

Til beboerne

Referat af

Ordinært afdelingsmøde

Torsdag den 26. januar 2017 kl. 19.00

i Fælleshuset på Nørreby Torv

Tilstede var beboere fra 47 lejemål, ejendomsmester Michael Vegeberg og fra DAB, Rikke Stisager, Josefine Esrup og Charlotte G. Pettersson.

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Formand Jesper Therkildsen bød velkommen til mødet og foreslog Rikke Stisager, DAB, som dirigent, hvilket forsamlingen tiltrådte. Rikke Stisager konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtigt.

Bestyrelsen pegede på Charlotte G. Pettersson, DAB, som referent, hvilket forsamlingen tiltrådte.

Til stemmeudvalg blev Michael, Josefine og Rikke fra DAB valgt.

2. Fremlæggelse af beretning. (vedlagt dagsordenen).

Jesper Therkildsen supplerede den skriftlige beretning:

I forbindelse med byggesagen med udskiftning af vinduer og døre, arbejdes der på en løsning med Ideal Combi. De beboere, som stadig har nogle mangler der skal udbedres, vil få et besøg igen.

I forbindelse med udskiftning af vandværk, er der noget beton, som er krakeleret. Der er lavet en 1 års gennemgang, og udbedringen skulle gerne ske snarest muligt.

De almene boliger er i gang med mere effektiv drift, og det er vi også i Nørreby, selvom det økonomisk går godt. I afdeling Østerby stopper deres ejendomsmester, og vi kigger derfor på at lave en fællesdrift imellem ejendomsfunktionen i de to afdelinger. Der er ikke vedtaget noget endnu, men vi vil kigge på det i løbet af året.”

Henning Bering-Bryld savnede, at der var lidt mere omkring Grundejerforeningen Torstorp, varmeværket mv. i beretningen, som alle har en fælles interesse i. Skiltene i området er ulæselige og så kunne der også godt have stået noget omkring forslaget vedr. parkeringspladser, som blev vedtaget på sidste års afdelingsmøde og som endnu ikke er udført.

Jesper Therkildsen svarede, at der er modtaget to tilbud på parkeringspladserne i Snerlehaven, men disse tilbud var langt over det, som der er budgettet med. Herudover, så er budgettet-året stadig i gang. Samarbejdsudvalget NØVS (Nørreby, Østerby, Vesterby og Sønderby) er ved at kigge på skiltene i Torstorp området. Der vil også blive lavet et fælles brev til politiet, så de måske kunne kigge forbi lidt oftere, så dem som parkerer ulovligt, kan få en skrivelse.

Jesper Therkildsen oplyste endvidere, at der var nedsat et udvalg, som kigger på belysning og overgang til LED samt solceller.

Forsamlingen tog beretningen til efterretning.

3. Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår til orientering

Rikke Stisager fremlagde regnskabet for 2015-2016, som viser et overskud på 1.256.610 kr., som er overført til resultatkontoen. De 3 vigtigste poster, hvor der har været en besparelse er: nettokapitaludgifter på 500.000 kr., vandudgiften på 600.000 kr. og på diverse-kontoen (konto 119) på 287.000 kr., hvor der var reserveret midler til en eventuel prisstigning på vand, som ikke kom til anvendelse.

Henning Bering-Bryld bad i lighed med sidste år om, at det blev referatført, at der bliver afsat et beløb til udskiftning af varmerør i terræn.

Forsamlingen tog orienteringen til efterretning.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år 2017-18
Jesper Therkildsen præsenterede budgetudkastet: der er blevet afsat 800.00 kr. til de grønne områder, og så har den tidligere formand jo lovet, at når alt byggeriet var overstået, så skulle der holdes en fest – og nu er tiden ved at være der. Der er afsat penge til denne fest på beboeraktiviteter. Herudover, så trænger selskabslokalet til nyt gulv og inventar, så beløbet som er afsat i langtidsbudgettet er fremrykket 1 år, og så er der afsat penge til belægningen i området, som er begyndt at trænge til en udskiftning.

