

REFERAT

Ekstraordinært afdelingsmøde – Afd. Rådhusstrikkeriet

Tirsdag den 23. november 2021

Klokken 17.00 – 17.45

Mødested: Hotel Medi, Rådhusstrædet 8, Ikast

Mødedeltagere: 18 husstande er repræsenteret på afdelingsmødet.

Fra Boligselskabet Fruehøjgaard deltager:

Birgitte Juhl, direktør

Hanne Skov, souschef

Kjeld Kristensen, driftschef

Lene Merrild, sekretær

Formanden, Steen Dalager, byder velkommen til det ekstraordinære afdelingsmøde, der er indkaldt, fordi en række beboere har ønsket det. Der er stadig nogle beboere på Smallegade, der ikke har fundet ud at parkere i forhold til den husorden, som vi har vedtaget, og der er også nogle beboere, der ikke har fået sat p-mærkatet i forruden på bilen. Med de ord, går vi over til mødets dagsorden.

1. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslår Birgitte Juhl som dirigent for mødet.

Birgitte Juhl, der bliver valgt uden afstemning, konstaterer, at det ekstraordinære afdelingsmøde er indkaldt med minimum 14 dages varsel jf. vedtægterne. Mødet er foranlediget af et forslag om løsning af parkeringsproblemer på Smallegade.

Lene Merrild bliver valgt som referent på mødet.

2. Orientering om differentieret huslejberegning for anlægsudgifter/vinduespolering mv., der kun vedrører en del af Afd. Rådhusstrikkeriet

Administrationen og afdelingsbestyrelsen har taget punkt 2 og 3 med på dagsordenen, fordi administrationen – i forbindelse med en større bebyggelse i Herning – har erfaret, at praksis for fordelingen af husleje ikke er helt rigtig, og når vi kigger tilbage, er der ting som skulle have været differentieret.

Hanne Skov forklarer, at vi hidtil har taget udgangspunkt i udgifterne, og så sat huslejen efter det – altså så det var i balance.

Det, som vi nu har erfaret fra bebyggelsen i Herning, er, at hvis der i forhold til udgangspunktet, er forskel på brugsglæden/brugsretten, så skal huslejen differentieres.

Eksemplet fra Herning: En bebyggelse skal have etableret dørtelefoner, men bebyggelsen er sådan, at det ikke er alle lejligheder, der vil få dørtelefoner. Derfor er det kun de lejligheder, der får dørtelefoner,

der skal betale for etableringen (differentieret husleje). Tidligere ville huslejestigningen være en procentvis stigning, så mindre lejligheder betaler mindre end de store lejligheder, men også her er administrationen blevet klogere. Fordi brugsglæden er den samme for store som små lejligheder, skal huslejestigningen være den samme for store og små lejligheder.

Hanne Skov har gjort rigelig brug af BL Danmarks Almene Boliger, der er boligorganisationernes brancheforening, og hun erkender, at det er lidt svært at gennemskue. Differentieringen omhandler kun anlæg/etablering af ting, der bliver tilført en bebyggelse (forslag der bliver vedtaget på et afdelingsmøde), og altså ikke f.eks. om beboere i stueetagen skal betale for en elevator, som de ikke bruger. Den efterfølgende driftsudgift på anlægget/etableringen dækkes af hele bebyggelsen.

Administrationen vil fremover gå ind og vurdere det enkelte forslag hver gang.

3. Orientering om ændring i husleje i forbindelse med vinduesvask på Rådhusstrædet 16 – som følge af differentieringen jf. dagsordens punkt 2

Ændringen betyder:

- En huslejenedsættelse på kr. 32,- for alle 22 lejligheder
- En huslejestigning på kr. 71,- til de 10 lejligheder på Rådhusstrædet

Ændringen vil blive varslet med 3 måneder, og træder i kraft pr. 1. marts 2022.

- *Steen Dalager: Jeg kunne tænke mig at høre, om det beløb, som bebyggelsen i Smallegade får vasket vinduer i opgangen for, er med i beregningen?*

Hanne Skov: Det er der taget hensyn til. Beløbet i beregningen udgør kun 93,33%.

Afdelingsmødet tager orienteringen vedrørende punkt 2 og 3 til efterretning.

4. Behandling af indkommet forslag vedr. parkeringsløsning ved bebyggelsen Smallegade 2-10

Dirigenten gennemgår de 4 løsningsforslag.

