

Til samtlige beboere i Frødalen

Frødalen, Afdeling 460-0
3400 Hillerød

Hillerød, den 11. februar 2018

Referat af ordinært afdelingsmøde afholdt torsdag den 8. februar 2018

Formand Chresten Krabbe bød alle fremmødte velkommen.

Antal fremmødte personer: 20

Antal fremmødte lejemål: 20 (i alt 40 stemmer)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og 3 stemmetællere
3. Aflæggelse af afdelingens årsberetning
4. Regnskab og Budget:
 - a. Forelæggelse af afdelingens årsregnskab for 2016 / 2017
 - b. Godkendelse af afdelingens budget for 2018 / 2019
5. Indkomne forslag
6. Valg:
 - a. 3 bestyrelsesmedlemmer
 - b. 2 suppleanter
7. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Christian Mølgaard Vogelius, blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt varslet og at dagsordenen indeholdt de 7 obligatoriske punkter, samt at indkomne forslag var rettidige. Mødet blev erklæret åbnet.

2. Valg af referent og 3 stemmetællere

Referent – Anders Dohrn

Stemmetællere – Lars Reddy Nielsen, Hans Jørgensen og Camilla Lillja Larsen

3. Aflæggelse af afdelings årsberetning

Beretning 2016/ 2017 for Frødalen afd. 460-0

Jeg gentager lige ganske kort:

"Et afdelingsmøde i et alment boligselskab er årets vigtigste dag i afdelingen".

På afdelingsmødet skal i beboere, vedtage budgettet, vælge jeres bestyrelse for næste år og evt. foreslå og vedtage andre bestemmelser, som i ønsker vedtaget eller ændret.



Derfor også endnu en gentagelse af, hvad jeg har sagt tidligere - til opfriskning for 'gamle beboere' og til glæde og oplysning for nye beboere: - Vi er lejere hos os selv og ikke hos LEJERBO eller som jeg læste i BL-bladet: Beboerne i almene boliger er i fællesskab deres egen udlejer.

Men indtil videre - i lighed med lidt over 44.000 ligesindede beboere over hele landet - så administrerer foreningsselskabet Lejerbo - CVR-nr. 18213419 for os.

På Lejerbos hjemmeside kan i finde en grafisk udgave af organisationen, med forklarende tekst og i samme regi kan i på Frødalens hjemmeside læse om bl.a. Frødalens historik, renoveringer, referater mv.

I årets løb har vi afholdt et bestyrelsesmøde én gang om måneden minus juli og december. Derudover er der afholdt ad hoc møder, når enkeltsager har krævet en hurtig afgørelse.

Referater fra vores bestyrelsesmøder offentliggøres på vores hjemmeside og kan læses der.

Væsentlige punkter fra møderne:

- Der er fortsat løbende forhandlinger med Hillerød Kommune – Vej & Park – for at finde en løsning vedrørende reparation af de rød-asfalterede fodgængerovergange. Ønsket er nu, at de opgraderes til forhøjede kombinerede 'bump- og fodgænger' overgange, idet kommunen oplyser at den røde asfalt er meget dyr og ikke på lager.
- Vi har tidligere besluttet at desinficere alle bygninger og tage en gang om året og det sker derfor igen her i februar - marts 2018. Lad derfor være med at pudse vinduer, til efter det er sket.
- Praksis vedr. plantning af hække er nu standard, hvor der sker flytning i årets løb. Derudover er der budgetteret med, at vi kan tilbyde ca. 4-5 af de 'gamle' beboere gratis plantning efter først til mølle princippet. Plantetiden for hæk er slut oktober / start november.
- Lejemålet af den blå container er opsagt
- Der er nu fremstillet en fotostat til entreen her i Fælleshuset. Vi synes den er flot og illustrativ for vores historie.
- Primo oktober/ november vil der blive igangsat affaldssortering og i den forbindelse vil 'de små containere' blive erstattet af såkaldte nedgravede: Molokker.

