

Herlevhuse. Referat fra afdelingsmødet den 10. november 2020 i Herlev Teaterbio

23 fremmødte lejemål = 46 stemmer

1. Formanden, René Petersen, bød velkommen til de fremmødte beboere og driftschef Viggo Børsting. Han beklagede, at mødet var kommet senere i gang. Dette skyldes et svigt fra Herlev Teaterbio's side med hensyn til åbning af lokaler og opsætning af borde/mikrofoner. Laurits Roikum blev foreslået og valgt til dirigent.

2. Laurits Roikum præsenterede sig og erklærede mødet for lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt. Valg af stemmeudvalg: Det blev besluttet først at vælge et stemmeudvalg, hvis der blev brug for det. Under punktet valg blev Susanne og Linette valgt til stemmeudvalg. Valg af referent: Yvonne L. Madsen

3. **Bestyrelsens beretning blev godkendt** uden kommentarer.

4. **Bestyrelsens regnskab** over rådighedsbeløbet blev **taget til efterretning**

5. Viggo forelagde regnskabet, hvor der var et underskud på kr. 120.976,89

For første gang i mange år var der underskud som primært skyldtes en større renteudgift. De andre år havde vi haft renteindtægt.

Der blev spurgt ind til selskabslokalets underskud og hvor tit, det var udlejet. Lokalet er normalt udlejet hver weekend, men har grundet corona ikke været så meget udlejet i år.

Beboeren sagde, at det ikke var nogen kritik, lokalerne er meget fine, men hvis prisen blev sat op kunne det måske betyde et mindre underskud. Prisen på udlejningen bliver bestemt af beboerne.

Der var flere spørgsmål til regnskabet. Vi anmoder Jeanne Pedersen (Økonomi KAB) om at svare.

Hele regnskabet kan hentes på ejendomskontoret. **Regnskabet blev herefter godkendt.**

6. Indkomne forslag:

Forslag 1: Forslaget gik ud på at aflyse beboermødet den 1. april 2020.

Jf dirigenten var vi i gang med det ordinære beboermøde, så forslaget var ikke relevant.

Forslag 2: Afdelingsbestyrelsen pålægges at arbejde for bibeholdelse af Herlevhuses status i.h.t. kommuneplanen som bevaringsværdig bebyggelse hvilket indebærer at de nuværende facader på husene i forbindelse med et renoveringsprojekt ikke må tildækkes med udvendig isolering.

I forbindelse med dette forslag er Herlev kommune blevet kontaktet og de har svaret, at de kan bekræfte, at kommuneplanens bemærkninger om Herlevhuse **ikke udelukker renovering eller udvendig isolering af bygningerne.**

Derudover må vi vente til den igangsatte undersøgelse af vores boliger, før vi ved noget mere.

Flere udtrykte, at Herlevhuse selvfølgelig skulle bevare sit indtryk af en dejlig bebyggelse, men at det var vigtigere for beboerne, at boligerne var i orden. En beboer syntes, at prøvehuset var fint og at det lignede de andre boliger.

Der var flere nye beboere tilstede og de blev orienteret om prøvehuset og fælleshuset.

Forslaget blev nedstemt

Forslag 3: Forslag om at udvide p-mulighederne ved inddragelse af fællesplænen for enden af Ardfuren

Forslagsstilleren omtalte de mange p-problemer, der var på Ardfuren og de mange knækkede fortovsfliser. Måske kunne man bruge græsplænen til parkering.

Det er vigtigt at beboerne er med til at beslutte, hvad der skal ske f.eks. Carport, garager, plads til campingvogne m.m.

Det blev besluttet at bestyrelsen tager kontakt til de omkringboende beboere for at finde en løsning.

Forslag 4: Afdelingsmødet pålægger afdelingsbestyrelsen og KAB at sørge for at husstandsomdele byggeregnskaberne for udførte byggearbejder i prøvehusene beliggende Stordyssen 20 og Runddyssen 2-6 inden årets udgang. Det bemærkes at Herlev kommunes byggeforvaltning har oplyst, at man ikke har bemærkninger til byggeregnskaberne.