En løsning vil være betinget af ejerforeningens godkendelse.

Spørgsmål og debat inden løsningsforslagene sættes til afstemning:

- *Steen Dalager: Hvilken løsning har forslagsstillerne selv tænkt?*

Kjeld Kristensen: Forslagsstillerne er kommet med forslag nr. 3, som Lalitha har fundet på internettet.

- *NN: Der er ingen problemer med at få en parkeringsplads. Vil I begrunde forslaget?*
- *Lalitha Christensen: Det er vores parkeringsplads – og kun vores. Det er ikke meningen, at andre udefra skal parkere der.*
- *Jan Kjær: Jeg har skrevet under på ønsket om et ekstraordinært møde, fordi jeg vil have lukket det her – og det er sidste møde, som jeg deltager i. Jeg forventer at vi får en afklaring.*
- *NN: Nu er etableringen af en parkeringsbom en huslejestigning for beboerne på Smallegade, men hvis en lastbil så kører den ned dagen efter, har vi så ikke alle en reparation på kr. 260.000,-?*

Hanne Skov: Der ville vi have en forsikring. Driften er den mere generelle, som service mv.

- *NN: Men vi betaler jo for en parkeringsplads, og det gør de andre i højhuset og arbejdspladserne jo ikke.*
 - *NN: Vi har boet her i 3 år, og nu skal den problematik lukkes. Vi har ikke skrevet under for at få de her stillede forslag, men for at få lukket sagen en gang for alle.*
-

• *NN: Hvad så, hvis der kommer en eller to familier med to biler? Så er der ikke pladser nok.*

• *NN: Hvis man får en ny bil, koster det så også kr. 500,-, hvis vi får parkeringskontrol?*

Hanne Skov: Nej, de kr. 500,- er et administrationsgebyr, som administrationen tager pr. flyttelejlighed for at registrere mv. Administrationsgebyret bliver ikke betalt af den enkelte lejer, der flytter, men af alle som en driftsudgift. Hvis du får en ny bil, der skal registreres, koster det ikke ekstra. Det er en service.

• *NN: Hvad med de to private lejere, hvis de nu synes, at det er til gene at lukke parkeringspladsen?*

Birgitte Juhl: Vi kan ikke pålægge de private lejligheder udgiften, men løsningen vil skulle godkendes af ejerforeningen på en generalforsamling, hvor beslutninger træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal – og vi har 75%.

• *NN: Hvem skal advisere en parkeringsvagt, hvis man nu mener, at en holder forkert? Hvis det parkeringsfirma nu ikke har andre parkeringskunder i Ikast, så kan der godt gå langt tid uden at de kommer.*

Birgitte Juhl: Man ved aldrig, hvornår parkeringsvagten kommer – de går rundt. I løsningsforslaget har vi foreslået KbhPark, fordi dem har vi erfaring med fra Herning. Hvis I beslutter, at der skal være parkeringskontrol ved Smallegade, kunne man jo se, hvilke andre parkeringsvagt-selskaber der er lige rundt om i nærmiljøet, og så kontakte dem.

• *NN: Der må være en grund til, at den anden bebyggelse har fået parkeringskontrol. Har det hjulpet?*

Birgitte Juhl: Det har bestemt hjulpet, men der er også nogle, der er generet, fordi de får bøder. I Brændgårdsparken er der 306 lejligheder, og her er der nogle helt andre problematikker.

• *NN: Vi har tidligere talt om det, men har I slet ingen med faste parkeringspladser i Herning?*

Birgitte Juhl: Nej, det har vi ikke.

• *NN: Jeg forstår ikke, hvorfor vi skal sætte P-mærkat med 'Smallegade 2-10' i vores forrude. Hvad skal det gøre godt for? Jeg er ikke fan af, at man kan se, hvor vi bor.*

Steen Dalager: Det er, så man kan se, hvis det ikke er en beboer, der parkerer der. Det er en del af den husorden, som vi har vedtaget – og hvis du ikke sætter P-mærkatet i forruden, så handler du i strid med vores husorden.

Dirigenten sætter forslagene til afstemning – med de mest vidtgående først.

Afdelingsmødet ønsker, at afstemningen er skriftlig.

Løsning 1: Der etableres en pullert løsning, så det maksimale mellemrum mellem 2 pullerter er højst 150 cm. Pullerterne leveres som hydrauliske. På de 2 yderste faste monteres sensor, som hindrer pullerterne i at køre op, hvis noget er i denne linje. På hjørnet ved græsplænen placeres et styreskab.

