

## VA – Afdeling 10, Hyldebjergvej

Referat af afdelingsbestyrelsesmøde den 2. marts 2017

### Kl. 17.30 -19.00: Råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement (Kl. 17.30-20.00)

#### Deltagere:

**Afdelingsbestyrelsen (AB):** Per Zoffmann (PZ), Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Jørgen Lou (JL), Henning Larsen (HL), Laila Kiss (LK), Peter Kristensen (PK)

**BO-VEST:** Jesper Handskemager (JES), ejendomsleder, Bente Eskildsen, referent, Dennis Malm, driftskonsulent, og Michael Lohmann, administrativ sagsbehandler, under pkt. 4.

**UAU:** Ole Kristensen under pkt. 4 og 5.

**GMU:** Povl Markussen under pkt. 5 (Afbud).

**Dirigent:** Vinie

VH indledte mødet med at byde alle velkommen og foreslog at starte med hhv punkt 4 og efterfølgende punkt 5 af hensyn til Dennis, Michael og Ole K.

Pga tidnød var der enighed om at prioritere punkterne til forelægning på beboermødet, hvorfor punkterne 7 og 8 gennemgås på næste AB-møde.

#### 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt med ændring i rækkefølge og udskydelse af punkter pga tidnød.

#### 2. Post: Se postlisten

#### 3. Udvalgsreferater:

- Afdelingsbestyrelsen den 2. februar 2017, inkl. lukket referat, udsendt af BE den 9/2
  - GMU/drift den 2. februar 2017, udsendt af FU den 26/2 2017
  - GMU den 21. februar 2017, udsendt af FU den 26/2
- Referaterne blev taget til efterretning.

#### 4. Forslag til vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog, udsendt af Dennis Malm den 21. februar 2017

##### Vedligehold:

DM redegjorde for udkastet til vedligeholdelsesreglement. Han gennemgik ændringer i forhold til det tidligere materiale. Indledningen er en standard formulering for A-ordning. Han har ikke kunnet finde noget omkring krav til farvevalg, ligesom "Gør det selv" fraflytning er skrevet ud, fordi det kan være vanskeligt at administrere og håndtere. Han har desuden taget højde for byggeriets alder og den foranstående Helhedsplan, dvs at kravene om boligens stand ved fraflytning ikke er en særlig hård udgave. Dette kan evt ændres når H-planen er udført, og boligerne efter modernisering fremtræder i en bedre stand end i dag. AB havde forskellige bemærkninger og ændringer til udkastet. SE ønskede forholdet omkring selv istandsættelse ved fraflytning belyst, idet det fortsat er en mulighed selv at male ifm fraflytning, hvilket DM bekræftede – det sker i så fald for beboers egen regning og skal være udført på synstidspunktet for fraflytning, hvor nøgler til boligen også afleveres.

Førsyn/vejledning kan bestilles på ejendomskontoret - der tages dog forbehold for, hvad der ikke kan ses (fx skjult af møbler og gulvtæpper). JES gjorde opmærksom på, arbejdet også skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Udkastet er rammen, der skal udfyldes med Hyldeespjældets regler. Skemaet med vedligeholdelsespunkter er inddelt i A B og C kategorier: A= Afdelingen betaler, B= planlagt udskiftning og C= fraflytter betaler (mislighold). Vedrørende slid og ælde contra mislighold, oplyste DM, at fx fugtskader er afdelingens udgift, vel at mærke såfremt det anmeldes, jfr vedligeholdelsesreglementet, men at fx mørke rande efter en urtepotte er mislighold. Udover de eksisterende punkter i udkastet ønsker AB tilføjet beskrivelse af regler for selvstandsættelse ved fraflytning, samt regler for for- og bagbede/have, som det fremgår af afdelingens "Regler for vedligeholdelse og indhegning af haver og stræder". Under indvendige arbejder skal desuden tilføjes døre og paneler.

### **Råderetskatalog:**

Råderetten omhandler muligheden for at forandre eller forbedre i sin bolig. En forbedring forøger boligens brugsværdi (fx nyt køkken) og skal ikke reetableres ved fraflytning modsat en forandring (fx nedsænket loft).

