

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Sted: | Beboerlokalet Strandvejen 66 kld. |
| Dato og tid: | Tirsdag den 9. januar 2023 kl. 19:00 |
| Afdeling: | 025-0 |

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Mødeleder: | Lars Hansen/ Organisationsbestyrelsen |
| Referent: | Pamela Villebæk |

| | Tid | Ansvarlig | Dagsorden | Orientering, drøftelse eller beslutning |
|----|-----|-----------|--|---|
| 1. | | Lars | Valg af dirigent | Lars blev udpeget som mødets dirigent. |
| 2. | | Lars | Valg af eventuelle stemmetællere og referent | Pamela blev udpeget som mødets referent. Valg af eventuelle stemmetællere flyttes til punkt 6. |
| 3. | | Kenneth | Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning | <p>Vi blev ny bestyrelse sidste år, efter en periode uden bestyrelse. Vi har efterfølgende deltaget i kurser og har arbejdet med at finde et ståsted, da ingen af os har tidligere erfaring og ingen kunne videregive hvordan arbejdet udføres. Det er der brugt mange ressourcer på. Vi føler selv at vi er landet nogenlunde, men der er fortsat meget vi kan lære.</p> <p>Der har kørt sager af flere omgange vedrørende reetablering efter nedgravning af fibernet. Dette burde efterhånden være blevet udbedret.</p> <p>Der har været enkle fraflytninger i løbet af året, uden de store udfordringer og udgifter.</p> <p>Der er arbejdet mod at skuret på fællesarealet skal have en renovering. Dette skulle gerne gøres i vinteren 2023/2024. Vi opdagede i sommers, at der er pavilloner, borde og stole, man som lejer, kan benytte, i skuret på fællesarealet. Dette er til fri afbenyttelse for beboerne. Der er arbejdet på at få udarbejdet et booking system via Lejerbos hjemmeside, under vores afdeling og det skal overvejes om nogle af effekterne skal opdateres.</p> <p>Der udarbejdes også en pjece der deles rundt snarest.</p> <p>Vi har udarbejdet årshjul, der er tilgængeligt på Lejerbos hjemmeside, under vores afd.</p> <p>Vi er i gang med proces, i fællesskab med Lejerbo, om opdatering af husorden og råderetskatalog.</p> <p>Der indkaldes til ekstraordinær afdelingsmøde snarest i forhold til afstemning af disse.</p> <p>Vi arbejder på at få lavet en dag med "Mød din nabo" for at opbygge et fællesskab og større kendskab til hinanden. Dette kommer der mere ud om i løbet af foråret.</p> <p>Der arbejdes også videre i forhold til muligheden for at benytte råderetten til udbedring af køkken eller badeværelser.</p> |

| | | | | |
|----|--|------|---|---|
| | | | | <p>Vi er stadigt en ny bestyrelse, med alt hvad det indebærer. Vi gør det bedste vi kan, ud fra de forudsætninger vi har og arbejder videre på at styrke fællesskabsfølelsen i vores afdeling.</p> <p>Årsberetning blev godkendt og tages til efterretning.</p> |
| 4. | | Lars | <p>Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab samt godkendelse af afdelingens budget for 2023/2024</p> | <p>Lars fremlagde årsregnskabet samt afdelingsbudget for 2024/2025.</p> <p>Årsregnskabet Udgifter til låneydelser på ejendommen er lige på budgettet (pkt.105.9). Der har været merudgifter til Halsnæs Forsyning i forbindelse med yderligere affaldssortering, samt</p> <p>Variable udgifterne var 54.296 kr. mindre end budgettet (pkt. 119.9).</p> <p>I forbindelse med fraflytninger (pkt. 129-130), var der et tab på 23.429 kr., 8.435 kr. bliver dækket af dispositionsretten mens resten dækkes af afdelingen.</p> <p>I forbindelse med krigen i Ukraine har der været kurstab fra obligationer på som har medført til ekstraordinære udgifter.</p> <p>Michael henviser til referat fra bestyrelsesmøde den 23. maj 2023, hvor der står ” <i>Pga. varsling omkring kursreguleringer er der besluttet en stop/pause for alle ikke uopsættelige opgaver som kan udsættes til senere. Midlerne til at dække kursreguleringer bliver taget fra driftsmidlerne. Ændringer i aktivitetsplanen kan ændre sig senere på året, når man ved med sikkerhed hvilke midler er til rådighed og hvilke prioritet opgaverne har.</i>”, og spørger, om usikkerheden om kursreguleringen er forklaring på, hvorfor der er ikke blevet udskiftet vinduer/døre sidste år. Rasmus bekræfter, at det er forklaring på det, men at nu vil vedligeholdelsesplanen køre som det plejer.</p> <p>Årets overskud var 16.423 kr. (pkt. 137).</p> |

