

Vridsløselille Andelsboligforening Banehegnet

Referat af regnskabsbeboermøde onsdag den 13. marts 2024 kl. 19.00

13. marts 2024

Deltagere: 32 husstande, 64 stemmer

Dagsorden:

Tage Westergaard fra bestyrelsen bød velkommen til mødet og præsenterede ejendomsleder Thomas Kofod, driftschef Jeppe Ulrich, Astrid Hansen fra VA's bestyrelse og Vibeke Rømning fra BO-VEST administrationen.

- 1. Valg af dirigent**
Astrid Hansen blev valgt og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt.
- 2. Valg af referent**
Vibeke Rømning fra BO-VESTs administration blev valgt.
- 3. Godkendelse af forretningsorden**
Forretningsordenen blev godkendt.
- 4. Godkendelse af dagsorden**
Astrid Hansen gennemgik dagsordenen, som blev godkendt.
- 5. Valg af stemmeudvalg**
Thomas, Tove og Jytte blev valgt
- 6. Godkendelse af referat af budgetmøde den 27. september 2023**
Referatet blev godkendt.
- 7. Bestyrelsens beretning**
Karen Margrethe fra bestyrelsen fremlagde bestyrelsens skriftlige beretning, som er blevet husstandsomdelt.

Vedr. beplantning viste Karen Margrethe en bog frem om planter som hører til i den danske natur. Interesserede kan låne den hos Karen Margrethe.

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

Der var en diskussion i salen omkring malerarbejdet af vinduerne, som flere beboere var utilfredse med. Der blev spurgt ind til hvem der skal betale for efterreparationerne og hvorfor malerarbejdet er blevet udført på en årstid, hvor man normalt ikke maler?

Bestyrelsen orienterede, at de ikke har været tilfredse med fremgangsmåden af projektet. Det blev udsat og bestyrelse havde håbet på, at tidsplanen havde været anderledes. Det burde måske have været yderligere udsat så malerarbejdet havde været korrekt udført.

Der laves stadig kvalitetstjek.

Sagen er ikke afsluttet og entreprenør er kontaktet, for at finde en løsning.

Hvorfor er bedene mod banen ikke lavet som lovet?

Entreprenøren svigtede, så der skulle findes en anden. Projektet er ikke glemt.

Hvad med maling af affaldsskure?

Bestyrelsen ved ikke hvad der skal ske med skurene.

Afdelingens beboere er blevet ringere til at affaldssortere. Vi har en dispensation i forhold til pap-affald og man ved endnu ikke om der skal bygges nye skure. Derfor er skurene ikke malet.

Hvad med maling af Containergården?

Det er ikke budgetlagt.

Der var spørgsmål til plantning af træer ved p-pladsen

Der plantes nye træer til erstatning for dem, som er fældet. Det er en gammel aftale med kommunen.

Flere beboere har prøvet at henvende sig til entreprenør i forbindelse med modtagne varslinger hvor de skulle have repareret noget på de nye skodder. Entreprenøren er meget svær at komme i kontakt med.

Driften er opmærksomme på problemet.

Beretningen blev godkendt

2 stemmer imod.

8. Godkendelse af regnskab 2023

Ejendomsleder Thomas Kofod gennemgik regnskabet der giver et overskud på kr. 1.068.861.

Overskuddet skyldes besparelser på renovation, samt på el og varme i fællesarealer. Derudover har der været større renteindtægter.

Overskuddet overføres til resultatkontoen.

Regnskabet blev godkendt.

9. Orientering om forslag til næste budgetmøde: Fra B til A ordning

v/ Driftschef Jeppe Ulrich

Jeppe Ulrich orienterede om hvad det betyder at gå fra en B til en A ordning.

Ca. 87% af alle almene boliger havde i 2021 en A-ordning – i alt 6.007 almene boligafdelinger.

I disse afdelinger er udgiften til istandsættelse ved fraflytning i gennemsnit faldet fra 1 kr. pr. m² i 2021. Boligafdelinger under denne ordning har i samme periode nedjusteret de årlige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, som falder fra 20 kr. pr. m² til 12 kr. pr. m² fra 2014 til 2021.

Til sammenligning var 768 almene boligafdelinger i 2021 omfattet af en B-ordning (11%). Opsparingen ligger i snit på kr. 13.570.- pr. bolig.

