



Referat fra afdelingsmøde i 4205 Nyhuse

Tirsdag den 7. september 2021 kl. 19.00
Grønnegadecentret Sal A

17.9.2021

16 Fremmødte lejemaal – serviceleder Jimmy Sonberg – KAB-formand John Olsen – kundechef Børge Frisbæk

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent.
Formand Anette Fogh bød velkommen og foreslog KAB formand John Olsen som dirigent.
John Olsen blev valgt.
2. Valg af stemmeudvalg og referent.
Besluttet at afvente med stemmeudvalg.
Kundechef Børge Frisbæk valgt som referent.
3. Status på renoveringsprojekt.
AF oplæste notat fra projektleder, notat vedhæftet referatet.
4. Fremlæggelse af beretning.
AF aflagde mundtligt beretningen.
Beretningen blev godkendt.
Talepapir vedhæftet referat.
5. Orientering om regnskab 2020
BFK orienterede om regnskab 2020 der viser et overskud på 396.412,13 kr.
Primære årsager til overskud er mindre udgifter til nettokapitaludgifter, renovation, fælles el/vand og målerpasning.
I forbindelse med udarbejdelse af budget 2020 blev der anvendt en forkert fordelingsnøgle, så afdelingens bidrag til lønfordelingen var 3,97% mindre end den burde have været.
Den realiserede lønudgift i regnskabet 2020, er fordelt efter den fordelingsnøgle som budgettet blev godkendt ud fra.
Regnskabet blev taget til efterretning.



6. Godkendelse af driftsbudget 2022

BFK fremlagde driftsbudget for 2022 der viser en nødvendig merindtægt på 240.000 kr. svarende gennemsnitligt til 4,12%. Boligerne Grønne Have/Grønneager 4,42%. Boligerne Østergade/Ndr. Jernbanevej 3,56%.

De primære årsager til stigningen skyldes større udgifter til ejendomsskatter som reguleres med 7% på grundskyld, større udgifter til renovation jf. seneste opkrævning tillagt 2%, større udgift til administrationsbidrag og dispositionsfond der pristalsreguleres samt ændring i pakkevalg til energiregnskaber.

På grund af IT-udfordringer i forbindelse med udfærdigelse af budget 2021, blev der udfærdiget et budget med 0% i huslejestigning.

Der blev derfor budgetteret med den samme lønudgift i 2021 som i 2020, hvilket er årsagen til den store afvigelse i forhold til budget 2022.

Ligeledes bliver selskabets afdeling i Helsingør pr. 31.12.2021 overdraget til Furesø Boligselskab og deres andel af selskabets lønudgifter bliver dermed fordelt på de tilbageværende afdelinger.

Der var en del spørgsmål til budgettet som efterfølgende blev sat til afstemning og godkendt med overvejende flertal.

7. Behandling af indkomne forslag:

- Forslag om etablering af el-ladestander – afdelingsbestyrelsen

BFK oplyste at organisationsbestyrelsen har bevilget tilskud på 10.000 kr. til stander med et udtag og 15.000 kr. til stander med dobbelt udtag.

Bestyrelsen ville drøfte med grundejerforeningen om mulighed for opsætning af el-ladestander ovenfor vaske-riet og hvis dette ikke var muligt, så placere to dobbelt standere, en i Grønne Have og en i Grønneager.

Afdelingsmødet besluttede at godkende forslaget med at bevilge 75.000 kr. fra konto til planlagt vedligeholdelse.

To lejemål stemte imod – fem undlod at stemme – ni stemte for.

- Forslag til lampetype ved overgang til LED – afdelingsbestyrelsen:

I det godkendte driftsbudget for 2022, er der afsat 225.000 kr. til etablering af LED belysning i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen stillede forslag om at der opsættes samme lampetype som i afdelingen Grønnegade 7 – 13. Forslaget blev godkendt med overvejende flertal.

- Sammenlægning af Nyhuse og Stauns Hjørne – afdelingsbestyrelsen:

Administrationen havde i april 2021, fra Hillerød Kommune modtaget kopi af skrivelse til en beboer på Stauns Hjørne, som stillede spørgsmålstejn ved beslutningsprocessen, i forbindelse med sammenlægningen af den nyopførte og gamle afdeling.

Med baggrund i skrivelserne, var der blevet fremsat forslag fra afdelingsbestyrelsen om endelig godkendelse af sammenlægningen.

På mødet blev det klart at beboerne ønskede en økonomisk vurdering hvis de ønskede ikke at være sammenlagt, BFK oplyste hertil at det kunne der godt udarbejdes, men at det ville blive afregnet efter medgået tid, anslået ca. 15.000 kr.

Beboerne i Grønne Have/Grønneager ønskede ikke at være med til at afholde denne udgift.



Der blev efter en længere debat besluttet, at beboerne på Stauns Hjørne holder et internt møde og beslutter om de ønsker en økonomisk vurdering, med eventuelt henblik på at blive en selvstændig afdeling.