Flere beboere syntes det var spild af papir. Afdelingsbestyrelsen foreslog, at man kunne lægge regnskaberne på vores hjemmeside www.herlevhuse.dk eller lægge dem ned på ejendomskontoret.

Forslaget blev nedstemt. Regnskaberne lægges på hjemmesiden.

Forslag 5/1: Vi fremsætter hermed forslag om at man kan holde 2 hunde pr. husstand.

Forslagsstilleren oplyste, at han ikke skulle have 2 hunde, men at han stillede forslaget fordi han mente, at Herlevhuse indbød til, at der skulle være mere frihed til at gøre, hvad man ville.

Bestyrelsen omtalte, at der i 2017 havde været en urafstemning med overvældende nej til mere end 1 hund. Endvidere havde bestyrelsen fået flere klager over hunde, der gøede, hundeeskrementer der lå alle vegne/eller hundeposer, der bare blev smidt.

Flere beboere omtalte de mange hunde, der var kommet i Herlevhuse.

Et forslag om at sende det til urafstemning blev nedstemt.

Herefter blev forslaget sat til afstemning: **14 for - 26 imod. Forslaget blev nedstemt**

Forslag 5/2: Vi fremsætter forslag om at vores huse må males i den farve lejerer ønsker. Ingen begrænsninger. Lejerer skal helt selv bestemme, hvilken farve de ønsker på deres hus.

Forslagsstilleren sagde, at det var de samme argumenter som forslaget om 2 hunde. Der skulle være mere frihed til at gøre som man syntes.

Afdelingsbestyrelsen oplyste, at beboerne ikke selv skulle male. Alt udvendigt vedligehold står ejendomskontoret for. Det blev oplyst, at man ikke bare kunne få malet sin bolig, når man ville have en anden farve. Der er udarbejdet et langtidsbudget, hvor alle arbejder, der skal laves i Herlevhuse er budgetteret. Derudover er vi jo i gang med en gennemgang af boligernes tilstand. Hvis det viste sig, at betonen stadig var ok og at der, ligesom for 30 år siden, kun skulle betonrepareres og bagefter males, så var det op til beboerne at finde de farver som husene skulle males i. Frede orienterede om farvernes historie fra 1949/50 til 1990 og hvordan beboerne valgte farver.

Forslaget blev forkastet med overvældende flertal.

Forslag 6: Ændring af Reglement for udlejning af Herlevhuses selskabslokaler.

Forslaget handler kun om at der *8 uger før afhentes MobilePay/kontonr til bank til indbetaling af lejen*

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 7: Ændring af Husordenen

Affald – alle beholdere skal stå inde på egen grund – Vedtaget

Leg og boldspil *ændres* til Musik, Leg og Boldspil.

Nyt: Høj musik, råb og støj fra havearealerne skal ligeledes ophøre senest kl. 21 og vinduer skal være lukkede, hvis der spilles høj musik indendørs. Det er i øvrigt en god idé at tage hensyn til sine naboer og ikke spille høj musik sent om aftenen.

Holdes der havefest en gang eller to om året, er det en god idé at varsko naboerne.

Nogle beboere mente, at der skulle strammes mere op. Flere havde hen over sommeren oplevet mere musik og støj end sædvanlig.

Forslaget blev vedtaget med ændring af ordet varsko til informere

7. Valg:

Frede Ravn modtog ikke genvalg.

Der skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer:

3 stillede op til bestyrelsen: Palle Jørgensen, Irene Petersen, Ali Capkan

Irene fik 38 stemmer, Palle fik 36 stemmer og Ali fik 8 stemmer

Irene Petersen og Palle Jørgensen blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

8. Valg af 2 suppleanter

Henrik Riise, Henrik H og Ali Capkan stillede op.

Alle 3 er valgt som suppleanter for 1 år.

Afdelingsbestyrelsen bestemmer selv hvem der skal være 1. 2 og 3. suppleant.

9. Evt.

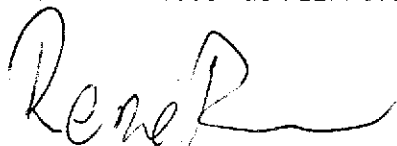
- Der blev spurgt til støjværnet. Yvonne orienterede om, hvad der var sket i den mellemliggende periode. Da der blandt nogle beboere på Langdyssen var uenighed om, hvor hegnet skulle være og hvordan hegnet skulle se ud, blev man enige om, at der skulle uddeles materiale om det foreslåede hegn.