I organisationen Lejerbo Frederiksborg, er det blevet besluttet at:

- Udlicitere vintervedligeholdelsen (primært snerydning og glatførebekæmpelse).
- Græs Robotter fra foråret vil pleje vore græsarealer
- Organisere vore funktionærer anderledes i 'funktions' grupper af: Grønne- , Blå- , Gule- osv. mænd, som i videst mulig omfang skal udføre den daglige vedligeholdelse i stedet for eksterne håndværkere, nu når, de ikke skal slå græs og afspadsere for vintervedligeholdelsen.

Med disse tiltag forventer organisationsbestyrelsen, at opfylde Folketingets beslutning om en årlig besparelse på mindst 2%.

Jeg har lidt ekstra kommentarer til 5 punkter, som har været store tidsrøvere:

1. Bestyrelsen er fortsat af den opfattelse at træ-beklædningen af vore bygninger er vedligeholdelsesfrie, idet det er kernetræ af sibirsk lærk, dog har vi som sagt valgt, at desinficere for algebelægning. Modsat denne opfattelse mener det arkitektfirma, som havde ansvaret for ny opsætning af facaderne under stabilitets renoveringen, at der skal overfladebehandles med olie, som f.eks. Colstrop special olie hvert 5. år, til en pris af kr. 800.000 – 850.000. Samme standpunkt har administrationen derfor indtaget. Uenigheden er uafklaret, men vi holder på beboernes vegne, fast i vores opfattelse.
2. Det er tillige bestyrelsens opfattelse at vore emfang har et for ringe sug. Modsat dette synspunkt er Byggeskadefonden, som påbød et udsugningsanlæg i forbindelse med vores renovering for skimmelsvamp. Vi kæmper videre, for igen at få en acceptabel udluftning i vore køkkener (og dermed i hele lejligheden) når vi laver mad, koger, steger og braser. **Bestyrelsen ønsker at få vore emhætter tilbage.** Men håbet svinder langsomt ind.

Til gengæld har vi i går modtaget forslag til nye behovsstyrede ventiler i vore badeværelser og vi forventer, at skifte til disse nye ventiler i nærmeste fremtid. Fabrikanten oplyser at varmebesparelsen ved opsætning af disse ventiler, vil give en tilbagebetalingstid på kun 1,32 år og tillige et energispare-tilskud på ca. 40% af udgiften fra staten.

3. Vi har bedt 2 el firmaer give os forslag til besparelse på den eksisterende udebelysning. Disse forslag er netop modtaget og de kommer derfor til behandling på førstkomende bestyrelsesmøde. Valget bliver sandsynligvis LED armaturer med et kraftigere lumen effekt. Vi forventer derved en besparelse på ca. 40% på el udgiften og et kraftigere lys i området.
4. Vinduer og døre udvendig er nu nymalet i løbet af sommeren og efteråret. Tillige er opgangene nu også nymalet i en ensartet farve, for første gang i 22 år. Derudover vil der blive opsat nye hvide opslagstavler og nye 'forbudt rygning' mærkater. Tillige arbejder vi i bestyrelsen på, at vælge nogle nye LED lamper i opgangene, som vil tænde automatisk via et par sensorer.
5. Der er udarbejdet et forslag til 'en ny stor legeplads', som vil blive fremsat af bestyrelsen under indkomne forslag punkt 5.

Det var hvad jeg har valgt at kommentere, men i er jo velkommen til at stille alle mulige oplysende spørgsmål til beretningen, når jeg slutter!

Og så lige et par oplysninger:

Vi købte for et par år siden en pavillon, som kan lejes for 20 kr. pr. døgn og 200 kr. i depositum, til en fest i egen have eller oppe på grillpladsen. Det er forsat gældende.



I lighed hermed kan i låne en kraftig slagboremaskine GRATIS, ved henvendelse til bestyrelsen.

Og så her mod slutningen: En vigtig information og 4 gentagne løftede pegefingre.

En vigtig information:

En Call Central for hele Nordsjælland med telefonnummeret **30 84 50 00** er oprettet. Herfra styres alle henvendelser fra jer beboere til Lejerbos administration. Via Call Centralen bliver alt journaliseret og sendt videre til lokalinspektøren.