Omkring et muligt krav om at benytte standard modeller ved fx køkkenudskiftning, gjorde SE opmærksom på, at det er imod afdelingens vedtagne regler, idet AB har godkendt, at man gerne må tilkøbe bedre udstyr. Ligeledes er der ingen regler for farvevalg, eller om man må male trapper og gelænderplader. Udskiftning af døre og paneler til træ er ligeledes tilladt, men de forskellige punkter bør tages op og beskrives, ligesom der bør foreligge klare retningslinier og krav til udførelse, materialer, udseende, kvalitet af maling mm.

PZ gjorde opmærksom på ved installation af vaskemaskine, at afløb bør føres ned til et oprindeligt afløb, der findes i badeværelserne. JES gjorde i forbindelse med spørgsmål om udskiftning af badfliser opmærksom på, at afdelingen på det seneste har haft flere tilfælde af utætte skjulte rør til badarmaturer, som hurtigt kan blive meget dyrt for afdelingen ved reetablering afhængig af flisekvalitet.

VH oplyste, at AB tidligere har aftalt, at afdelingen betaler for fx afhøvling af gulve efter et vist antal år for at højne standarden af boligerne. Man kan på samme måde vedtage at få foretaget en håndværksmæssig vurdering af rørenes tilstand, inden en nyopsætning af fliser.

Man bør også overveje materialer ved køkkenvask og kogeplader for at undgå fugtskader, og hvad med stikkontakter over køkkenvask - det ses i flere lejligheder og er ikke tilladt i dag – dette skal ligeledes tages op.

SE ville gerne vide, hvad man må - fx lægge klikgulv? Beboerne har rettigheder til at foretage forandringer, men de skal reetablere ved fraflytning, medmindre ændringen/forbedringen fremgår af råderets-kataloget (og der foreligger en råderetssag), derfor er det så vigtigt at skrive så specifikt som muligt, hvad der er tilladt. Kollektiv eller individuel råderet for modernisering af bad – skal ligeledes beskrives meget specifikt samt afskrivningsperioden.

Der var en del spørgsmål og ønsker til formulering, ligesom krav til hårde hvidevarer (fx indbygningsovne og hvor mange skabshuller, der må være i et nyt køkken), særlige regler for haver, lægning af fliser, fjernelse/opsætning af skillevægge, kvalitetsting contra luksus - og kræver det særlige ekstra udgifter til vedligeholdelse for ikke at belaste de øvrige beboere, fx som de boliger, der har fået etableret et ekstra vindue – skal regler om ekstra vindue overvejes i kataloget. Hvad med fyldningsdøre (reparationer, vedligeholdelse eller udskiftning?) Afdelingen skifter evt døre til standardmodellen eller giver beløbet for sådan en. Det giver dog problemer ved efterfølgende lejer, hvor afdelingen så har overtaget vedligeholdelsespligten.

### **Installationsret:**

Ekstra rørinstallationer eller vandhaner mm bliver i boligen. Der er dog en betingelse, at de er synet og godkendt. Hvad hvis nogen ønsker et gaskomfur, og skal der være nogle minimumskrav til størrelsen for kogezone. Der var enighed om, at det er nødvendigt, at der nedsættes et udvalg, som kan arbejde videre med materialet. Dennis udarbejder nyt udkast til AB med rettelser.