| | | | | |
|----|--|------|------------------|--|
| | | | | <p>Budget 2024/2025</p> <p>Låneudgifter falder med 75.000 kr. (pkt. 105.9) og renovationsudgifterne er rettet (pkt. 109)</p> <p>Der er afsat 85.000 kr. ekstra til variable udgifter (pkt. 119.9): 64.000 kr. er sat til renholdelse (pkt. 114) mens 21.000 kr. er sat til diverse udgifter (pkt. 119).</p> <p>Ydelser på lån og afskrivelser på forbedringsarbejder falder med 159.000 kr. (pkt. 125-127) og budget til andre ekstraordinære udgifter falder med 35.000 kr. (pkt. 131-136).</p> <p>Huslejen stiger med 67.000, hvilket svarer til en stigning på 1,5%.</p> <p>Beboerne spurgte Lejerbo, om der er udarbejdet en plan for forbedringer og renoveringer i 2024. Rasmus oplyste, at der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan med beløb på de enkelte poster. Ved interesse, kan det rekvireres hos Rasmus. Det drejer sig om udgifter på konto 116.</p> <p>Budgettet er vedtaget. Ingen stemte imod.</p> |
| 5. | | Lars | Indkomne forslag | <p>Der er kommet to forslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> <p>Offentliggørelse af dagsordener/referater fra bestyrelsesmøder, Susanne Dahl.</p> <p>”Jeg ønsker at stille forslag om, at der ikke længere sættes fysiske dagsordener og referater op på opslagstavlen på fællesområdet. Både dagsordener og referater ligger tilgængeligt på Lejerbos hjemmeside under vores afdeling.</p> <p>Vores samfund er i høj grad blevet digitaliseret og kan ikke undgå, hellere ikke i boligselskaber.</p> <p>Der er bevidsthed om at der kan være beboere, der ikke har adgang til computer, men det anses som højst usandsynligt at disse beboere vil gå over på fællesarealet for at læse det der sættes op.</p> <p>Jeg håber I vil bakke forslaget.”</p> <p>Der er flere beboere som ikke er digitale og er glade for opslagstavlen.</p> <p>Forslaget blev stemt imod.</p> |

| | | | | |
|----|--|------|--|---|
| | | | | <p>2. Opsætning af hjertestarter, Michael Kirk Svendsen.</p> <p>Michael foreslår at sætte en hjertestarter op ved skuret ved fodboldbanen.</p> <p>Der er blevet spurgt til, hvilke erfaringer har Lejerbo med hævværk af hjertestartere. De har kun gode erfaringer. Som regel bliver hjertestartere respekteret.</p> <p>Opsætning af en hjertestarter vil kræve indkøb af et varmt skab, en leasingaftale med en leverandør (fx Falck) samt tilførsel af el til skuret. Det sidste kræver grave arbejde og kan være dyrt.</p> <p>Forslag er godkendt.</p> <p>Lejerbo undersøger præcis, hvor meget vil det koste at dække alle udgifter.</p> |
| 6. | | Lars | Valg af 1 bestyrelsesmedlem og 2 suppleanter | <p>Det blev ikke nødvendigt at vælge stemmetællere, da bestyrelsen stillede op til genvalg, uden at andre kandidater meldte sig.</p> <p>Kenneth modtog genvalg som formand (2 år). Pamela modtog genvalg som bestyrelsesmedlem (2 år). Birgitte modtog genvalg som bestyrelsesmedlem (1 år) Susanne modtog genvalg som suppleant (1 år)</p> |
| 7. | | Lars | Eventuelt | <p>Der spørges om hjemmesiden til afdelingen er blevet ændret. Afdelingens hjemmeside er https://afd25-0.lejerbo.dk/</p> <p>Michael spørger til reetableringsarbejdet efter LM gruppens gravearbejde. Rasmus oplyser at listerne med fejl/mangler er sendt til LM og til kommunen og, at der planlægges et møde med kommunen til gennemgang af listerne.</p> <p>Michael spørger om skuret ved fodboldbanen er godkendt i BBR da han ikke kunne finde oplysninger på det. Michael mener ikke den skal vedligeholdes hvis den skal rives ned, med mindre Lejerbo sørger for at den lovliggøres.</p> <p>Der spørger, hvorfor er der mange vinduer/døre i afdelingsskuret som er købt, men ikke er sat ind.</p> |

