

Til samtlige beboere i afdeling Danmarksgården**Referat af afdelingens ordinære afdelingsmøde afholdt 11. februar 2019 på Cabinn, Vodroffsvej 55, 1900 Frederiksberg****Dagsorden:**

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent og stemmeoptæller
4. Beretning for perioden 2017/18
5. Beretning boligsocial
6. Beretning for regnskab 2017/18
7. Budget 2019/20
8. Forslag fra bestyrelsen:
 - a. Kollektiv råderet køkkener
 - b. Udskiftning af stigstreng og faldstammer
 - c. Udskiftning af dørtelefoner og adgangskontrolsystem
 - d. Totalrenovering af elevatorer
9. Forslag fra beboerne
 - 1) 2 forslag fra Bettina Jørgensen 5B: Bilag A og B
 - 2) 1 forslag fra Rikke Falck 3C: Bilag C
 - 3) 1 forslag fra Jannie Andersen 3C: Bilag D
 - 4) 1 forslag fra Nanna og Bent Hove 3B og Fatima EL-Gourfit 3C: Bilag E
 - 5) 1 forslag fra Per Rasmussen 3C: Bilag F
 - 6) 2 forslag fra Vivi Hollænder 5B: Bilag G
 - 7) 1 forslag fra Veronika Dahlqvist 5B: Bilag H
 - 8) 2 forslag fra Anders Müller 5A: Bilag I
 - 9) 2 forslag og et spørgsmål fra Charlotte og Allan 3C: Bilag J
 - 10) forslag fra Saroya Gullstein og Bjarki Hansen, 5C: Bilag K
10. Valg af formand. Annette Lomholt ønskede genvalg
11. Valg af to bestyrelsesmedlemmer: Jannie Nanberg og Lis Ulrichsen ønskede begge genvalg
12. Valg af to suppleanter: Cemile Demirci ønskede genvalg og Rizwan Tabassum ønskede ikke genvalg
13. Eventuelt

87 lejemaal var repræsenteret.

Fra organisationsbestyrelsen for Lejerbo, Frederiksberg, deltog næstformand Anders Kaare.

Fra ejendomskontoret deltog lokalinspektør Rune Baj.

Fra administrationen deltog driftschef Michael Glenvad Andersen og forvaltningskonsulent Anna Selbjerg Møller.

Ad 1: Velkomst

Afdelingsformand Annette Lomholt Bidstrup bød velkommen.

Ad 2: Valg af dirigent

Næstformand i Lejerbo Frederiksberg, Anders Kaare, blev valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt og dermed lovligt.

Ad 3: Valg af referent og stemmeoptæller

Forvaltningskonsulent Anna Sellebjerg Møller fra Lejerbo blev valgt som referent. Som stemmetællere blev valgt Lis Hilliger og driftschef Michael Glenvad Andersen.

Ad 4: Beretning for perioden 2018-19

Afdelingsformanden aflagde bestyrelsens beretning for perioden 2018-19. Beretningen er vedlagt referatet.

Efterfølgende blev beretningen sat til debat:

Der blev spurgt til hvilken periode beretningen dækker. Formanden oplyste, at den dækker fra sidste afdelingsmøde til nu.

Der var spørgsmål til ejendomskontorets reaktionstid i forhold til de store vandskader. Beboer adviserede allerede lørdag, men hørte først noget mandag. Rune Baj oplyste, at det er vigtigt at melde ind til ejendomskontoret hurtigt, når der sker skader. Muligvis har det været et fejlskøn fra ejendomskontoret, at der først blev taget hånd om skaden mandag morgen. Det dryppede kun lørdag, derfor blev det vurderet, at det kunne vente til mandag. Vandskader har i disse tilfælde været uforudsigelige. VVS har i flere tilfælde ikke konstateret anderledes end ejendomsfunktionæren. Ejendomskontoret kan ikke bare gå ind i folks boliger, og det kan være svært at få fat i lejer og svært at finde telefonnumre.

Der blev spurgt til en vandskade før påske i 2018, hvor en beboer har fået en stor elregning ifm. affugtningsmaskiner. Rune oplyste, at forsikringen har håndteret vandskaderne. Hvis beboere har penge til gode, skal man henvende sig til forsikringen.

Der var spørgsmål til status for boldbanen: Formanden oplyste, at naboejendommene er glade for, at boldbanen er lukket. Der har været uheldige episoder med nærliggende skoler. Der har tidligere været mange klager fra naboejendommene, og derfor er der nu en aftale med kommunen om, at boldbanen ikke er offentligt tilgængelig i øjeblikket. SFO fra den franske skole må komme to gange om ugen, hvor den boligsociale medarbejder åbner. Man vil gerne lave aftaler med skolerne også, men det kræver, at der følger voksne med, der hjælper med at overholde ordensregler.

Beretningen blev godkendt ved håndsoprækning.

Ad 5: Beretning boligsocial

Boligsocial projektleder Sanne Mortensen var forhindret i at deltage i første del af mødet. Beretningen for det boligsociale arbejde i årets løb er vedlagt referatet.

