



Hermed **REFERAT AF bestyrelsesmøde** tirsdag, d. 24. september 2019 kl. 17.00 på adressen Vilhelm Andersensvej 3A.

Endelig Dagsorden:

1	GODKENDELSE AF REFERAT.....	3
2	BOLIGORGANISATIONEN	3
2.1	Ledige boliger.....	3
3	NYBYGGERI	3
3.1	Afd. 36 Bataljonen.....	3
3.2	Afd. 37 Brohuset.....	3
4	BOLIGORGANISATIONENS AFDELINGER	4
4.1	Afdelingsmøder 2019.....	4
4.2	Kommende og igangværende planer.....	9
4.3	Formandsmøde	10
4.4	Kommunal overtagelse af vej på Bataljonen	10
4.5	Afdeling 24 – vinduer, køkkener og indgangsparti	10
4.6	TV/internet.....	10
5	MØDEPLANLÆGNING.....	11
6	EVENTUELT.....	11
7	LUKKET DAGSORDEN.....	11



Deltagere fra bestyrelsen:

Henrik Doose, formand
Dan Knudsen, næstformand
Bente Knudsen

Solveig Christiansen
Jeanne Pedersen

Øvrige deltagere:

Ole Hemmingsen, Administrationen

Udsendt 25. september 2019



1 GODKENDELSE AF REFERAT

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 13. august 2019 og 5. september 2019.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Afgørelse: Referat godkendt og underskrevet med tilføjelse af ikke i dagsordenens sidste punkt.

2 BOLIGORGANISATIONEN

2.1 Ledige boliger

Der er ingen ledige boliger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Afgørelse: Orienteringen taget til efterretning.

3 NYBYGGERI

3.1 Afd. 36 Bataljonen

Bygherreudvalgsmøde afholdt men uden afklaring af byggeriets færdiggørelse. Der afventes fortsat tilbagemelding fra entreprenøren BNS på løsning vedrørende hovedstabiliteten, og indtil videre henvises til pressemeddelelsen på hjemmesiden ved henvendelser fra kunder m.m.
BNS har senest lovet svar d. 19.9.2019.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Afgørelse: Der er stadig intet nyt, og orienteringen blev taget til efterretning.

3.2 Afd. 37 Brohuset

Jordarbejde er påbegyndt d. 9.9.2019.
Betonelementer leveres først i december måned 2019.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Afgørelse: Orienteringen blev taget til efterretning.



4 BOLIGORGANISATIONENS AFDELINGER

4.1 Afdelingsmøder 2019

Afdeling 1-4 fælles

Der blev godkendt udskiftning af de fælles affaldskabe, nyindretning af pladser og udvidelse af antal containere efter behov.

Udgift i alt kr. 500.000, hvoraf kr. 238.000 dækkes af henlæggelser og restbeløbet afskrives over 10 år.

Afdeling 1

Afdeling vedtog udskiftning af gade/entredøre for i alt kr. 550.000, hvoraf kr. 75.000 dækkes af henlæggelser og restbeløbet kr. 475.000 belånes med realkreditlån over 30 år. Der blev bevilget midler til teknisk undersøgelse og forslag til renovering af vandrør, varmerør, faldstammer samt renovering af bad samt eventuelt forbedring af tilgængelighed. Bevillingen er på kr. 300.000.

Budget balancerer med kr. 1.474.000, hvilket udløser en lejeændring på -1,21% eller kr. - 9,29 pr. m² fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 5.

Afdeling 2

Afdeling vedtog udskiftning af gade/entredøre for i alt kr. 350.000, hvoraf kr. 45.000 dækkes af henlæggelser og restbeløbet kr. 305.000 belånes med realkreditlån over 30 år. Der blev bevilget midler til teknisk undersøgelse og forslag til renovering af vandrør, varmerør, faldstammer samt renovering af bad samt eventuelt forbedring af tilgængelighed. Bevillingen er på kr. 200.000.

Budget balancerer med kr. 921.000, hvilket udløser en lejeændring på -4,30% eller kr. -34,74 pr. m² fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 6.

Afdeling 3

Afdeling vedtog udskiftning af gade/entredøre for i alt kr.1.220.000, hvoraf kr. 175.000 dækkes af henlæggelser og restbeløbet kr. 1.045.000 belånes med realkreditlån over 30 år.

