

## Referat Afdelingsmøde Teglværkshavnen

26. april 2016

### 1. Velkomst og valg af dirigent

Jørn bød velkommen til afdelingsmødet  
Michael valgt som dirigent

### 2. Valg af stemmeudvalg og referent

Stemmetæller: Henning og Elsi  
Referant: Leif

### 3. Beretning

Jørn gennemgik årets forløb og nævnte bl.a.:  
De nye asfalterede stier på øen.  
Sti og ny asfalt ved blok 5 og 6 samt til P plads.  
Der mangler dog asfalt ved gavlen af blok 6.

Blokkene er blevet nummereret

Aflåsning af alle døre til svalegang er ikke gennemført. Peter (servicekontoret) siger, at der er problemer, da dørene delvis giver sig samt bliver saboteret på forskellig vis.

Vinduer og døre gennemgået af DTU. Der er heldigvis ikke akutte problemer.

Jørn gennemgik noget af forløbet med legepladsen, der har fyldt rigtig meget og næsten har været på samtlige bestyrelsesmøde.

Der har ikke været indhentet 2 tilbud på arbejdet. Det firma, der fik aftalen om at etablere legepladsen, har af flere gange været konkursbegæret. Det betyder, at vi nu risikere en ekstraregning på 50.000 - 100.000 kr, der dækkes af EF, hvilket betyder, at vi skal betale halvdelen.

Bestyrelsen mener, at der er tale om dårligt håndtering fra KAB's side, og forventer at der er basis for erstatning fra KAB.

Dette er fremført for SAB, der har givet os medhold i, at sagen ikke er korrekt håndteret.

Det vides ikke på nuværende tidspunkt, om det for KAB er ansvarspådragende.

Vi har 2 bænkesæt, der vil blive sat op på øen.

Vi har en sandkasse, der skal sættes op. Det kræver dog en aftale med entreprenør, da der er en del gravearbejde omkring projektet.

Der vil i kælderen blive etableret et nyt kloakrør, da det nuværende ofte stoppes.

Regnvand og kloak vand vil blive separeret.

I den forbindelse, skal der skæres huller i nogle vægge. Der vil samtidigt blive lavet hul i fælleshuset, så et indkøbt køleanlæg kan tilsluttes.

Der har i de sidste måneder været en del forespørgsel på at låne vores fælleshus til forskellige arrangementer såsom: søspejdere, studie/foredrags afholdelse, babyaktivitet og loppemarked.

Bestyrelsen har ikke godkendt disse forespørgsler, da de strider imod gældende regler for huset.

Huset kan lånes vederlagsfrit til aktiviteter for hele afdelingen som f.eks. fastelavnsfest, julestue mm.

Huset kan lejes af beboerne i KAB mod leje og depositum.

Huset kan lejes af beboerne i blok 1-3-5 mod et forhøjet leje og depositum. Dette er tidligere blevet aftalt.

Det er vigtigt at huske på, at det er KAB's beboere, der via huslejen betaler for lån samt vedligehold af huset.

Kommunen vil også gerne have grupper i fælleshuset.

Vi har henvist til de kommunale bygninger i området.

Beretningen godkendt.

#### **4. Regnskab for 1.8.2014-31.7.2015**

Adam gennemgik regnskabet for året 2014 - 2015.

Året kan betragtes, som værende i balance, da budgettet lød på 8,5 mill. og regnskabet sluttede med et underskud på 12.000.

Afdrag på lån var steget, men energi og renholdelse var faldet i udgifter.

Tallene kan ses i den fremlagte specifikation.

#### **5. Driftsbudget for 1.8.2016-31.7.2017**

Adam fremlagde driftsbudgettet, der giver en huslejestigning på 2,04%. De 1,99%, der har været fremme, er en fejl.

På grund af de lån og driftstilskud fra SAB, der er i byggeriet, har vi hvert år frem til 2021 en automatisk stigning på omkring 2,5%.

For detaljer se fremlagte oversigt.

Denne viser, at der er behov for en nødvendig merindtægt på 150.000kr.

Der blev spurgt, om vi ikke var færdige med ekstraordinært bidrag efter huslejestigningen på 5,91%.

I referatet fra afdelingsmødet **2015** kan følgende ses:

*"Jeanne: Dette giver et overskud på*

*8.423.000 - 9.150.000 Overskud 687.000*

*Overskudet går i en pulje, hvor vi har et underskud på 1.050.236.*

*Adam V. gjorde opmærksom på, at vi altid (i nogle år), vil have en huslejestigning forlods på ca. de 1,78% pga aftrapning af tilskud til huslejen, så på en måde, er den varslede huslejestigning reelt en nulløsning."*

I 2021 vil lånet på ca 3.5 mill være betalt ud.

Der vil herefter være et lån på ca. 750.000, der skal afdrages. Det vil være SAB, der beslutter, hvordan dette afdrag skal forløbe.

Den procent vi forlods afdrager nu, vil være delvis væk 2021, hvorfor en evt. ny afdragsordning ikke nødvendigvis vil belaste yderligere.

### **Driftbudgettet godkendt.**

Farver på altan afskærmning.

Efter udveksling af synspunkter blev forslaget ang. farver stemt ned med 14 imod og 11 for mørke farver.

Afskærmning skal ifølge EF overordnet husorden sidde på indvendig side, hvilket der var forståelse for.

#### **Indkomne forslag**

##### **6-1. Altan afskærmning**

## 6-2. Nøglebrik

### Nøglebrik.

Bestyrelsen foreslog, som et led mod tyverier i depoterne, at indføre nøglebrik for adgang til depoterne.