- En beboer havde problemer med parkeringen på Langdyssen. Beboeren ville gerne vide om afdelingen kunne være behjælpelig med at lave en indkørsel. Det samme problem havde en beboer på Ardfuren. Bestyrelsen undersøger sagen.

René Petersen takkede beboerne for god ro og orden og driften for godt samarbejde. Han takkede Laurits for god ledelse af mødet og takkede Frede Ravn for de mange års store arbejde for beboerne.

Mødet slut kl. 21.20

Ref. Yvonne L. Madsen den 12. november 2020



René Petersen
Formand



Laurits Roikum
dirigent

Der blev stillet flere spørgsmål til regnskabet. Efter beboermødet bad vi vores økonomimedarbejder Jeanne Pedersen (KAB) om at svare:

På side 2 i den omdelte oversigt/komprimeret regnskab, under Offentlige og andre udgifter, er der en post der hedder fælles målerpasning. I det omdelte materiale er der en udgift på 25.579,- og der er budgetteret med 10,-. Hvad dækker udgiften?

Det skyldes en faktura fra HMN GasNet P/S, som har været betalt på en forkert konto tidligere år (i balancen) og derfor nu er kommet med i regnskabet som en udgift.

I variable udgifter er der under punktet Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance opgjort en udgift på 110.238,- og der er budgetteret med 48.000,-. Hvad skyldes denne ekstraordinære meget store forskel? Det skyldes at der er betalt gebyr til banken, for at de stiller trækingsret på de projekter (fx køkkener og skure mv.) indtil sager er afsluttet og der er optaget lån.

Under ekstraordinære udgifter er der opgjort 863.598, korrektioner vedrørende tidligere år. Der er budgetteret med 0. Hvad skyldes denne udgift, mere specifikt?

Jeg vil tage udgangspunkt i den store post på 696.003 kr., som nok er den der bliver refereret til.

Boligorganisation SAB har i mange år haft dispensation for betaling af lejetab og tab ved fraflytninger på grund af en lav dispositionsfondssaldoen i SAB.

Derfor har afdelingerne selv dækket alt tab og henlagt mange penge, for at kunne akkumulere passende henlæggelser.

Da dispositionsfondssaldoen i SAB begyndte at stige, for et par år siden, har SAB mistet dispensation for dækning af lejetabet, og fra 1. august 2019 også for alt tab ved fraflytninger, der overstiger 332 kr. pr. Lejemålsenhed.

Derfor er der ikke længere behov for at afdelingerne har så mange henlæggelser stående.

Der vil gå lang tid, før de opsamlede henlæggelser bliver forbrugt på tab ved lejeledighed og fraflytning.

Derfor har vi i administrationen kigget på, hvordan disse midler kan bruges og ikke forbliver passivt i afdelingernes balance. I samarbejde med revisionen har vi fundet en fornuftigt model, der både sikrer, at afdelingernes henlæggelser er store nok og derfor frigive dem til andre formål, som til henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

Der skal pr. 31-07-2020 står 3 års maksimale afdelingsforpligtelser (332 kr. pr. lejemålsenhed) tilbage på henlæggelserne og 75% af fraflyttere til inkasso skal være dækket.

Under ekstraordinære udgifter er der opgjort en indtægt på 821.531, korrektioner vedr. tidligere år.

Der er budgetteret med 0. Hvad forårsager denne indtægt, mere specifikt.? **Se svar under ekstraordinære udgifter ovenfor.**

Der er i Boligafgifter og leje en difference på -405.991 i forhold til regnskab og budget.

Hvad skyldes denne store difference? **Det skyldes de individuelle sager/projekter, som beboerne starter fx køkkener og skure mv., at der ikke er optaget lån endnu. Men så snart de påbegynder sagerne skal beboerne betale, selvom der ikke er optaget lån endnu. Det er som regel en længere proces, da der skal laves byggeregnskab og derfor lånoptages.**