Formanden takkede for et rigtig godt møde  
Vi arbejder videre med et ny rådighedskatalog  
Tak til Tommy Rex Mortensen for godt samarbejde  
Tak til de nye bestyrelsessuppleanter for at træde til  
Tak for denne gang, kom godt hjem og pas på, det er glat derude.

Referent: Charlotte W. Carlsen