

**Referat af det ordinære afdelingsmøde i
afdeling Kornvænget
Torsdag den 8. september 2022, kl. 17.00,
I Glassalen, Baltorpskolen, afd. Rugvænget.**

Deltagere: 8 beboere til stede

Fra afdelingsbestyrelsen, Bent Nielsen, Tove Hansen, Liselotte
Feldborg, Benjamin Corneliussen

Fra Almenbo, Claus S. Hansen, Laila Jensen

Fra ejendomskontoret ejendomsmester Johnny Nielsen og Karin
Larsen (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Fremlæggelse af årsberetning
3. Behandling af indkomne forslag
4. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år
5. Valg til afdelingsbestyrelsen
 - a. **Valg af formand**

På valg for en 2-årig periode er:
Bent Nielsen – genopstiller
 - b. **Valg af medlemmer**

På valg for en 1-årig periode er
Liselotte Feldborg – genopstiller
 - c. Valg af suppleanter
På valg for en 1-årig periode er
Benjamin Corneliussen - genopstiller
6. Eventuelt.

1. Velkomst og valg af dirigent

Bent Nielsen bød velkommen. Per Kloster er valgt til dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og bilag var rettidigt udsendt.

2. Fremlæggelse af årsberetning.

... Endnu et boligår er revet ud af kalenderen.

Det blev også året, hvor vi nåede til vejs ende med de projekter, som vi havde besluttet, at de økonomiske midler fra fusionen skulle finansiere.

Vi har brugt pengene ganske fornuftigt, om end vi stødte på et par bump hen ad vejen.

Årerne fremover vil også byde på fornyelse og opgradering af vores afdeling for at gøre det til et bedre sted at bo.

Vi har i afdelingsbestyrelsen et ønske om at skabe rammerne for et bæredygtigt og socialt miljø til glæde for os alle.

Vi har fortsat opgaven med at indarbejde boligprocedurer i dagligdagen.

Vi vil være en effektiv og fremsynet afdelingsbestyrelse. Det kræver uddannelse af bestyrelsesmedlemmerne. Dette er tænkt ind i budgettet fremover.

Flere beboere har i årets løb tilbudt deres hjælp til forskellige opgaver – en hjertelig tak til dem.

Men uden afdelingens egen handyman ville vi ikke havde fået løst de mange opgaver, der dukkede op henad vejen.

Vi har mange flere småopgaver, der venter.

Administrativt oplever vi venlighed og hjælpsomhed samt faglig dygtighed fra medarbejderne på Hold-An Vej. Tak til dem.

Medarbejderne i driften gør deres bedste for at løse de daglige opgaver til glæde og gavn for os, selvom vi sandelig kan være svære at gøre tilpas. En stor tak til dem også.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formanden supplerede beretningen.

De penge afdelingen fik ved fusionen i 2019 er nu blevet brugt. Vi skal fremover være opmærksomme på henlæggelser til nye opgaver i afdelingen.

Afdelingen har fået gennemgået vinduer og døre i de fem trappetårne. Lasse Vibe fortæller om dette under forslag 1.

Formanden oplyste, at afdelingsbestyrelsen skal på grundkursus for bestyrelsesmedlemmer her i september måned.

Beretningen blev godkendt.

3. Behandling af indkomne forslag

Forslag 1 – Vindues- og dørudskiftning i de fem trappetårne

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Vedr. vindues- og dørudskiftning i de fem trappetårne
Vinduerne og dørene i trappetårnene er udtjente og skal udskiftes. Det foreslås derfor at udskifte partierne til nye A-mærkede energivinduer. De nye partier udføres i træ/alu, som kræver et minimum af vedligehold.



Vinduerne og dørene i trappetårnene udtjente og skal udskiftes.



Projektet omhandler

Udvendige vinduer og døre mod trapper i nr. 130, 132, 134, 138, 140.

Hoveddøre, vinduespartier, franske altandøre mod trapper.
Blændpartier mellem vinduer i lodrette vinduesfag.



Projektet omhandler 5 trappetårne, inkl. hoveddøre og franske altandøre mod trappeopgang.



Tidsplan

Projektet udføres i 2023.

Projektets budget.

Håndværksudgifter	kr. 575.000
Buffer / Uforudsete	kr. 100.000
Miljøundersøgelse	kr. 6.000
Forsikring	kr. 6.000
Byggesagshonorar (Almenbo)	kr. 18.000
Samlet projektbudget inkl. moms	kr. 705.000

Finansiering og huslejestigning

Egne midler (fra PPV) kr. 105.000.