**Beslutning:** Der nedsættes et råderetsudvalg.

#### **5. Forslag til udvidelse af antallet af p-pladser**, notat fra JES udsendt af FU den 26/2 2017.

Notatet er et oplæg, der er tiltænkt at give mindst mulig gene for Hyldespjældets grønne områder. JES har noteret sig, at opmærkning ved Slipperne måske ikke er så nødvendig, idet han ved sidste snefald bemærkede, at beboerne tilsyneladende parkerer i nogenlunde overensstemmelse med den oprindelige indretning. Ved Stræderne kan containere fjernes og pladsen udnyttes. På Længerne er der størst pres men færrest muligheder. Ole mente, at forslaget om 90 graders pladser op mod hundelegepladsen kan give vanskeligheder med at parkere. Han foreslog, at bommen ved Længerne rykkes tilbage ca. 4 m, hvor der så kan etableres 4-6 pladser i alt. AB ønskede et estimeret oplæg samt pris på forslaget. Der foregik herefter en drøftelse omkring de forskellige forslag og muligheder, herunder om der er fejl i prisen for udvidelse i Længerne, om de øvrige forslag fra rådgiveren måske også skal fremlægges, fx boldbanen og hele Suderlængen (legepladsen), og om der evt er mulighed for at rykke pladser ved Væverlængen over mod vejen i stedet for. De ekstra p-pladser finansieres af overskuddet fra regnskabet og skal fremlægges for AB.

**Beslutning:** JES laver estimeret oplæg og prisoverslag for Suderlængen og sender det til VH til trykning.

#### **6. Første behandling af regnskab 2016**, udsendes af JES/BO-VEST snarest

Redegjorde for regnskab og de væsentligste udsving. Der ses en stor besparelse på EL, der ikke umiddelbart kan forklares og på lønudgift, der tilskrives en periode med ubesat stilling samt lavere lønindplacering. Selvom der ses en stor besparelse på konto 115, vil JES ikke anbefale en ændring, da der kan komme uforudsete udgifter. EL-forbrug i Vaskeri ser ud til at være faldet, men det skyldes tilsyneladende ikke et fald i forbruget af vaskeriet ifølge JES. Samlet set ses et overskud i regnskabet på godt 2.8 mio.

**Beslutning:** JES undersøger afvigelser med Regnskabsafdelingen og nyt regnskab udarbejdes med forklaring på de større afvigelser – skal husstandsomdeles 1 uge før mødet.

PZ konstaterede, at regnskabet stemmer for beboeraktiviteter (konto 119). Dog er der en fejl på løn, der skyldes forkert kontering, ligesom han har fået en teknisk forklaring fra Marit om, hvorfor der på konto 1191000 figurerer et beløb på 82.000,-, hvor budgettet reelt er på 50.000,-

VH fremlægger cafe-regnskabet på beboermødet. Hun gjorde desuden opmærksom på, at det bliver nødvendigt at anskaffe et nyt kasseapparat, da det nuværende ikke opfylder de lovmæssige krav.

**Beslutning:** Der var enighed om, at kasseapparatet udskiftes og finansieres over Driften.

#### **7. Orientering fra driften**, notat fra JES udsendt af FU den 26/2 2017, **udskydes til næste AB-møde**

- Snerydning, debat på FB

- Kontrolsortering af affald, notat fra GMU fra den 15/2
- Hårde hvidevarer, energiklasse

#### 8. Aktionslisten, opfølgning: udskydes til næste møde AB-møde

- Lys ved affaldscontainere
- Renovering af kompostgården
- Lukning af gamle skure
- Procedure for for- og bagbede

#### 9. Planlægning af beboermøde den 21. marts:

- **Notat vedr. skimmelundersøgelsen**, notat udsendt af FU fra JES den 26/2. VH oplyste, at næste møde i Byggeudvalget afholdes den 15/3. Notatet omhandler den anden skimmelundersøgelse, hvor der er udvalgt 46 repræsentative boligtyper. 24 har reageret på skrivelsen, og der er taget prøver i 10 boliger. VH finder, at konklusionen indeholder de faktuelle tal påført for de 38 beboere, som selv henvendte i første omgang, med en særskilt konklusion. SE spurgte til opfølgning/handling, når sager opdages. Plan udarbejdes af driften