Rikke Stisager gennemgik budgettet for 2017-18, som viser en huslejestigning på 0%. De væsentligste punkter er en stigning på 58.000 kr. til renovation, 60.000 kr. til renholdelse og 173.000 kr. til diverse udgifter, som dækker over kontingent til BL, beboeraktiviteter, bestyrelsesmøder, telefon, kontorhold mv.

Forsamlingen godkendte enstemmigt budgettet for 2017-18.

Rikke Stisager gennemgik antennebudgettet til orientering, som viser en stigning på 23 kr. i antennebidrag, således at antennebidraget stiger fra de nuværende 140 kr. pr. måned til 163 kr. pr. måned.

5. Indkomne forslag.

5a. Nørrebys pulje 1 for individuel modernisering af køkkenet.

Har nu eksisteret et år og fungerer godt. Der har dog vist sig et behov for at kunne iværksætte et *flyttekøkken*. Det betyder, at ejendomsfunktionen kan foranledige, at der ved fraflytning sker en modernisering af køkkenet. Den nye beboer skal da afholde udgiften til lejetillægget. På den baggrund stiller afdelingsbestyrelsen som forslag, at pulje 1 også omfatter mulighed for flyttekøkken. Lejetillægget for et flyttekøkken vil kunne udgøre ca. 495 kroner om måneden i 10 år".

Jesper Therkildsen redegjorde for forslaget.

Der blev spurgt til, om en ny indflytter kan få indflydelse på det nye køkken?

Jesper Therkildsen svarede, at det vil være ejendomsfunktionen, som står for udskiftningen af køkkenet.

Der blev også spurgt til, om prisen på køkkenet skulle ramme de 50.000 kr.

Jesper Therkildsen svarede, at de 50.000 kr. er max prisen, men at der gerne må laves et billigere køkken.

Forsamlingen godkendte forslaget om flyttekøkkener.

Der var 2 stemmer i mod.

5b. Forslag til afdelingsmødet den 26. januar 2017.

Individuel modernisering af køkken – pulje 2

Beboerne i Nørreby har godkendt en første pulje på 2,5 mio. kroner til brug for individuel modernisering af køkken. Puljen er nu ved at være brugt op, og afdelingsbestyrelsen stiller som forslag, at der etableres en pulje 2, så beboerne fortsat har mulighed for at opsætte nyt køkken eller foretage en delvis renovering af køkkenet mod betaling af et individuelt lejetillæg.

Ligesom i pulje 1, fungerer ordningen således, at afdelingen ligger ud for udgifterne til det nye køkken og så opkræves beboeren et månedligt lejetillæg i 10 år. Hvis beboeren fraflytter inden for de 10 år overgår lejetillægget til den næste beboer. Afdelingsbestyrelsen stiller som forslag, at det maksimale beløb til at modernisere køkkenet er 50.000 kroner inklusiv moms tilbagebetalt over 10 år. Der kan ikke indgå hårde hvidevarer i det beløb, som beboeren låner via afdelingen. Køkkenet skal opsættes håndværksmæssigt korrekt og opsætningen skal godkendes af ejendomskontoret. Når det færdige køkken er synet og godkendt af ejendomskontoret bliver lejetillægget opkrævet sammen med huslejen. Hvis den maksimale låneramme bruges giver det et månedligt lejetillæg på ca. 495 kroner.

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der i første omgang tilbydes en pulje på 1 mio. kroner og at finansieringen sker via lån af egne midler. Såfremt afdelingens likviditet ikke rækker, vil finansiering ske via optagelse af et realkreditlån.

Hvis der er mange beboere som gerne vil have nyt køkken, vil ansøgningerne blive behandlet efter først-til-mølle princippet.

I lighed med pulje 1 kan følgende køkkenleverandører benyttes:

HTH, KVIK, VORDINGBORG, TVIS.