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | | | <p>Rasmus oplyser at der ligger max. 2 kældervinduer lige nu.</p> <p>Michael spurgte hvorfor falder ikke huslejen med 500 kr. da lånet til køkkener er betalt. Lejerbo oplyser, at budgettet fremadrettet er 75.000 kr. lavere på lån og forbedringsarbejde, og det er med til at holde huslejestigningen ned, ellers vil der komme markant højere huslejestigning.</p> <p>Dorte fortalte, at de har problemer med at holde temperaturen i entréen over 13 grader selvom radiatoren kører på fuld gas. Risiko for skimmelsvamp er større ved temperaturen ved 17 grader og døren er gammel og utæt. Hvad skal hun gøre? Ejendomskontoret skal kontaktes.</p> <p>Dorte spørger om Lejerbo har mulighed for at tjekke, om husene bliver vedligeholdt indvendigt. Huserne er nedslidte og det bringer generelt omkostninger op ved manglende vedligeholdelse. Lejerbo oplyser, at de ikke har lovhjemmel til det. De har lov til at lave en sundhedstjek, men det er stadig frivilligt, om lejerne vil lade Lejerbo komme ind.</p> <p>Rasmus oplyser, at ved misligholdelse af bolig får lejer en regning og at det er ikke Lejerbo der dækker det. Ellers går det på tab på fraflytninger og det er begrundelsen for at have en opsparingskonto til det.</p> <p>Ole spørger til hvordan sikrer Lejerbo at husordenen bliver overholdt i forhold til vedligeholdelsen af haven. Hvad sker der med haver og udendørs arealer som ikke bliver passet. Har Lejerbo mulighed for at gøre noget med det? Rasmus oplyser at de har havegennemgang som bliver varslet, og ved misligholdelse af udendørs arealer kan de sende breve til beboerne men det er en langvarig proces indtil der kommer en entreprenør på lejers regning, for at istandsætte udendørsarealerne.</p> <p>Bestyrelsen og Lejerbo gør opmærksomme på, at husordenen samt råderetskataloger er ved at blive revideret. Forslag til ændringer af dokumenterne vil blive drøftet med beboerne i et Workshop, hvor der vil være mulighed for at komme med input/rettelser/forslag inden dokumenterne skal godkendes i et ekstraordinært afdelingsmøde. Indkaldelse til Workshop kommer snart.</p> |
|--|--|--|--|---|

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | <p>Der er generelt utilfredshed med snerydning i vinterperioden. Lejerbo tager det op med leverandøren.</p> <p>Ved henvendelser som vedrører driften (fx snerydning) skal LEJERBO kontaktes. I Ejendomskontorets åbningstid er det Ejendomskontoret som skal kontaktes, ellers skal VAGTTELEFONEN benyttes. Vagttelefonen er bemanded hele døgnet. Bestyrelsen har intet med driften at gøre.</p> <p>Det har været en del opslag fra Michael på afdelingens Facebook gruppe, som henviser til bestyrelsen, ved problemer med driften. Det har skabt både forvirring blandt beboere samt forventninger som bestyrelsen kan ikke leve op til, fordi bestyrelsen har intet med driften at gøre. Bestyrelsen vil gøre tydeligt, at bestyrelsen har hverken oprettet Facebook gruppen eller har administratorrettigheder til den. Bestyrelsen har meddelt at de trækker sig fra gruppen som medlemmer af flere årsager:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opslag som skaber diskussion om hvorvidt bestyrelsen skal blande sig i driften skaber stor forvirring - Disse opslag, kunne starte en god dialog men i stedet ender i en rigtig dårlig tone og skaber dårlig stemning, for så at blive slettet - Det er kommet en forventning om, at bestyrelsen kan kontaktes døgnet rundt på Facebook <p>Bestyrelsen kan kontaktes på følgende mail: bestyrelsen.lejerbo.kregme@gmail.com</p> <p>Rasmus informerede beboere om, at TDC kommer og graver op til Fibernettet og sætter en boks gratis uden omkostninger. Det har været lavet en aftale om det før Bornfiber begyndte at grave op. Så det kan forventes, at det vil blive gravet op igen til foråret.</p> <p>Michael efterspørger mere fleksibilitet for de tider, hvor der er planlagt Sundhedstjek, da det kan være svært at vide, hvornår skal man være hjem. Michael henviser til referatet fra afdelingsmødet den 18. januar 2023, hvor det også blev nævnt og hvor Rasmus tog det til efterretning. Michael spørger, hvad betyder det, at han har taget det til</p> |
|--|--|--|--|--|