Der blev bevilget midler til teknisk undersøgelse og forslag til renovering af vandrør, varmerør, faldstammer samt renovering af bad samt eventuelt forbedring af tilgængelighed. Bevillingen er på kr. 500.000.

Budget balancerer med kr. 4.057.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m² fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 17.

Afdeling 4

Budget balancerer med kr. 1.549.000, hvilket udløser en lejeændring på - 0,77% eller kr. -5,03 pr. m² fra 1.1.2020.

Antennebidrag er uændret.



Afdeling 5

Budget balancerer med kr. 806.000, hvilket udløser en lejeændring på 3,16% eller kr. 32,95 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag forhøjes med kr. 13.

Afdeling 6

Budget balancerer med kr. 752.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag er uændret.

Afdeling 7

Der blev vedtaget udskiftning af affaldsskabe, justering af pladsernes areal samt opdatering af storskraldsplads. Forventet udgift kr. 450.000, hvoraf kr. 175.000 dækkes af henlæggelser og restbeløbet kr. 275.000 afskrives over 10 år.

Budget balancerer med kr. 5.989.000, hvilket udløser en lejeændring på 3,16% eller kr. 22,09 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 3.

Afdeling 10

Der blev vedtaget udskiftning af affaldsskabe, justering af pladsernes areal samt opdatering af storskraldsplads. Samtidig renoveres fliseareal langs Vilhelm Andersensvej 5-9.

Forventet udgift kr. 450.000, hvoraf kr. 175.000 dækkes af henlæggelser og restbeløbet kr. 275.000 afskrives over 10 år.

Der blev ligeledes vedtaget udskiftning af lys i opgange til LED Beløbet dækkes af henlæggelser.

Budget balancerer med kr. 3.876.000, hvilket udløser en lejeændring på -1,08% eller kr. -7,47 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 9.

Afdeling 11

Der blev vedtaget udskiftning af affaldsskabe, justering af pladsernes areal samt opdatering af storskraldsplads. Pladsen er fælles med afdeling 16 Forventet udgift kr. 85.000, hvoraf kr. 35.000 er afdelingens andel (fordeling 6 boliger ud af 14) og der dækkes af henlæggelser kr. 25.000 og restbeløbet kr. 10.000 afskrives over 10 år.

Budget balancerer med kr. 322.000, hvilket udløser en lejeændring på -2,18% eller kr. -19,28 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 1.

Afdeling 12-13 fælles

Behandling af forslag opdateres efter afdelingsmødet.

Afdeling 12

Behandling af forslag opdateres efter afdelingsmødet

Budget balancerer med kr. 6.385.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 7.



Afdeling 13

Behandling af forslag opdateres efter afdelingsmødet

Budget balancerer med kr. 5.293.000, hvilket udløser en lejeændring på 1,67% eller kr. 13,24 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag forhøjes med kr. 5.

Afdeling 14

Behandling af forslag opdateres efter afdelingsmødet

Budget balancerer med kr. 6.752.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 7.

Afdeling 15

Der blev vedtaget udskiftning af affaldsskabe, justering af pladsernes areal. Forventet udgift kr. 75.000, hvoraf kr. 35.000 dækkes af henlæggelser og restbeløbet kr. 40.000 afskrives over 10 år.

Budget balancerer med kr. 567.000, hvilket udløser en lejeændring på 2,04% eller kr. 16,11 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 10.

Afdeling 16

Der blev vedtaget udskiftning af affaldsskabe, justering af pladsernes areal samt opdatering af storskraldsplads. Pladsen er fælles med afdeling 11 Forventet udgift kr. 85.000, hvoraf kr. 50.000 er afdelingens andel (fordeling 8 boliger ud af 14) og der dækkes af henlæggelser kr. 30.000 og restbeløbet kr. 20.000 afskrives over 10 år.

Desuden blev vedtaget kr. 180.000 til arbejder med separering af spildevand/regnvand samt afledte arbejder heraf, som nyindretning af skur og støttemure, der bliver delvist nedrevet i forbindelse med arbejdet.

