

Referat

Afdelingsmøde i Søndermarken i Kvarterhuset, Roskildevej 65.

4. oktober 2017

Afholdt den: 4. oktober 2017

Til stede: Til stede: Ejendomsleder Mikael G. Rasmussen (FFB), økonomimedarbejder Marie Louise Kielberg-Bæk (KAB), dirigent John Olsen, Formand for bestyrelsen Jytte Magnus, servicemedarbejder Casper Magnus, Søndermarken, afdelingsbestyrelsen: Gert Larsen, Niels Lau Christensen, Kaj Jørgensen, Julie Stahr, suppleanter: Kim Christensen og Vivi Husher (FFB)
Antal husstande: 29

Referent: Vivi Husher

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Fremlæggelse af beretning
4. Fremlæggelse af regnskab for 2016
5. Fremlæggelse og godkendelse af driftsbudget for 2018
6. Forslag og godkendelse af ny husorden
7. Godkendelse af revideret råderetskatalog, installationsret og vedligeholdelsesreglement
8. Behandling af indkomne forslag
- 8a. Forslag fra bestyrelsen – at melde afdelingen ind i Københavns Lejerbevægelse IVS
- 8b. Forslag fra M. Azibou og Salma L. – modernisering af badeværelser
9. Valg af formand
På valg er: Jytte Magnus
10. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
På valg er: Gert Larsen og Niels Lau Christensen
11. Valg af 2 suppleanter
På valg er: Kim Christensen
12. Eventuelt

Pkt. 1: Velkomst og valg af dirigent

Afdelingsformanden Jytte Magnus bød velkommen til mødet. Hun præsenterede afdelingsbestyrelsen og foreslog John Olsen som dirigent, han blev valgt.

Pkt. 2: Valg af stemmeudvalg og referent

John Olsen takkede for valget og konstaterede, at afdelingsmødet var korrekt indvarslet og dagsordenens punkter i overensstemmelse med vedtægterne, og dermed beslutningsdygtig.

Stemmeudvalg: Kim og Anni blev valgt til stemmeudvalg.

Referent: Vivi Husher fra lokalkontoret blev foreslået og valgt som referent.

Pkt. 3: Bestyrelsens beretning

Dirigenten overlod ordet til formanden. Jytte Magnus gav en kort præsentation af sig selv og afdelingsbestyrelsen og gjorde opmærksom på det gode samarbejde, der er i bestyrelsen. Beretningen var vedlagt sammen med indkaldelsen. Jytte supplerede med at fortælle, at hun har deltaget i et møde for en måned siden omkring byggesagen, som også er godkendt.

I den forbindelse var der spørgsmål fra salen til beretningen:

Er der ændringer i forhold til igangsætning af byggesagen og tidsplanen?

Jytte oplyste, at der løbende vil blive lagt referater og dokumenter, der har relevans for byggesagen op på afdelingens hjemmeside:

www.soendermarken.dk

Har byggeplanen været fremlagt for kommunalbestyrelsen?

Jytte oplyste at det kører planmæssigt og der er ingen ændringer i tidsplanen.

Der var ikke flere kommentarer til bestyrelsens beretning.

Herefter gav dirigenten ordet til Hildur (boligsocial medarbejder), som gav en kort orientering af den boligsociale indsats der pågår i Søndermarkskvarteret. Hildur gjorde opmærksom på, at hvis man har en god ide eller bare er nysgerrig er man velkommen til at kigge forbi og tale med Karen, Mohammed eller Hildur.

Herefter spurgte dirigenten om beretningen kunne godkendes, og om der var yderligere spørgsmål hertil. Der var ingen yderligere spørgsmål. Beretningen blev taget til efterretning.

Pkt. 4: Fremlæggelse af regnskab for 1. januar 2016 til 31. december 2016

Dirigenten gav ordet til økonomimedarbejder Marie fra (KAB).

Økonomimedarbejderen præsenterede sig selv, og fremlagde regnskabet for 2016.

Regnskabet for 2016 viste et overskud på 621.000 kr. Overskuddet er henlagt på henlæggelserne i afdelingen for at undgå fremtidig huslejestigning.