Pulje 2 ift. pulje 1

Til forskel fra den nuværende pulje 1 foreslår afdelingsbestyrelsen, at der skal være mulighed for flyttekøkken. Det betyder, at ejendomsfunktionen kan forandle, at der ved fraflytning sker en modernisering af køkkenet. Den nye beboer skal da afholde udgiften til lejetillægget.

Afdelingsmødet skal godkende:

1. At beboerne får mulighed for at modernisere deres køkken for maksimalt 50.000 kr. mod betaling af et 10-årigt lejetillæg.
2. At der afsættes en pulje på 1 mio. kroner til modernisering af køkkener.
3. At der kan optages et 10-årigt realkreditlån på 500.000 kroner.
4. At der iværksættes flyttekøkken.

Jesper Therkildsen redegjorde for forslaget om en pulje 2 af køkkenmodernisering inkl. flyttekøkkener.

Der blev spurgt til muligheden for delvis renovering – om dette var muligt?

Rikke Stisager oplyste, at ordet renovering ikke skulle have været en del af forslaget, da det skal være en modernisering, da der lovgivningsmæssigt ikke kan lånes penge til en renovering – men kun til en modernisering.

En beboer spurgte, om det var muligt at få malet sit køkken?

Rikke Stisager oplyste, at maling hører under den indvendige vedligeholdelse, som lejerne selv står for, og dette kan desværre ikke være med i en modernisering af køkken.

Forsamlingen godkendte enstemmigt forslaget.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
Bestyrelsen består af:
Jesper Therkildsen, formand
Flemming Poulsen, næstformand
Lene Gall
Ulla Westrup
Ole Svendsen

På valg er: Flemming Poulsen, Lene Gall og Ulla Westrup. (alle genopstiller).

Der skal vælges 3 medlemmer for 2 år.

Flemming Poulsen, Lene Gall, Ulla Westrup og Susanne Frantzen.

A – Flemming Poulsen	74 stemmer
B – Lene Gall	68 stemmer
C – Ulla Westrup	31 stemmer

D – Susanne Frantzen

55 stemmer

Der var 4 ugyldige stemmer og 2 blanke.

Flemming Poulsen, Lene Gall og Susanne Frantzen blev valgt for 2 år.

7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
På valg er Carsten Broager og Henrik Andersen. (begge genopstiller).

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

Carsten Broager og Henrik Andersen blev genvalgt for 1 år.

8. Eventuelt

En beboer fortalte, at lyset i selskabslokalet nogle gange står tændt hele natten – og ville foreslå, at der kom en føler på, så det slukker automatisk.

Henning Bering-Bryld oplyste, at de i Østerby har fået renoveret deres torv, og opfordrede til, at det blev taget op i Grundejerforeningen Torstorp, som ejer Nørrebys torv, så dette også kunne blive renoveret.

En beboer efterlyste lidt mere lys i området, især når der skal parkeres lidt længere væk.

Der blev også spurgt til, om det kun var klubberne, som havde indflydelse på beløbene til beboeraktiviteter i budgettet?

Jesper Therkildsen svarede, at beløbene bliver brugt til en masse forskellige beboeraktiviteter i afdelingen, og ikke kun af klubberne.

Frank Ovesen opfordrede til, at festen for beboerne blev udskudt og pengene blev brugt til en større fest i anledningen af Nørrebys 30 års jubilæum næste år.

En beboer opfordrede til, at der blev lavet nogle ture for beboerne i afdelingen, f.eks. til Tivoli, med fælles bustransport og spisning.

En beboer gav en stor tak til afdelingsbestyrelsen og roste de arrangementer og klubber, som er i afdelingen.

Henning Bering-Bryld oplyste, at hvis der laves et fællesarrangement i byerne, så vil det være muligt at søge kommunen om underskudsdekning.

Jesper Therkildsen oplyste, at f.eks. Loppemarkedsudvalget allerede er gået i gang med at undersøge dette.

Formand Jesper Therkildsen takkede for fremmødet og god ro og orden, samt takkede Ulla Westrup for det gode arbejde i afdelingsbestyrelsen.

Mødet sluttede kl. 21.10.

Referent Charlotte G. Pettersson.