Og så de 4 løftede pegefingre:

1. Funktionærerne og flere beboere klager over, at der bortkastes især cigaretskodder overalt og at der er tiltagende flere hundeejere, der 'glemmer' hundeposen og især at bruge den.
2. Bortkast IKKE al muligt skrald i området ved pap-containerne, kompostindhegningen (plastiksække og plastikurtepotter er i øvrigt IKKE kompost) og ved materiel garagerne, men aflever det, ligesom alle andre borgere i kommunen, på den nye Genbrugsstation.
3. Bestyrelsen opfordrer jer til IKKE at have "foder" og affald liggende i jeres haver, som er godbidder for rotter, mosegrise og mus og derfor tiltrækker dem!
4. Parkering på Kongens Vænge!
Det er forbudt at parkere på hele Kongens Vænge, med undtagelse af strækningen ud for nummer 2–8. Parker derfor ikke ulovligt eller uhensigtsmæssigt og brug i stedet for vore parkeringspladser. Lokalinspektør og funktionærer vil i fremtiden anmelde ulovlig parkering til politiet.

Og så lidt yderligere praktiske oplysninger:

Frødalen har som sagt en hjemmeside med adressen www.afd460-0.lejerbo.dk. Der kan i finde alle relevante oplysninger om Frødalen.

På denne hjemmeside under fanebladet 'Beboerinfo' findes bl.a. 'Vagtordning': Der kan i finde telefonnummer osv. ved en akut opstået skade.

Lejerbo meddeler i øvrigt at de arbejder på en ny mere brugervenlig hjemmeside, som skulle gå i luften i løbet af 2018.

Frødalen er også på Facebook med adressen: www.facebook.com/froedalen.

Lokalinspektørkontoret har adresse på Møllebakken 3, st.th., hvor lokalinspektør Robert Jes Andresen kan kontaktes.

Her til sidst takker vi samtlige Lejerbos medarbejdere for deres samarbejde med Frødalen i det forgangne år og håber på, at et godt samarbejde forsætter i det kommende år.



Jeg slutter denne årsberetning som sædvanlig, med et stort personligt ønske: **"Pas godt på Frødalen – den er jeres egen"**. TAK /Chresten.

3b. Spørgsmål/svar i forbindelse med beretningen

Spørgsmål vedr. udsugning: Er det muligt at gøre noget specifikt i lejemål, hvor der ikke er vindue i badeværelse?

Formanden Chresten Krabbe fortæller, at de nye prøveventiler har været sat op i hans lejemål, der heller ikke har vindue. Dette har fuldstændigt afhjulpet hans problem.

Spørgsmål vedr. armaturer/blandingsbatterier:

På specielt 1. sals lejemål oplever beboere at der er gamle blandingsbatterier, hvor det er svært at få indstillet temperaturen på vandet. Bestyrelsen undersøger omfanget af problemet, og hvis det er et fåtal af lejemål det drejer sig om, ser vi på om det ikke er muligt at få skiftet disse så alle lejemål er "opdaterede".

Spørgsmål vedr. den blå container:

Hvem har taget beslutningen om at få fjernet containeren?

Det har en enig bestyrelse, idet vi på stort set hvert bestyrelsesmøde har oplevet problemer med containeren.

Bl.a. er der ofte smidt ting i containeren, som ikke hørte hjemme der (jern, hundelorte, madrester osv.) som gav en ekstra udgift til afdelingen.

Spørgsmål vedr. belægning i opgange:

Når nu opgangene er blevet malet og er pæne, er det så muligt at få ordnet belægningen/fliserne i opgangen?

Bestyrelsen arbejder på en løsning, men har i første omgang fået et meget dyrt tilbud. Grundet opgavens omfang skal der dog rådgiver på projektet og det skal i udbud. Bestyrelsen håber dog at finde en fornuftig og relativ billig løsning, så vi kan få samme belægning som på trapper og repos (terrazzo).

Spørgsmål til rengøring af opgangene:

Hvem står for rengøringen af opgangene og hvad betaler vi for det?

Det er et privat firma der er på og de fik i sidste regnskabsår ca. 125.500 kr. Det diskuteres om der kan findes en anden leverandør, da flere beboere er utilfredse med udførelsen. Bestyrelsen vil derfor se nærmere på dette i det kommende år og vurdere om leverandøren, skal have en advarsel, hvis kvaliteten af det udførte arbejde er for ringe.

Spørgsmål til TV-udbyder:

Har man overvejet at kigge på priserne (på grundpakken), der bliver opkrævet via huslejen?