En beboer: Spurgte ind til hvorfor konto 112 var faldet og konto 114 var steget i regnskabet.

Marie redegjorde for omlægning af regnskabsprincipper i forbindelse med fusionen mellem AKB Frederiksberg og Frederiksberg Forenede Boligselskaber, der var to forskellige måder at udregne personaleudgifter på, derfor valget administrationen AKB modellen dvs. personaleudgifter nu bogføres i afdelingen på konto 114 og ikke i selskabet.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet. Herefter satte dirigenten regnskabet til afstemning. Regnskabet blev taget til efterretning.

Pkt. 5: Godkendelse af driftsbudget (rammebudget) for 2018

Økonomimedarbejderen fremlagde rammebudgettet for 2018 og gennemgik kort budgetforslaget ud fra det budgetforslag, der var blevet omdelt til beboerne.

Budgettet balancerer og det er derfor ikke nødvendigt at regulere lejen.

Der var spørgsmål til konto 106 og sanitetsforsikring:

Kommunen nedsætter grundskyldspromillen og alligevel stiger ejendomsskatten i Frederiksberg Kommune, hvorfor?

Marie oplyste, at der er indgået et nyt forlig i regeringen, som betyder, at ejendomsskatten må stige op til 7 % om året. Ejendomsskatten er ikke steget i 2016/2017, men herefter forventes der en stigning fremadrettet.

Der var et spørgsmål til forsikring af sanitet i afdelingen, om man er dækket af afdelingen?

Svar: Boligorganisationen har ikke tegnet sanitetsforsikring for beboede lejemål.

Det blev oplyst, at man selv skal tegne en glas og kummeforsikring i sin lejebolig eftersom det vil blive for omkostningstungt for afdelingen, derfor anbefales det at beboerne tegner privat indboforsikring på alt ikke nagelfast indbo, da boligorganisationens bygningsforsikring ikke dækker skader på ikke nagelfast indbo ved brand, vandskade, stormskade og lignende.

Herefter gennemgik økonomimedarbejderne afdelingens antennebudget.

Der var spørgsmål til antennebudgettet.

En beboer undrede sig over, hvorfor det er nødvendigt med at foretage udskiftninger i et relativt nyt anlæg?

Mikael: Der skal ikke udskiftes noget pt., men der afsættes midler til løbende vedligeholdelse af anlægget/opgradering.

Herefter gav dirigenten ordet til Mikael (ejendomsleder) for gennemgang af vedligeholdelsesarbejder i budgettet.

- Budgettet på vinduer og døre er uændret indtil vi er færdige med renoveringen
- Udskiftning af afdelingens traktor, der er usikkerhed omkring, hvornår vi vil foretage udskiftningen. Indtil videre lader vi posten blive stående.
- Varmecentral, vi renoverer løbende vores varmecentraler.

Herefter udspandt sig en dialog om vedligeholdelse og udskiftning af komfurer og vedligeholdelse af elevatorforum.

Dirigenten satte budgettet til afstemning. Budgettet blev herefter godkendt.

Pkt. 6: Godkendelse af ny husorden

Herefter gav dirigenten ordet til Julie Stahr, medlem af afdelingsbestyrelsen, som præsenterede den nye husorden.

Der var spørgsmål til husorden: Hvad er forskellen på den nye husorden kontra den eksisterende husorden?

Julie oplyste, at der generelt var blevet strammet op på 3 områder: Håndtering af skrald, sluseområdet (vedligeholdelse af elevatorforrummet) og husdyr. Hvorfor vi skal ændre husorden er fordi afdelingen

trænger til et løft. Reglerne skal sikre, at Søndermarken bliver et godt sted at bo. Fx er pasning af husdyr ikke længere tilladt i den nye husorden.