- Forslag om fældning og genplantning af træer – afdelingsbestyrelsen.
Det blev oplyst at træerne var blevet tilset og vurderet af selskabets gartner der kunne konstatere at træerne var ramt af svamp, der kan derfor ikke plantes umiddelbart efter fældning.
Forslaget blev herefter godkendt med overvejende flertal.
 - Forslag om igangsætning af individuel kollektiv køkkenpulje – afdelingsbestyrelsen.
Der var enkelte spørgsmål til ordningen.
Forslaget blev herefter godkendt med overvejende flertal.
8. Valg til bestyrelsen
- Valg af formand for 1 år – på valg er Anette Fogh.
Anette Fogh valgt for 1 år.
 - Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år – på valg er Birte Starup og Peter Arlyng.
Birte Starup ønskede ikke genvalg, i stedet opstillede Elisabeth Pedersen.
Peter Arlyng var ikke til stede, men havde tilkendegivet skriftligt at han genopstillede.
Valgt for 2 år Elisabeth Pedersen og Peter Arlyng.
 - Valg af suppleanter for 1 år.
Der kunne ikke vælges suppleanter.
9. Valg af repræsentantskabs-medlem til Frederiksborg Boligselskab for 1 år.
Peter Arlyng havde skriftligt tilkendegivet at han genopstillede, derudover genopstillede Else Jørgensen.
Begge blev valgt til selskabets repræsentantskab for 1 år.
10. Eventuelt
I opgangene på Stauns Hjørne blev der forespurgt om at genopsætte skema som rengøringen påfører efter rengøring. EK sørger for dette.

Afdelingsmødet henstillede kraftigt til beboerne i Grønne Have og Grønneager om IKKE at parkere på vejen i afdelingen – der må kun forekomme af- og pålæsning.

Ligeledes en kraftig opfordring til at man sørger for at rydde op på fællesarealerne efter sig selv og sine børn.

Dirigent

Referent

30. august 2021

4205 Nyhuse - orientering om renoveringssagen

Kontaktoplysninger

Mette Søgaard Laier
Projektleder

T 33 63 12 16

mesl@kab-bolig.dk

Renoveringssagen vedr. udskiftning af udvendige vinduer og døre, vand- og varmeinstallationer samt etablering af nye kviste og ovenlys i Nyhuse blev afleveret fredag d. 25. juni 2021.

Selve udførelsen blev forsinket, da projektet tidligt mødte en del udfordringer, blandt andet med arbejdsmiljø på loftet ved opstart af arbejderne.

Selve vinduesudskiftning blev gennemført i både Grønneager og Grønne Have fra november 2020 til foråret 2021. Som flere beboere har bemærket, så var en række vinduer på 1.sal i begge bygninger ikke udført som sidestyrede vinduer, som ønsket, men derimod som sidehængte. Forskellen går på, om vinduerne kan vendes og pudses indefra eller ej. Det var et ønske fra afdelingens side, at vinduerne på 1.sal var pudsevenlige, og derfor er de berørte vindue blevet ombygget i august 2021. Udgiften til ombygning af vinduerne afholdes af Pålsson Arkitekter.

Efter klargøring på lofterne gik VVS-arbejdet i gang i boligerne. Omkoblingerne fra det gamle system til det nye system forløb forholdsvis gnidningsfrit. Omkoblingen i Grønne Have skete først i slutningen af maj, grundet det uventede kolde vejr.

Det var fra start tiltænkt, at der skulle være byggeplads på begge afdelingens parkeringsarealer i løbet af udførelsesfasen. Dog viste det sig, at byggepladsen kunne 'nøjes' med at være etableret på parkeringsarealet ved Grønneager.

Økonomi

Grunde renoveringens forsinkelse var der hen over vinteren været forhandlinger i gang mellem bygherre, rådgiver og entreprenør om de økonomiske konsekvenser af tidsfristforlængelserne og byggepladsudgifterne samt hvor ansvaret ligger. Dette er der kommet en afklaring på.

Siden afleveringsdatoen er der kommet enighed om udgifter til de sidste ekstra arbejder samt rådgiverhonorar. Lige nu er projektlederen ved at indsamle de sidste udgifter forbundet med byggesagen, så det endelige byggeregnskab kan udarbejdes og (forhåbentlig) godkendes.

30. august 2021

Tilbage i foråret 2019, hvor renoveringssagen blev besluttet af afdelingen, lød de samlede entrepriseudgifter på 15.298.854 kr., og den samlede anskaffelsessum på 18.413.408 kr., hvilket ville medføre en huslejestigning på 19,8%.

Der har været mange ekstra arbejder og dermed ekstra udgifter forbundet med byggesagen, men da licitationsresultatet var væsentlig lavere end forventet, er vi gået under budget, og forventer derfor også en lavere huslejestigning.