Rest kr. 600.000 finansieres ved huslejestigning som følge af:

Et afskrivningsarbejde over 10 år – lejestigning 1,6 % (lejen 2022 som grundlag). En stigning på 69-84 kr. pr. måned for familieboligerne og 29 kr. pr. måned for ungdomsboligerne.

Lasses Vibe, Almenbo informerede, at vinduer, hoveddøre, franske altandøre mod trapper i de fem trappetårne er blevet gennemgået. De er gamle og trænger til at blive skiftet. Prisen på dette projekt er 705.000 kr.

Finansieringen af udskiftningen bliver taget fra opsparede midler 105.000 kr. de resterende 600.000 kr. finansieres ved huslejestigning på 1,6% med en afskrivning over 10 år.

Det blev oplyst, at man kan ikke få reservedele til de gamle vinduer mere. Ved udskiftning vil det blive mere ensartet end de er i dag.

Man beholder de gamle vinduer som reservedele.

Der blev spurgt om hvilke priser man har regnet dette ud fra, da alting jo stiger. Lasse oplyste at det var et relativt nyt tilbud man havde fået.

Huslejestigningen på de 1,6% er ikke med i den huslejestigning der bliver vist ved gennemgangen af budgettet.

Forslaget blev vedtaget

Forslag 2 – Obligatorisk udskiftning til ny sikkerhedsdør når et lejemål bliver ledigt.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

På afdelingsmødet i 2018, blev der fremsat et forslag om udskiftning af gamle hoveddøre til nye sikkerhedsdøre i samtlige lejemål i afdelingen. Forslaget i sin skrevne udformning blev forkastet.

Administrationen arbejdede videre med forslaget og vendte tilbage med info om vilkårene for nye sikkerhedsdøre.

Det medførte, at halvdelen af familieboligerne, nemlig 29 stk. ønskede at få installeret en ny sikkerhedsdør. Rigtig flot.

At forslaget om, at det var samtlige boliger, der skulle have skiftet til sikkerhedsdøre, blev forkastet, var selvfølgelig en ugennem tænkt beslutning, hvorfor afdelingsbestyrelsen nu fremsætter forslag om, at lejemål med gamle hoveddøre fremover får nye sikkerhedsdøre m/kamera installeret i forbindelse med fraflytning.

Herved vil det inden for en overskuelig fremtid sikres, at alle 72 lejemål vil have en sikkerhedsdør installeret.

Da der er tale om en forbedring af bolingens stand, vil udgiften til en ny sikkerhedsdøre være boligstøtteberettiget.

Betalingen vil være på samme vilkår som nuværende aftale, nemlig et månedligt beløb over en tiårig periode.

Pris for ny sikkerhedsdør, flyttelejlighed i opgang:

I alt 14.400 kr., inklusiv montering, svarende til en forbedringslejerhøjelse i 10 år på 120 kr. om måneden.

Pris for ny sikkerhedsdør, flyttelejlighed på svalegang:

I alt 17.640 kr., inklusiv montering, svarende til en forbedringslejerhøjelse i 10 år på 147 kr. om måneden.

Der kan til vælges dørkamera til en merpris på kr. 10,- pr. måned.

Formanden oplyste, at 29 ud af 58 har valgt at få sikkerhedsdør i 1. omgang. Her i 2. omgang har 10 meldt sig til en ny sikkerhedsdør.

Det blev oplyst, at der var blevet lavet en fejl med hensyn til kamera og der var nogle problemer med ringeklokken. Det er der blevet talt om, en lejer oplyste, at dørspionen sad meget langt nede. Fremover skal der være mulighed for at til vælge dørkamera og en trådløs ringeklokke kunne være en løsning.

Man skal lige være opmærksom på, at der kan være en lille forøget udgift og lægge et beløb ind årligt til udskiftning af dørkamera, da disse ikke holder evigt.

En lejer spurgte om der var en tidshorisont på sikkerhedsdøre, ejendomsmester oplyste, muligvis uge 46-47 2022.

Forslaget blev vedtaget flerstemmigt.

Forslag 3 – Forbud mod at bore, skrue og sømme espalier m.m. i de nye havehegn

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen fremsætter forslag om en revidering af afsnittet *Haver* i Husordenen for afd. Kornvænget.

Vi har i år fået monteret nye vedligeholdelsesfrie havehegn. Kun vejrliget vil sætte sine spor på disse, så de fra tid til anden skal spules for at have en god finish. Komposithavehegnene har en holdbarhed på 20-25 år.

Afdelingsbestyrelsen fremsætter derfor forslag om, at det forbydes at opsætte espalier og andre pyntehaveting på havehegnene med skruer, kroge, søm, reb og metalbånd mv.