Anlægsudgift kr. 260.000,- inkl. etablering og moms

Afskrivning over 15 år.

Huslejestigning kr. 120,- pr. måned pr. lejlighed (kun Smallegade 2-10)

Anslået driftsudgift kr. 3.000 pr. år = gennemsnitlig huslejestigning på kr. 11,- pr. måned pr. lejlighed – eller 0,15 %. (alle 22 lejligheder)

Resultat af den skriftlige afstemning:

0 stemmer JA

36 stemmer NEJ

Løsningsforslag nr. 1 er ikke vedtaget.

Løsning 2: Etablering af parkeringsbom. I enderne monteres sensor, som hindrer bommen i at lukke op, hvis noget er i denne linje. På hjørnet ved græsplænen placeres et styreskab. I begge ender af bommen nedsættes faste pullerter, så det vil være muligt for gående og cyklister at færdes frit.

Anlægsudgift kr. 140.000,- inkl. etablering og moms

Afskrivning over 15 år.

Huslejestigning kr. 65,- pr. måned pr. lejlighed (kun Smallegade 2-10)

Anslået driftsudgift kr. 3.000 pr. år = gennemsnitlig huslejestigning på kr. 11,- pr. måned pr. lejlighed – eller 0,15 %. (alle 22 lejligheder)

Resultat af den skriftlige afstemning:

0 stemmer JA

36 stemmer NEJ

Løsningsforslag nr. 2 er ikke vedtaget.

Løsning 3: Etablering af batteridrevet bomsystem. Kompakt, forud-monteret enhed, med styring via solceller og 6V-batteri. Fjernbetjent med håndsendere.

Anlægsudgift kr. 90.000,- inkl. etablering og moms

Afskrivning over 15 år

Huslejestigning kr. 42,- pr. måned pr. lejlighed (kun Smallegade 2-10)

Anslået driftsudgift kr. 3.000 pr. år = gennemsnitlig huslejestigning på kr. 11,- pr. måned pr. lejlighed – eller 0,15 %. (alle 22 lejligheder)

Resultat af den skriftlige afstemning:

2 stemmer JA

34 stemmer NEJ

Løsningsforslag nr. 3 er ikke vedtaget.

Løsning 4: Der indgås aftale om privat parkeringskontrol.

Boligselskabet har erfaring med KbhPark, hvor parkeringskontrol er uden omkostninger til parkeringsselskabet.

Administrationsomkostning til boligselskabet vil udgøre kr. 500,- pr. flyttelejlighed (driftsudgift for alle 22 lejligheder).

Resultat af den skriftlige afstemning:

2 stemmer JA

34 stemmer NEJ

Løsningsforslag nr. 3 er ikke vedtaget.

Dirigenten konkluderer, at alle 4 forslag til parkeringsløsning er faldet, så parkeringsforholdene fortsætter uændret.

5. Eventuelt

- *NN: Vi betaler vel for dette møde i vores husleje – mødelokale, fire medarbejdere fra administrationen mv. Vi har tidligere haft en fantastisk afdeling. Hvad er muligheden for, at vi kan adskilt de to afdelinger igen? Der er ingen stordriftsfordele, som vi blev lovet. Vi andre skal leve med det her til hverdag.*

Birgitte Juhl: Vi tager spørgsmålet med hjem. Det er nok ikke nemt og helt sikkert ikke ligetil. Det skal vi have undersøgt nærmere, og så vil I få et svar.

- *NN: Der har været mange klager. Kunne vi ikke begynde at se hinanden i øjnene og gå i lidt større sko? Hvis der er problemer, så lad os tage dem, men det her er spild af tid og penge, og det er os selv, der skal stoppe.*

Birgitte Juhl: Det er godt sagt: Stop jer selv – og det er I godt i gang med. Det er selvfølgelig ærgerligt at bruge penge på det her ekstraordinære afdelingsmøde, som kunne have været indeholdt i det ordinære afdelingsmøde.

Formanden ringer mødet af – tak for fremmødet.

Referat: Lene Merrild

Dirigenten bekræfter referatet:

30/11-2021

Dato

Birgitte Juhl

Birgitte Juhl

Formanden bekræfter referatet:

1/12-2021

Dato

Steen Dalager

Steen Dalager