*Emnet blev herefter debatteret og gik til afstemning.
Den nye husorden blev godkendt.*

**Den nye husorden erstatter tidligere husordener og ændringer vedtaget på afdelingsmøder.
Husordenen godkendt på afdelingsmødet den 4. oktober 2017.**

Pkt. 7: Godkendelse af revideret råderetskatalog, installationsret og vedligeholdelses-reglement

Mikael gennemgik på mødet de reviderede reglementer (vedligeholdelsesreglement, råderets-katalog og installationsret). Vedligeholdelsesreglementet er blevet tilpasset til de lokale forhold, oplyste Mikael. Overfladebehandlinger og udskiftning af nøgle og låse er blevet tilføjet vedligeholdelsesreglementet. Reglementerne er blevet genskrevet i et nyt sprog og layout, oplyste Mikael.

Der var spørgsmål til råderetten omkring reetableringspligt af skillevægge samt til installationsretten: Mikael oplyste, at der gives som regel tilladelse til at fjerne en ikke bærende skillevæg, men hvis der er tale om en planløsning afdelingen ikke ønsker at drifte skal skillevæggen reetableres, og der skal altid fremsendes en tegning af det ansøgte til lokalkontoret på Finsensvej. I forbindelse med opsætning af nyt køkken over råderetten kan de hårde hvidevare som installeres i forbindelse hermed, ikke indregnes i projektet, det man selv har fået installeret, ejer man, og man skal derfor tage det med, når man flytter.

7. a Installationsret

Forslaget blev ved håndsoprækning enstemmigt vedtaget.

7.b Råderetskatalog

Forslaget blev ved håndsoprækning enstemmigt vedtaget.

7.c. Vedligeholdelsesreglement

Forslaget blev ved håndsoprækning enstemmigt vedtaget.

*Herefter blev reglementerne enstemmigt vedtaget og ligeledes gældende fra den 4. oktober 2017.
De godkendte reglementer kan ses på eller kan fås i kopi på lokalkontoret eller på www.soendermarken.dk eller ffb@kab-bolig.dk.*

Pkt. 8: Behandling af indkomne forslag

8a. Forslag fra bestyrelsen – at melde afdelingen ind i Københavns Lejerbevægelse IVS

Det blev besluttet, at Søndermarken tegnede medlemskab hos Københavns Lejerbevægelse IVS.

Emnet blev debatteret og gik til afstemning.

For: forslaget 12 imod: 5

Forlaget er vedtaget.

8b. Forslag fra M. Azibou og Salma L. – modernisering af badeværelser

Administrationen fik i opdrag at undersøge økonomi og fremlægge konkrete finansieringsforslag til afdelingsbestyrelsen således, at det evt. kan medtages et forslag til vedtagelse på næste afdelingsmøde af individuelle kollektive badeværelsemoderniseringer.

Forslaget er vedtaget.

Pkt. 9: Valg af formand

På valg er: Jytte Magnus, modtager genvalg.

Jytte Magnus blev genvalgt.

Pkt. 10 Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

På valg er: Gert Larsen og Niels Lau Christensen, modtager genvalg.

Gert Larsen og Niels Lau Christensen blev genvalgt.

Pkt. 11: Valg af 2 suppleanter

På valg er: Kim Christensen, modtager genvalg.

Kim Christensen blev valgt sammen med Flemming Nielsen, som blev valgt som 2 suppleant.

Begge suppleanter er blevet medlemmer af repræsentantskabet i FFB.

Pkt. 12 Eventuelt

Der var et spørgsmål om muligheden for at få en anden internet-udbyder end Dansk Kabel TV?

Mikael: Afdelingen kan kun kollektivt komme ud af aftalen med Dansk Kabel Tv, man kan ikke vælge individuel udbyder, men derimod kan man fravælge TV-pakkerne.

Herefter udspandt sig en debat angående problemer med den manglende internetforbindelse i afdelingen.

Det blev forslået, at afdelingsbestyrelsen prøver at finde en løsning på de internetproblemer, der er i afdelingen. Opgaven blev givet i opdrag til administrationen.

Der var et spørgsmål om opnåelse af huslejerefusion i forbindelse med renoveringen.

Jytte oplyste, at der ikke bevilliges huslejerefusion i forbindelse med renoveringen.

Da der ikke var yderligere under eventuelt, derefter takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede afdelingsmødet.