Haver

Nuværende tekst i husorden:

Haverne skal til enhver tid fremstå velvedligeholdt, og græsset skal i vækstperioden holdes nede i normal højde, hvilket vil sige slåning én gang ugentlig i nævnte periode. Såfremt haven er misligholdt, vil den blive ordnet for beboerens regning.

Ny tilføjelse i husorden:

Det er ikke tilladt at bore, skrue og sømme espalier og andre haveting fast på de nye havehegn. En overtrædelse af dette forbud, der medfører reparation af havehegnet, vil blive udført for beboernes egen regning.

Det er tilladt at hænge gængse altankasser på havehegnene, så længe hegnenes stabilitet ikke svækkes.

I tvivlssituationer spørg ejendomskontoret til råds.

Formanden oplyste, at de nye havehegn har været meget dyre, men besparelsen på vedligeholdelse er 600.000 og at de gerne skulle holde de næste 25 år.

En beboer oplyste, at man havde fået at vide, at man slet ikke måtte hænge noget på de nye hegn.

Formanden svarede, at dette var forkert. Han var blevet informeret om, at de burde kunne holde til altankasser.

Forslaget blev vedtaget flerstemmigt.

Forslag 4 – Godkendelse af planen for opgradering af de grønne områder.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Boligafdelingen har nogle dejlige grønne områder, som giver beboerne mulighed for at være social sammen udendørs, når vejret ellers tillader dette.

Vi har fået etableret et havemiljø v/blok C, så nu har alle tre boligblokke en hyggeplads, hvor vi kan mødes til en snak over en kaffe/te og kage, en varm ret og lidt drikke til ganen.

Hyggeligt socialt samvær.

Vi har også i nogle år talt om at få det grønne område opgraderet, få lidt flere farver i beplantningen og gøre området mere spændende at se og opholde sig i.

Ønsket opstod for tre-fire år siden, og vi har siden arbejdet på opgaven, så vi nu kan fremlægge en farverig og blomstrende plan for vores grønne område.

Økonomi:

Bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud fra to anlægsgartnerfirmaer og afventer endeligt svar.

Projektet har en estimeret pris på 200.000 kr.

Plan for det grønne området blev delt rundt til beboerne, så de lige kunne få 5 minutter til at kigge på den.

Liselotte informerede om, at de havde haft besøg af en havearkitekt. De har desværre ikke modtaget nogle tilbud endnu.

Havearkitekten kom med nogle forslag omkring de grønne områder. Flagstangen bliver flyttet ud mod vejen i Blok B, da den kommer mere til sin rette der. Nogle planter vil blive genbrugt. Træer vil blive fældet, 2 grantræer, 1 stort grantræ samt ahorntræet.

Projektet går først i gang til efteråret 2023.

En beboer spurgte hvor pengene skulle tages fra.

Formanden oplyste, at afdelingen har en buffer på 50.000 og der vil blive sat endnu en buffer på 50.000 i 2023, samt i 2024.

Formanden oplyst endvidere, at der er nogle store projekter i afdelingen, fliser ved Kornvænget 130 skal genoprettes, kælderdøre er blevet malet og betonvægge skal males, derfor får afdelingen en huslejestigning i år på 5%.

Forslaget blev vedtaget flerstemligt.

Forslag 5 – Forbud mod fuglefodring i lejemål med haver.

Afdelingsbestyrelsen fremsætter forslag om en revidering af afsnittet *Haver* i Husordenen for afd. Kornvænget.

Det foreslås, at sidste afsnit om fuglefodring slettes, og at der i stedet nedfældes, at al fodring af fugle er forbudt.

Haver

Nuværende tekst i husorden:

Haverne skal til enhver tid fremstå velvedligeholdt, og græsset skal i vækstperioden holdes nede i normal højde, hvilket vil sige slåning én gang ugentlig i nævnte periode. Såfremt haven er misligholdt, vil den blive ordnet for beboerens regning.

Det er tilladt at fodre fugle fra haverne, dog skal fuglefrø mm. være ophængt. Der må aldrig smides fuglefrø, brød mm. på græsset eller fliserne.

Ændret tekst i husorden:

~~Det er tilladt at fodre fugle fra haverne, dog skal fuglefrø mm. være ophængt. Der må aldrig smides fuglefrø, brød mm. på græsset eller fliserne.~~

~~Al fuglefodring i haverne er forbudt.~~

Vi har i afdelingen de sidste mange år været plaget af rotter. Tilbage meldingen fra Rottefængereren er den, at så længe der bliver fodret fugle i haverne, så længe vil rotterne være til stede i afdelingen.