**Beslutning:** JES sørger for omformulering af notatet og VH supplerer.

- **Notat vedr. fortsættelse af digitalt beboerdemokrati**, eftersendes af VH  
Notat er ikke lavet, men er bestemt og godkendt på sidste AB-møde – VH udfærdiger.
- **Forslag til udskiftning af vaskeri**, eftersendt af JES  
Yderligere et notat med forslag om afstemningstemaer blev udleveret af JES. De forskellige muligheder blev drøftet, bla om indretning af rummet, maskintyper og kapacitet, samt mulighed for reservation – enten korttids (her og nu) eller længere frem via en mobilapp, hvor man også kan følge sin vask og reservere en maskine hjemmefra i 15 min, således at man kan nå på vaskeriet og udnytte sin reservation. Ulempen ved reservation i længere tid er, at så spærres maskinen i 2 timer. LK havde erfaringer fra en anden boligafdeling med 2 timers booking, hvor maskinen selv melder klar igen 5 min efter, at den er stoppet. Der er fordele og ulemper ved begge metoder, men Vaskeriudvalget indstiller den korte reservation for at få bedst udnyttelse af maskinerne – der er også mulighed for at lave en forsøgsperiode. Forslaget skal prissættes og sendes i udbud. JES sender nyt forslag til VH til Hyldenet.

**Notat vedr. indtægter og udgifter carporte**, notat fra JES udsendt af FU den 26/2  
JES har undersøgt huslejepriser i andre afdelinger, og niveauet for den månedlige leje er 130-165 kr. Administrationsbidraget, der ikke var medtaget i tidligere udkast, udgør en væsentlig del af udgiften – og garagerne trænger desuden til maling.

- **Beretning fra AB**, vedhæftet  
De forskellige indlæg blev gennemgået og afklaret, ligesom fugt/skimmel orientering tilrettes ift notatet, jfr tidligere punkt.
- **Arbejdsprogram 2017-18**, vedhæftet udkast fra SE  
Se redegjorde for ændringer i bestyrelsens arbejdsprogram, herunder at bidrage aktivt til arbejdet med effektiv drift, at undgå væsentlige forringelser af boligerne frem mod helhedsplanen ved at foretage nødvendige reparationer, samt at samarbejde med kommunen om tiltag ifm fjernvarmeværkets sænkning af temperaturen på fremløbsvand (lavtemperatur for at mindske CO<sup>2</sup>).

**Det praktiske ifm beboermøde:** Deadline for forslag er den 10/3 – Dagsorden/forslag

trykkes lørdag den 11/3 – og uddeles senest den 14/3.

Dagsorden: JES fremlægger status på Helhedsplan og skimmelundersøgelser, samt for økonomi på etablering af nye P-pladser og notat om carporleje. De øvrige punkter er fordelt.

Indtjek: JL Kaffe/kage: HL,LK Oprydning: SE, VH, PK Referenter: VH og HL

Ole spørges om dirigentposten

JES sørger for Projektor/PC, stemmesedler, forretningsorden og beboerliste.

#### **10. Meddelelser og nyt fra udvalgene**

JL oplyste, at de nye maskiner har givet positiv feed back. Han fremlagde en ansøgning fra motionsudvalget: De har talt med en fysioterapeut og professionelle, som har vurderet redskaberne i motionsrummet. Flere af de gamle maskiner trænger til udskiftning.

Derudover har der været efterspørgsel på lettere maskiner til en bredere skare af motionsudøvere, så tanken er at droppe 4 af de gamle maskiner og at anskaffe 6 nye, der skulle dække alle muskelgrupper og niveauer. Bevilling ønskes i år og skal derfor fremlægges på beboermøde. VH efterlyste et kortere oplæg samt opdeling i punkter med pris. Oplæg sendes til VH til Hyldetryk.

HL sørger for beretning fra Husdyrudvalg – skal ligeledes sendes til VH.

#### **11. Eventuelt**

HL foreslog en debat i AB omkring tonen på FB, der til tider virker hård senest omkring utilfredshed med driftens snerydning og tilsvining. JES efterlyste information om kritikken, så han evt kunne have tilset området.

#### **12. Kommende møder:**

- AB-møde den 6. april 2017
- AB-møde + markvandring den 17. maj 2017

#### **13. Kommende kurser:**

- BO-VEST konference den 16-17. september 2017
- Almene bolig dage den 17-18. november 2017

#### **Postliste pr. 26. februar 2017**

- Nyhedsbrev fra BO-VEST februar 2017
- Kæret februar 2017
- Det sædvanlige Fis januar-februar 2017

REF: Bente Eskildsen