I Banehegnet har afdelingen ca. 2,5 mio. kr. stående på B-ordningskontoen. Pengene er ikke aktive, men skal bruges på vedligeholdelse.

I en A-ordning er det beboeren, der er ansvarlig for vedligeholdelse i bo-perioden. I en B-ordning er det afdelingen, der er ansvarlig.

Ved en A-ordning dækker konto 117.1 over afdelingens udgifter til istandsættelse efter fraflytning. Ved en B-ordning dækker kontoen over beboernes udgifter til løbende vedligeholdelse.

Fordelen ved at skifte til A-ordning er følgende:

Det er billigere jo længere tid man bor i boligen

Der er indkøbsfordele samt udbudsmuligheder

Højere vedligeholdelsesstandard i afdelingen

Ens kvalitet, der er styret af afdelingen

En mere attraktiv boligafdeling, hvor boligen er tilgængelig fra dag et

Udfordringerne er:

Øget investering i opstarten

Digital opmåling

Større udbudsprocesser

Hvis man fx har boet 8 år i afdelingen og har 2 års opsparing på B-kontoen, så betaler man 0% af normalistandsættelsen ved fraflytning.

Hvis man har boet 5 år i afdelingen og har 1 års opsparing på B-kontoen, så betaler man 40% af normalistandsættelsen ved fraflytning.

Det blev præciseret, at der er forskel på normalistandsættelse og misligholdelse. Beboeren kommer altid til at betale for misligholdelse af lejemålet.

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

Hvad med maling af træværk og radiatorer?

Det hører under vedligeholdelseskontoen på en A-ordning.

Forfalder lejemålet ikke ved en A-ordning hvis man ikke vedligeholder mens man bor der?
Hvis lejer ikke vedligeholder i bo-perioden, er det mislighold. Det skal lejer selv betale ved fraflytning.

Hvordan foregår udbud?

Der bliver skønnet hvor mange fraflytninger der forventes og ud fra det, kan man indhente tilbud hos en leverandør.

Hvad sker der med indskud?

Det får man tilbage, medmindre det skal bruges på mislighold.

Det blev præciseret, at man ikke bliver ringere stillet, end da man flyttede ind.

Der var forslag til, at man afholder et ekstraordinært beboermøde med kun dette punkt på dagsordenen, hvor det bliver sat til afstemning. Så vil man herefter bedre kunne udarbejde et budget, som skal godkendes på september-mødet.

10. **Behandling af indkomne forslag**

A. Etablering af røgalarmer i entréen i alle lejemål

Opfølgning på beslutning fra budgetmødet i september 2023.

Indkøb og opsætning af 192 røgalarmer vil beløbe sig til kr. 123.110.- og vil give en huslejestigning på 1%. Derudover årlige omkostninger til overvågning på ca. 7.000 kr. samt opsparing til nye røgalarmer.

Forslagsstiller var ikke til stede og bestyrelsen ønskede ikke at stå inde for forslaget, så forslaget faldt.

En beboer havde henvendt sig til driften med et forslag om nyt køkken i beboerhuset.

Forslaget var ikke medtaget på dagsordenen.

Thomas Kofod kunne forklare, at udskiftning af køkkenet bliver lagt ind i

vedligeholdelsesplanen. På et tidspunkt, vil køkkenet herefter automatisk blive udskiftet.

Et nyt køkken vil koste omkring 250.000 kr.

11. **Godkendelse af vedligeholdelsesreglement**

Ken B. Larsen gennemgik de ændringer, der er blevet lavet i det nye vedligeholdelsesreglement.

Standardteksterne er de samme og er ikke blevet ændret.

Boligens tilstand ved overtagelse er mere uddybet og særlige regler for vedligeholdelse er beskrevet.

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

Der var utilfredshed med følgende tekst for boligens vedligeholdelse:

Der må opsættes fliser imellem køkkenbord og overskabe. Der kan vælges imellem samme farver, som anvendt i fuld renoverede badeværelser.

Det blev besluttet, at teksten ændres til følgende:

Der må opsættes fliser imellem køkkenbord og overskabe.

Det blev også præciseret, at det nye vedligeholdelsesreglement kun er gældende fremadrettet.