Idag kan ikke afleverede nøgler bruges som adgang til depot gangene. Med nøglebrikker kan ikke afleverede brikker gøres ubrugelige. Logon med brikker kan ses, så man på servicekontoret kan se, hvem der har foretaget logon.

Der blev foreslået 2 muligheder.

1 med service og registrering af logind på servicekontoret og 1 uden registrering på kontoret. KAB's andel er 38.798 hhv 26.283.

Mødet vedtog enstemmigt at gå ind for tilbudet på 38.798 kr.

Forslaget skal nu behandles i EF.

## 6-3. Cykelparkering

### Flere cykelparkerings muligheder under tag.

Bestyrelsen har tidligere bragt det frem, og dengang blev der sagt, at det var drøftet i EF, hvor der var modstand.

Der er ingen ledige P pladser på grunden, men der er enkelte "ubrugelige" P pladser i kælderen, der måske kan indrettes til cykler.

1 stemte imod overdækkede cykelskure resten for.

Bestyrelsen undersøger igen mulighederne.

## 6-4. Cykelvedligehold

### Mulighed for at vedligeholde / vaske cykler

Mulighederne blev drøftet. Det blev også nævnt, at disse muligheder er på nærmeste tank.

Mulighederne og krav til bl.a. olieudskiller undersøges. Forslaget vedtaget.

#### 6-5. Husorden

##### Mangfoldighed .....

Punktet mundede efter en del debat ud i, at vores Husorden nok skulle tilrettes samt afstemmes med EF's Husorden.

Der blev derfor fremsat et forslag om nedsættelse af et udvalg til revidering og tilpasning af Husordenen.

Dette blev vedtaget, og følgende udvalg blev nedsat:

Lasse Johansson

Mette R. Møller

Elsi Busk Odderup

Den "nye" Husorden skal forelægges til vedtagelse på næste eller et ekstraordinært afdelingsmøde.

Adam oplyste, at KAB arbejder på et nyt koncept vedr. Husorden.

#### 6-6. Kulgrill

##### Brug af kulgrill

Der var debat for og imod kulgrill. Problemet er den os/røg, der kan genere især overboerne.

Ifølge EF husordenen må der ikke bruges tændvæske, men de blev påpeget, at tabletterne også afgav en ubehageligt lugt.

Der var et overvældende flertal for, at forslaget sendes til Urafstemning, hvilket bliver sat i værk.

#### 6-7. Husdyrhold

##### Tilladelse til hold af 2 husdyr

Idag kan der dispenseres af bestyrelsen til hold af 2 husdyr.

Forslaget gik på, at gøre det tilladeligt at holde 2 uden bestyrelsens godkendelse.

Debatten gik meget på opsamling af efterladenskaber. Forslaget nedstemt. 4 for men et stort flertal imod.

Bemærk dog at man stadig kan søge dispensation til 2 husdyr.

**7. Valg bestyrelsen**

Valg til bestyrelsen

Jørn og Leif genvalgt.

Der var ikke flere, der ønskede at træde ind i bestyrelsen.

Bestyrelsen udgøres af: Jørn, Michael og Leif

**8. Valg suppleanter**

Der blev valgt 2 suppleanter:

Mette Kirkebæk

Lena Feigh-Officersen

**9. Eventuelt**

Eventuelt:

- a. Lokalplanen for området blev drøftet, og der var en del skepsis for en evt. cafe/pavillon ud for blok 5/6.

Bekymringen går på den støj samt brug af vores fællesområder, dette kan give

Der er ønske om, at EF eller grundejerforeningen drøfter dette.

- b. Der blev fremsat bekymring for den trafik, der er på grusarealet ud for gavlen af blok 5 og 6, hvor der finder trafik sted umiddelbart uden for vinduerne.  
Der var ønske, om en form for afskærmning, så trafikken blev "presset" bort fra vinduerne.
- c. Der var utryghed for den hurtigkørende trafik, der finder sted foran blok 5. Der køres meget hurtigt, tæt forbi fodgængere på både cykel og knallert.  
Kan der gøres noget?  
Det henhører under grundejerforeningen.
- d. P pladser blev kort omtalt. Ingen ledige på grusarealerne, men en del ledige i P kælderen til 600kr pr. måned.  
Kan der laves en korttidsparkering på f.eks 30 min.  
Kan tages op i EF.

e. Fælleshus

Der blev givet en begrundelse for afslag på de forskellige forespørgsler, der har været de senere måneder. Desuden blev reglerne for lån af fælleshuset gennemgået.

Der var opbakning for bestyrelsens håndtering. Det er vigtigt at huske, at det kun er de ca 60 KAB boliger, der betaler får afdrag (lån) samt vedligehold af huset.

Forekommer der større slid, kan det påvirke huslejen, da slibning af gulve f.eks. er ret dyrt.

Man kan IKKE leje huset ud til foreninger mm, hvor der betales en leje, da dette er forbudt.

*Se iøvrigt formandens beretning.*

f. Der må IKKE holdes dyr/fugle på altanerne.  
Se evt. de 2 husordener.

g. Adam gjorde opmærksom på, at KAB har mulighed for at tilbyde konflikthåndtering ved uoverensstemmelser.

h. Kommunen har en kontaktperson for de 3 unge i deleboligen blok 6, hvis der uoverensstemmelser.

Bemærk: Hver lejlighed har 2 stemmer

**14 lejligheder / 19 personer repræsenteret**

28. april 2016  
Leif Christensen