Ja, det har bestyrelsen overvejet, men der sker så meget på området pt.. I ugen op til afdelingsmødet har formanden haft møde med YouSee, men det har desværre ikke været muligt, at reagere på dette ift., at gøre noget her på afdelingsmødet.

Bestyrelsens bud er dog, at vi til afdelingsmødet næste år har en anden løsning.

4. Regnskab og budget

a. Forelæggelse af afdelings regnskab for 2016 / 2017

Indledningsvis bemærkes det, at regnskabet kun er til orientering for afdelingsmødet, da det er godkendt af bestyrelsen. Det nævnes dog at der har været meget rod fra Lejerbo's side, men til sidst lykkedes det at få frembragt et regnskab som bestyrelsen kunne godkende. Chresten gennemgik kort regnskabet.

b. Godkendelse af afdelings budget for 2018 / 2019

Chresten Krabbe gennemgik kort driftsbudgettet for 2018 / 2019. Budgettet blev vedtaget uden indsigelser.

5. Indkomne forslag

a. Nyt budget 2017/2018:

Kommunen har fejlagtigt opkrævet for meget i ejendomsskat i en årrække. Denne fejl er nu fundet, hvilket har resulteret i dette forslag til nyt driftsbudget.

Forslaget vedtaget og budgettet godkendt.

b. Ny stor legeplads og nedlæggelse af legeplads ved nr. 6:

Bestyrelsen fremlagde planen for ny etablering af "fælles" legeplads. De gamle legepladser rives ned, og der etableres en ny legeplads, hvor alle legeredskaber fremover placeres.

Forslaget vedtaget.

c. Retningslinjer for grill på altaner indsættes i vores "Husorden":

Grill på altaner: Det er IKKE tilladt at grille på altaner

Forslaget vedtaget.

d. Helle Jensen foreslår syrener ved Texasvej:

Bestyrelsen undersøger muligheden for beplantning og holder dette sig inden for et rimeligt beløbsmæssigt niveau, kan dette igangsættes i indeværende år. Ellers fremsættes forslag til næste afdelingsmødet

Forslaget vedtaget.

e. Forslag fra Lone Bjerre og Mogens Vestergaard:

1. Nummererede P-pladser

Der diskuteres forskellige løsningsforslag, da en nummerering umiddelbar ikke er mulig. Det besluttes at bestyrelsen undersøger muligheden for at etablere parkeringspladser ud for nr. 2-8, samt evt. beplantning for at undgå gener ved lys fra køretøjer.
Forslaget er vedtaget.

2. Automatisk tænd/sluk i opgange

Forslaget udgår, da bestyrelsen allerede har igangsat dette.

3. Varevogne/kassevogne henvises til P-pladser ved søen

Forslaget nedstemt.

6. Valg

a. 3 Bestyrelsesmedlemmer:

Anders Dohrn:	Nyvalgt
Chresten Krabbe:	Genvælt
Helle Jensen:	Nyvalgt

b. 2 suppleanter:

Camilla Lillja Larsen:	Nyvalgt
Mette Hansen:	Nyvalgt

7. Eventuelt

Der var et par af deltagerne der bemærkede at sommerfesten blev sprunget over.
Bestyrelsen er ekstra opmærksom på at denne bliver afholdt i år.

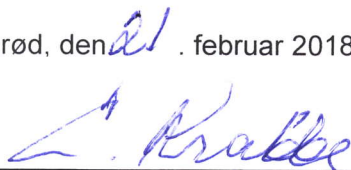
Det blev bemærket at der på alle postkasser ikke er noteret om lejemålet er placeret th./tv. eller st./1. sal. Bestyrelsen indskærper overfor Lejerbo, at der laves en generel gennemgang af alle postkasser, så vi sikrer at dette bliver gennemført.

Der bliver spurgt ind til om der er bopælspligt?

Ja, det er der og netop indenfor det almennyttige er et stort fokus. Der henvises til at man tager fat i Hillerød Kommune, hvis man mener der er et problem.

Referent /
Anders Dohrn

Hillerød, den *21* . februar 2018



Chresten Krabbe
Afdelingsformand



Christian Mølgaard Vogelius
Dirigent