Der dækkes kr. 30.000 af henlæggelser og resten finansieres via banklån over 15 år.

Budget balancerer med kr. 520.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 4.

Afdeling 17

Forslag om træfældning blev vedtaget, ligesom forslag om at arbejde for at automatisk belysning ved 7-17.

Budget balancerer med kr. 996.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Der er ikke antennebidrag.

Afdeling 18

Der blev vedtaget udskiftning af affaldsskabe, justering af pladsernes areal. Forventet udgift kr. 600.000, hvoraf kr. 125.000 dækkes af henlæggelser og restbeløbet kr. 475.000 finansieres ved 15-årigt banklån.

Der blev vedtaget mulighed for afhentning af usorteret storskrald, hvis der stadigvæk bliver problemer med storskraldspladsen.

Desuden blev det vedtaget, at maling af træværk fremover sker af maler i stedet for beboerne.

Antallet af bestyrelsesmedlemmer blev nedsat til 3.



Budget balancerer med kr. 6.497.000, hvilket udløser en lejeændring på 1,36% eller kr. 12,04 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 9.

Afdeling 19

Forslag om ændring af beplantning blev vedtaget.

Budget balancerer med kr. 1.020.000, hvilket udløser en lejeændring på 1,50% eller kr. 12,65 pr. m2 fra 1.1.2020.

Der er ikke antennebidrag.

Afdeling 20

Budget balancerer med kr. 707.000, hvilket udløser en lejeændring på 2,06% eller kr. 25,41 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 10.

Afdeling 21

Der blev vedtaget udskiftning af affaldsskabe, justering af pladsernes areal samt opdatering af storskraldsplads. Pladsen er fælles med afdeling 25. Forventet udgift kr. 85.000, hvoraf kr. 60.000 er afdelingens andel (fordeling 13 boliger ud af 18) og der dækkes af henlæggelser kr. 30.000 og restbeløbet kr. 30.000 afskrives over 10 år.

Budget balancerer med kr. 881.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag er uændret.

Afdeling 22

Budget balancerer med kr. 933.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 5.

Afdeling 24

Der blev vedtaget udskiftning af affaldsskabe, justering af pladsernes areal. Forventet udgift kr. 50.000, hvoraf kr. 25.000 dækkes af henlæggelser og restbeløbet kr. 25.000 afskrives over 10 år.

Budget balancerer med kr. 933.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 2.

Afdeling 25

Der blev vedtaget udskiftning af affaldsskabe, justering af pladsernes areal samt opdatering af storskraldsplads. Pladsen er fælles med afdeling 21. Forventet udgift kr. 85.000, hvoraf kr. 25.000 er afdelingens andel (fordeling 5 boliger ud af 18) og der dækkes af henlæggelser kr. 15.000 og restbeløbet kr. 10.000 afskrives over 10 år.

Budget balancerer med kr. 290.000, hvilket udløser en lejeændring på 1,50% eller kr. 9,71 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 7.



Afdeling 26

Der blev vedtaget udskiftning af affaldsskabe, justering af pladsernes areal. Forventet udgift kr. 90.000, hvoraf kr. 50.000 dækkes af henlæggelser og restbeløbet kr. 40.000 afskrives over 10 år.

Budget balancerer med kr. 800.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag er uændret.

Afdeling 27

Afdelingen fik valgt afdelingsbestyrelse.

Budget balancerer med kr. 3.532.000, hvilket udløser en lejeændring på 0,93% eller kr. 9,14 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag er uændret.

Afdeling 29

Afdelingen fik ikke valgt afdelingsbestyrelse.

Budget balancerer med kr. 1.500.000, hvilket udløser en lejeændring på 1,25% eller kr. 12,64 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag forhøjes med kr. 7.

Afdeling 30

Budget balancerer med kr. 843.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag er uændret.

Afdeling 31

Budget balancerer med kr. 4.004.000, hvilket udløser en lejeændring på 0,96% eller kr. 12,09 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag er uændret.

Budget 32

Budget balancerer med kr. 10.050.000, hvilket udløser en lejeændring på 1,06% eller kr. 13,98 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag forhøjes med kr. 2.

Afdeling 33

Afdelingen fik valgt afdelingsbestyrelse.