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | | | <p>efterretning, når igen er der ikke taget hensyn til det.</p> <p>Rasmus oplyser, at sidste år blev der sendt et varsel med en tidsplan for hver adresse med et tidsvindue, hvor besøget var planlagt. I dokumentet stod tydeligt, at man kunne kontakte Lejerbo hvis tidspunktet ikke passede.</p> <p>Der er mange huse som mangler at få udskiftet de gamle døre og vinduer. Rasmus oplyste, at de næste tre uger kommer forskellige entreprenører og tager mål på døre og vinduer. Når der er taget mål, skal opgaven i udbud for at gøre det billigt. Når Lejerbo har modtaget tilbuddene, ser de på hvad er der råd til og hvordan skal opgaven prioriteres.</p> <p>Der blev spurgt indtil husmursisoleringen, da det har været tvivl om det var faldet sammen. Rasmus oplyste at der er blevet taget stikprøver med termokamera, og alle målinger var OK. Det er 8 år siden husene blev husmursisoleret.</p> <p>Michael henviser til referatet fra det sidste bestyrelsesmøde, hvor der står at fremadrettet bliver afdelingsmøderne planlagt kvartalsvis, og spørger om det er en fejl. Bestyrelsen beklager at det er en fejl, der skulle stå "bestyrelsesmøder" i stedet for "afdelingsmøder". Referatet bliver rettet.</p> <p>Ole spørger til etablering af indkørsel for nytillflyttere og udgifterne hertil. Ole henviser til en tidligere sag, hvor Lejerbo etablerede indkørsel på Ekkovej 3. Lejerbo svarede, at det ikke var muligt at komme ind i haven og der ikke var en parkeringsplads og derfor blev der etableret en indkørsel. Der er ikke meget plads til bilerne i den vej. Beslutninger tages individuelt fra sag til sag. Ole mener at bestyrelsen skal involveres i disse sager, men Lejerbo svarede, at bestyrelsen involveres ikke ved fraflytningssager.</p> <p>Ole henviser nu til de nyeste tilflyttere på Kærvej, hvor bilerne parkeres i baghaven, men hvor der ikke er etableret en decideret indkørsel. Rasmus oplyste, at de nye beboere ikke har valgt at lægge perlesten. Ole mener, at det er billigere at få etableret en indkørsel end at terrænet bliver ødelagt. Lejerbo svarede, at enkelte sager med beboerne diskuteres ikke.</p> <p>Ole spurgte til gennemgang af havene. Der er nogle hække som er over 2m høj og at havegennemgang blev ikke gennemført sidste år.</p> |
|--|--|--|--|---|

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | | | <p>Rasmus oplyste, at det havde været en del sygdom i personalegruppen og at der var ikke timer nok til at gennemføre havegennemgangen.</p> <p>Ole spørger hvorfor bliver fællesarealerne ikke vedligehold tilfredsstillende, når der afsættes så mange penge til det i forvejen. Rasmus oplyste at vedligeholdelse af fællesarealerne har en fordelingsnøgle og at det laves kun hvad der er budget/penge til.</p> <p>Der blev påpeget at græsset ved fodboldbanen blev ikke slået i længere perioder og Lejerbo var orienteret om det. Rasmus tager det til efterretning.</p> <p>Ole spørger om beboerne i lejemålene har bopælspligt, Lejerbo svarer at de har. Så spørger Ole, hvordan kunne Lejerbo tillade en uvedkommende at bo i et dødsbo, og at en person boede der uden have adresse i den pågældende bolig. Lejerbo svarer at lejemål og enkelte sager vil ikke blive diskuteret.</p> <p>Rasmus oplyser at der er lavet en gennemgang af skure og havestuer for et år siden, og at det snart skal opdateres, hvad der er registreret i BBR.</p> |
|--|--|--|--|---|

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kenneth Dahl

Underskriver

Serienummer: eefdcdaf-9abb-4c48-b373-81af1122fea9

IP: 147.78.xxx.xxx

2024-01-26 13:30:45 UTC



Lars Michael Hansen

Lejerbo CVR: 18213419

Underskriver

Serienummer: 2b125255-40d4-415d-8aff-3663598dafa2

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-01-29 08:28:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**