Der var beboere der undrede sig over, at man skal betale et gebyr hvis man opfører haver eller træterrasser i forhold til råderetskataloget. Andre beboere, som allerede har eksisterende haver og træterrasser betaler ikke noget gebyr.

Det blev forklaret, at gebyret anvendes til vedligeholdelse af det, som er blevet opført, så det ikke er afdelingen, der hæfter for vedligeholdelsen af projektet.

Hvis et opført projekt ikke er godkendt som råderetsarbejde, vil det fremover blive fjernet ved fraflytning.

Der blev opdaget en fejl i teksten på side 8, dette vil blive rettet.

Vedligeholdelsesreglementet blev godkendt med de aftalte rettelser.

12. Valg af 3 – 5 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for en 1 og 2-årig periode

1. På valg: Tage Westergaard
2. På valg: Karen Margrethe Madsen
3. På valg: Tina Knutenfeldt – modtager ikke genvalg
4. Vacant
5. Vacant

Karen Margrethe og Tage modtager kun genvalg under forudsætning af, at der bliver valgt en 5-mands bestyrelse og 2 suppleanter

Tage Westergaard orienterede, at der er behov for nye medlemmer i bestyrelsen, som har lyst til at tage kampen op og arbejde aktivt i bestyrelsen.

Astrid Hansen kunne fortælle, at hvis ikke der vælges en bestyrelse, vil afdelingen blive administreret af VAs bestyrelse. Der vil kun blive sørget for, at driften kører. Alle nye initiativer vil blive lagt i bero.

Der blev ikke valgt en ny bestyrelse. Der blev opfordret til at prøve at finde nye bestyrelsesmedlemmer i afdelingen, så der forhåbentlig snarest kan blive valgt en ny bestyrelse. VA's organisationsbestyrelse indkalder til et nyt møde med valg af bestyrelse på dagsordenen.

13. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for en 1-årig periode

1. På valg: Kenneth Abel – modtager ikke genvalg
2. Vacant

Ingen suppleanter blev valgt

14. Valg af revisor for en 1-årig periode

På valg: Jytte Christensen – modtager genvalg

Jytte Christensen blev valgt

15. Valg af 1 revisorsuppleant for en 1-årig periode

Vacant

Ingen revisorsuppleant blev valgt

16. Nedsættelse af udvalg – Fællesdrift

Da der ikke blev valgt nogen afdelingsbestyrelse, kunne der ikke nedsættes udvalg.

17. Nedsættelse af udvalg – Ladestandere

Da der ikke blev valgt nogen afdelingsbestyrelse, kunne der ikke nedsættes udvalg.

18. Eventuelt

Der blev spurgt ind til om der findes der beredskabsplaner og beskyttelsesrum for beboerne samt muligheden for opsætning af brandslukningsudstyr i boligerne. Astrid Hansen orienterede, at det er en kommunal opgave, så man skal henvende sig til kommunen.

Tage Westergaard orienterede om pensionistklubbens regnskab – der må fremover ikke udstedes gavekort, da det sidestilles med kontanter.

Der blev spurgt ind til el-ladestandere.

Her kunne Tage Westergaard orientere, at man har undersøgt priser og det koster ca. 180.000 kr. for 4 ladestandere.

Når der igen er valgt en afdelingsbestyrelse og der kan nedsættes udvalg, vil dette blive taget op igen.

Hvorfor går lyset i gården hele tiden ud?

Driften kigger på det. Det er muligt at lamperne skal udskiftes.

Antenneforeningen

1. Orientering fra Antenneudvalget

Tage Westergaard orienterede, at overskud og underskud svinger, da man ikke kender priser når budgettet lægges.

Man kigger på hvordan det kan ændres.

Der blev drøftet tv-pakker. Hvis man ønsker ændring af tv-pakker, skal man kontakte ejendomskontoret.

2. Valg af 2 medlemmer til antenneudvalget for en 1-årig periode

Ingen valgt. Tage Westergaard fortsætter alene på posten.

3. Valg af 1 suppleant til antenneudvalget for en 1-årig periode

Ingen valgt.

4. Eventuelt

Intet.

Astrid Hansen afsluttede mødet og takkede for god ro og orden.


Astrid Hansen
dirigent


Vibeke Rømming
referent