Der er før sommeren blevet varslet lejeforhøjelse pr. 15. september 2021 med den af afdelingen godkendte huslejestigning på 19,8%. Denne må forventes at falde, når byggeregnskabet er godkendt.

Udgifterne til renoveringssagen finansieres med 250.000 kr. af frie henlæggelsesmidler, egen trækingsret på 1.800.000 kr. og til det resterende beløb vil der blive optaget et 30-årigt realkreditlån. Den tidligere projektleder undersøgte muligheden for at søge f.eks. energipuljer, men det kunne ikke lade sig gøre for dette projekt.

Efterspil

I budgettet for renoveringssagen er afsat 1 % til Byggeskadefonden samt henlagt midler til 1- og 5 års eftersyn (afsat ud fra erfaringstal).

1 års eftersynet starter op omkring 4 måneder efter afleveringen. Dette betyder, at ca. 10 % af boligerne vil blive varslet til en gennemgang, hvor et eksternt firma, udpeget af byggeskadefonden, vil se efter eventuelle svigt, fejl og mangler. I løbet af foråret vil beboerne få mulighed for at indmelde fejl og mangler, som måtte være opstået det første år. Dette vil blive orienteret nærmere om.

Rundt om i boligerne er der flere steder, hvor der sidder løs tapet bag radiatorerne eller der bør spartles, males eller lignende, som det ikke var en del af projektet at udbedre.

Tidligere er der kommet information om, at afdelingens egne tilknyttede håndværkere ville tage hånd om dette. For at sikre færrest mulige udgifter hertil er det besluttet, at beboerne skal henvende sig på ejendomskontoret, og herefter vil der blive aftalt nærmere om den præcise udbedring. Udgifterne til udbedringen vil blive dækket af driften og/eller vedligeholdelseskontoen.

Afdelingsbestyrelsens beretning til afdelingsmødet den 7.9.2021

Stauns hjørne har haft flere udskiftninger i lejlighederne. De kan heldigvis lejes ud igen forholdsvis hurtigt.

I Stauns har der været arbejdet med udformningen af skur i gården. Det skal rumme containerne til affald. Det har været en langsommelig affære at få godkendelser fra Hillerød kommune og Forsyningen, der skal hente containerne, der skal placeres rigtigt i skuret med belysning og underlag.

Hvad der skal ske med grunden ved siden af Stauns vides ikke. Hvis der kommer besked om det skal beboerne nok blive orienteret.

Fra Nyhuse:

I Nyhuse har det været et uroligt år, med mange mennesker ind og ud af lejlighederne. Vi har dog indtryk af at det er gået for de fleste. Det burde snart være overstået, der kommer en 1 års gennemgang som vi orienteres om.

Renoveringen er ved at være afsluttet. Der er nu ved at blive skiftet beslag på 1. sal. Byggeudvalget havde ønsket pudsevenlige vinduer på 1.sal, dette var heldigvis noteret i referater fra møderne da vi opdagede at ikke at være tilfældet på flere vinduer på 1.sal. Det er klart en fejl, og på de vinduer, der er tale om, bliver beslagene nu skiftet. Det er Rådgivernes forsikring der betaler for udskiftningen ikke os. Vinduerne dugger om natten når det er køligere uden for end inden for, det kan irritere nogen men er fordi de isolerer bedre end de gamle gjorde. Det skulle være værst på denne årstid hvor det også er så fugtigt uden for. Budgettet på byggeriet holdes ,vi forventer endda at det bliver lidt billigere. Det endelige byggerenskab er færdig om et par måneder. Ole Jepsen har fået de penge han skal have, resten er nogle poster på bistand fra byggeafdelingen i KAB og så hvilke lån der optages til hvilken rente. Vi er varslet med en husleje stigning 1. okt. Bliver beløbet mindre end det varslede reguleres det på huslejen når det endelige regnskab er i hus.

Postkasse tårnene fjernes, da de er så løse at hvis man skubber til dem kan de vælte. Der er etableret nye postkasser i porten både i Grønne Have og i Grønneager.

Der vil blive etableret lamper på soklen hvor postkassetårne står. Lamperne vil være de samme som står ved Grønne gade husene.

Der er sat penge af på budgettet til faldunderlagt på legepladserne. Det vil blive etableret i det kommende år.

Så gælder det for begge afdelinger, nu hvor der falder så meget regn, vil jeg opfordre til at man renser afløbene på altanerne, selvfølgelig de steder det er aktuelt, så der ikke kommer oversvømmelser.

Det har været et frodigt år hvad ukrudt angår. Vores gårdmænd har knoklet for at holde det ned så godt de kunne.

Nok engang vil jeg også henstille til at der ikke stilles storskrald ved siden af containerne. Nyhuse har storskralds ordning hver 3-4 måned. Det kan desværre ikke lade sig gøre i Stauns da man ikke kan hente affaldet inde i gården.

Vi har planer om at etablere El-lade standere til biler i Nyhuse. Hvilken slags det bliver er ikke bestemt ej heller placeringen.

Hilsen

Anette