Vi har alle et ansvar for, at bygningerne og ejendommens øvrige installationer vedbliver at være i god stand.

Rotter er alvorlige skadedyr, der hvert år ødelægger inventar, rørledninger og kloakrør, elinstallationer, isolering og meget andet for millioner af kroner. Og så kan fødevarer til både mennesker og dyr blive spist af rotter eller ødelagt på grund af risiko for smitsomme sygdomme.

Formanden oplyste, at der er 14 haver, 5 i blok B og 9 i Blok A. Nogle fodre fugle, og vi har været plaget af rotter og årsagen er fuglefodring, oplyst fra rottemanden. Der har været talt om, at man kunne fjerne bunddække, men dette vil ikke afhjælpe problemet.

Endvidere vil det også hjælpe på at fuglene ikke sætter sig på hegnene og sviner de nye hegn til, hvis man stopper fodringen.

Ejendomsmesteren supplerede med, at selvfølgelig rykker kommunen ud når vi anmelder det, men de skal jo også gerne kunne se, at vi selv gør noget for at komme rotteproblemet til livs.

Forslaget blev vedtaget.

4. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år.

Laila fra Almenbo gennemgik budgettet.

Budgetforslaget viser en huslejestigning på 5% 1. januar 2023.

Få poster blev gennemgået, renovation stiger med 15.000 kr., der er kommet en varsling om stigning på forsikringer, er sat til 60.000.

Fraflytning A-ordning er blevet sat ned.

Indtægtssiden

Huslejestigning som følge af henlæggelser :

I budgettet er indregnet en stigning af henlæggelsen
Idet henlæggelsen hæves fra 734.000 til 850.000 116.000

Indtægt fra tidligere års regnskabsoverskud lægges altid over
på henlæggelser og da denne indtægt falder fra
kr. 225.000 til 181.000 så fratrækkes henlæggelsen med dette fald -44.000

Således henlægges der netto kr. 72.000

Men på indtægtssiden mangler overført resultat med 44.000

Det betyder at huslejestigningen påvirkes med 116.000

Henlæggelser er opsparing til fremtidig vedligeholdelse.

Formanden oplyste, at lige om lidt kommer der en granskningsrapport, den viser helt sikkert også noget der skal laves og at afdelingen ikke har haft huslejestigninger flere år.

Claus oplyste, at Almenbo har fastpris aftale hos Scan-Energi på fællesstrøm og håber, at dette holder.

I 2022 har prisen været 2,21 pr. kwh i snit og er sat til 2,15 pr. kwh i 2023.

En beboer kunne ikke forstå beløbene under el til fællesarealer, står 57 under 2022 men kun 55 i 2023.

Laila forklarede, at man har sat antal kilowatt timer ned.

Endvidere er der lavere forbrug på vand.

Claus er lidt mere nervøs for forsikringerne på grund af den varsling. Forsikringerne skal sendes i udbud.

Man spurgte hvem der var vores forsikringselskab.

Claus svarede, at det var Gensidige Forsikring.

Huslejestigning vil være 91 kr. på ungdomsboliger, 216 kr. og 262 kr. på familieboliger.

Budgettet blev godkendt.

5. Valg til afdelingsbestyrelsen

a. Valg af formand

På valg for en 2-årig periode er:

Bent Nielsen – blev genvalgt for en 2-årig periode

b. Valg af medlemmer

Liselotte Feldborg – blev genvalgt for en 1-årig periode

c. Valg af suppleant

Benjamin Corneliussen – blev genvalgt for en 1-årig periode

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Bent Nielsen, Formand 2023

Tove Hansen 2023

Liselotte Feldborg 2023

Suppleant:

Suppleant - Benjamin Corneliussen 2023

6. Eventuelt

En beboer spurgte om hækken ved springvand ud mod p-pladsen kunne blive klippet.

Ejendomsmesteren oplyste, at den vil blive beskåret til efteråret.

Blev spurgt ind til om montering af vaskemaskine på badeværelset.

Ejendomsmesteren oplyste, at man selv skal afholde udgiften.

Mødet sluttede kl. 17.50.

Formand

Dirigent

PENNEO

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

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

Per Kloster Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-303956084252

IP: 87.73.xxx.xxx

2022-10-03 14:03:44 UTC

NEM ID 

Bent Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: c2697b28-64bd-4ceb-8590-8d3ef2ad7fe2

IP: 46.246.xxx.xxx

2022-10-04 07:37:56 UTC

Mit  

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 tidsstemplet 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/validate>