Budget balancerer med kr. 996.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Der er ikke antennebidrag.

Afdeling 34

Budget balancerer med kr. 1.921.000, hvilket udløser en lejeændring på 2,83% eller kr. 34,55 pr. m2 fra 1.1.2020.

Antennebidrag nedsættes med kr. 3.

Afdeling 38

Budget balancerer med kr. 731.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Der er ikke antennebidrag.



Afdeling 39

Budget balancerer med kr. 791.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Der er ikke antennebidrag.

Afdeling 40

Budget balancerer med kr. 621.000, hvilket udløser en lejeændring på 0% eller kr. 0 pr. m2 fra 1.1.2020.

Der er ikke antennebidrag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender De foreslåede budgetter og finansieringer. Afdeling 40 er under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse af budgettet 25.9.2019.

I forbindelse med afdeling 16 ønskes en principiel debat omkring eventuel inddragelse af dispositionsfondsmidler ved udgifter til separering af spilde/regnvand, idet det indenfor den kommende årrække kan forventes, at der gradvis kommer krav herom i takt med at forsyningen fornyer ledninger i vejene. Vi kender ikke, og kan ikke få oplyst tid for ændringerne.

Afgørelse: Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter samt de vedtagne arbejder og deres finansieringer. Bestyrelsen ønskede tilføjet, at boligtilskud til ejendomsfunktionærer uanset, at det ikke er i budget 2020, skal opkræves i regnskab 2020.

Bestyrelsen gav en hensigtserklæring på, at der vil kunne søges tilskud til afdelinger, der rammes af separering af spilde-/regnvand, men at tilskud gives i forhold til omkostninger ved separeringen, afdelingens økonomi i øvrigt samt med hensyntagen til andre afdelingers behov.

4.2 Kommende og igangværende planer

I afdelingerne 1-4, 7, 10, 11, 12-13, 15, 16, 18, 21, 24, 25, 26, 34 skal Affaldsskabe udskiftes. Der indhentes underhåndsbud fra 2 leverandører på levering og opsætning af skabene. Forinden skal der i de fleste afdelinger udføres belægningsarbejder, hvilke forsøges Udført inden vintersæsonen.

I afdelingerne 1,2 og 3 er besluttet udskiftning af gade- og entredøre, og der indhentes samlet tilbud på opgaven.

Afdeling 4 har projekt kørende med reovering af rør samt varmecentral, og efter miljøundersøgelse vil opgaven blive større og genhusning kan ikke undgås.

Dette skyldes PCB og Bly der skal fjernes i forbindelse med reoveringen. Der er desuden asbest i loftrummet.

Økonomisk overslag er undervejs.

I afdelingerne 1,2 og 3 laves forundersøgelser på rørarbejde m.m.

I afdeling 6 lovede afdelingsbestyrelsen at undersøge forholdet omkring evt. nedrivning af skorstene, der ikke længere benyttes samt forhold omkring dræn og afløb.

I afdeling 10 udskiftes vand- og varmemålere snarest.

Flisebelægning langs Vilhelm Andersensvej 5-9 reoveres, men udføres først i 2020.

Belysning i opgange udskiftes snarest.

Afdeling 11 kan forvente krav om separering af spilde/regnvand i 2020/21.

Afdeling 12 opdateres efter afdelingsmødet.



Afdeling 13 afslutter altanrenovering 9.10.2019 og byggeregnskab samt finansieres udføres straks efter og ellers opdateres efter afdelingsmødet.

Afdeling 14 opdateres efter afdelingsmødet.

Afdeling 16 har krav om separering af spildevand/regnvand senest 1.6.2020, og afhængig af omfanget af gravearbejde på grunden skal støttemure og skur efterfølgende genetableres.

Malerarbejde i afdelingerne er forsinket på grund af mange regnvejrsdage, men der vil primært mangle maling af vinduer i afd. 27 og 30, vindskeder i afd. 26 samt altanværn i afd. 2.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Afgørelse: Orienteringen blev taget til efterretning.

4.3 Formandsmøde

I fortsættelse af sidste møde fastsættes dato og emne.

Det indstilles, at bestyrelsen fastsætter dato og emne.

Afgørelse: Det blev aftalt, at formand skriver til alle afdelingsformænd, og efterlyser forslag til emner.

4.4 Kommunal overtagelse af vej på Bataljonen

Overtagelsesdokument fremsendt fra Landinspektør og underskrives.

Det indstilles, at bestyrelsen underskriver overdragelsesdokument,

Afgørelse Overdragelsesdokument underskrevet.

4.5 Afdeling 24 – vinduer, køkkener og indgangsparti

Rådgiveraftale fremsendt Arhus til underskrift.

Det indstilles, at bestyrelsen underskriver rådgiveraftale.

Afgørelse: Rådgiveraftale blev underskrevet.

4.6 TV/internet

Der er senest tilbud fra Bolignet, og der drøftes en strategi i forhold til, hvordan vi aktivt skal undersøge afdelingens antenne og internetforhold og i forhold til at beboerne er individuelt tilsluttet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter strategi for TV/internet.



Afgørelse: Bestyrelsen vedtog, at der ikke gøres noget i forhold til afdelingerne, idet vi fastholder beboernes frie valg, dvs. individuel tilslutning, og at det så vidt muligt er afdelingerne der ejer den interne kabling.

5 MØDEPLANLÆGNING

Afdelingsmøde afdeling 40 25.9.2019 kl. 19.00

Bestyrelsesmøde 15.10.2019

6 EVENTUELT

Formand oplyste om konflikt mellem en afdelingsbestyrelse og en beboer, og formand har svaret beboeren, men uden at han er tilfreds. Han skriver og indkalder formand jævnligt til møder, hvad formand nægter.

Bestyrelsen bakkede op om formandens beslutning.

Tilbud fra Brunata om elektronisk overvågning af forbrug, indeklima og røgalarmer behandles på senere møde.

Bestyrelsen ønsker et punkt, hvor der oplyses om beboerklagenævns-sager, og deres afgørelser – OK i anonymiseret fremlæggelse.

Bestyrelsen efterlyser nyheder fra 11. kreds. Forretningsfører sørger for, at det fremsendes straks, når det er modtaget i administrationen.

Bestyrelsen godkendte deltagelse i Ringsted-Messen fra d. 21.-22.3.2020.

7 LUKKET DAGSORDEN

Dampmøllen

Domea Byg har forespurgt, om vi ville have problem med, at Domea-selskabet Boligselskabet Midtsjælland gik ind i opgaven.

Ved mailkorrespondance er det afklaret, at vi ikke har problemer hermed, men sagen drøftes på mødet.

Afgørelse: Bestyrelsen accepterer, at Boligselskab Midtsjælland forsøger med projektet. Der forsøges med en delvis refusion af udgifterne vedrørende lokalplan, men der forventes intet, da det nu er offentlig tilgængeligt materiale.

Forretningsførerforhold

Forretningsfører fremlagde sag omkring fejladministration af kommunale servicearealer i afdeling 32, hvor der nu sendes kontrakt og redegørelse til Ringsted kommune i fortsættelse af styringsdialogen i 2018.

Sagen er uheldig og kan give dårlig presse.

Forretningsfører har det fulde ansvar for fejladministrationen, men bestyrelsen bakkede op om, at der ikke var grundlag for bortvisning eller lignende tiltag, idet man var enige i, at summen af gode sager og en administration, der ellers er i orden, vægtede højere.

Forretningsfører takkede for opbakningen, men meddelte, at han opsagde sin stilling pr. 1. april 2020, men vil medvirke til ansættelse af ny forretningsfører og til at denne blev sat ind i de løbende sager og de administrative processer.

Begrundelse er dels førstnævnte sag, men også alder og helbred.

Bestyrelsen accepterede opsigelsen, og der blev aftalt ekstraordinært møde d. 7.10.2019

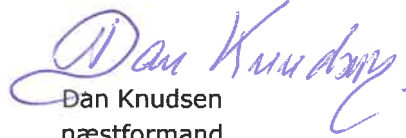


Med henblik på udarbejdelse af stillingsannonce.

Godkendt den



Henrik Doose
Formand



Dan Knudsen
næstformand



Bente Knudsen



Solveig Christiansen



Jeanne Pedersen



Ole Henningsen
referent