Ad 6: Beretning for regnskab 2017/18

Forvaltningskonsulent fremlagde årsregnskabet for 2017/2018.

Afdelingen kom ud af året med et overskud på kr. 573.049, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Solceller betyder besparelse på ca. 1/4 mio. på energi på fællesarealerne. Afdelingsmødet efterlyste opgørelse over tilbagebetaling af solcelleanlæg. Opgørelsen over tilbagebetalingen fremgår af afdelingens udvidede regnskab, og ser således ud:

Solceller

Saldo pr. 1/10 2017	1.547.151
Tilgang i årets løb	0
Samlet anskaffelsessum pr. 30/9 2018	1.547.151
Afdrag og afskrivning primo pr. 1/10 2017	-1.295.300
Afskrevet	-188.000
Samlet afdrag og afskrivning pr. 30/9 2018	-1.483.300
Bogført værdi pr. 30/9 2018	63.851

Anlægget er betalt af 2 år tidligere end forventet.

Til dato har anlægget produceret 253 MWh, og afdelingen har dermed sparet 71,9 t CO₂.

Fremadrettet ønsker afdelingsmødet en opgørelse over, hvor megen energi anlægget har produceret, og hvad det betyder i besparelse på afdelingens energiforbrug på fællesarealerne.

Der blev spurgt til institutionernes forbrug: Institutionerne har deres eget regnskab for forbrug, og det indgår ikke i afdelingens.

Afdelingsmødet godkendte årsregnskabet.

Ad 7: Budget 2019/20

Forvaltningskonsulenten fremlagde afdelingens driftsbudget for 2019/20, som overordnet vil betyde en uændret husleje.

Der var spørgsmål fra forsamlingen til sænkningen af kto 115. Konto 115 ("almindelig vedligeholdelse", dvs. det ikke-planlagte) er sænket, fordi der i stedet budgetteres med vedligeholdelsesudgifter på kto. 116. Det er ikke en spareøvelse, men en budgetteknisk ændring.

Der blev spurgt til, hvorfor der var overskud i året? Overskuddet er tilfældigt, nogle ting er uforudsete. Der budgetteres hverken med over- eller underskud.

Spørgsmål til altandøre der skal skiftes løbende – bliver de skiftet? Der skiftes 2 pr. år, når det meldes ind.

Afdelingsmødet godkendte driftsbudgettet ved håndsoprækning. Flertal for, 3 imod.

Ad 8: Forslag fra bestyrelsen:

a. Kollektiv råderet køkkener

Formanden motiverede forslaget: Kollektiv råderet betyder, at dem der ønsker nyt køkken, kan optage lån hertil gennem afdelingen. Kun de, der vælger at få nyt køkken, betaler en huslejeforhøjelse. Huslejeforhøjelsen bortfalder, når forbedringen er betalt ud, i dette tilfælde efter 10 år. Hårde hvidevarer er ikke omfattet af den kollektive råderet.

Vedtagelse af den kollektive råderet udelukker ikke den individuelle råderet.

Køkkenerne skal monteres af autoriserede håndværkere.

Der var en opfordring til, at der hvert år samles op på, hvor mange beboere, der har benyttet sig af den kollektive råderet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

b. Udskiftning af stigstreng og faldstammer

Formanden motiverede forslaget med baggrund i de mange vandskader i afdelingen og flere beboeres oplevelser med stoppede afløb.

I perioden, hvor udskiftningen foregår, opsættes tørkloset i lejligheden, lige som der etableres midlertidig vandforsyning i opgangen.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning.

c. Udskiftning af dørtelefoner og adgangskontrolsystem

Formanden motiverede forslaget, der lægger op til et adgangssystem med brik, hvor brikken kan spærres, hvis den bortkommer.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning, med en afvikling af lånet over 15 år.

d. Totalreovering af elevatorer

Driftschefen motiverede forslaget. Der er ikke tale om nye elevatorer, men om totalreovering af elevatorerne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

Ad 9: Forslag fra beboerne

1) 2 forslag fra Bettina Jørgensen 5B: Bilag A og B

Forslag A. Bettinas nabo motiverede forslaget, som var et ændringsforslag til husorden: Det blev præciseret, at der ikke er tale om ophold på dækket med hunden, men om at gå på gangstien på dækket med hunden i snor for at komme fra A til B.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning. Opdateret husorden er vedlagt referatet.

Forslag B. Bettinas nabo motiverede forslaget, som var et ændringsforslag til husorden: Man må holde 2 kæledyr pr. husstand.

Der blev stemt ved håndsoprækning. 23 stemte for forslaget. 53 stemte imod. Forslaget blev forkastet.

2) 1 forslag fra Rikke Falck 3C: Bilag C

Rikke motiverede forslaget. Rune orienterede om, at der er både skumringsrelæ og timer på udendørsbelysningen.

Forslaget blev trukket tilbage.

3) 1 forslag fra Jannie Andersen 3C: Bilag D

Forslag om, at der sættes låger op i begge ender af gården ved blok 3.

Der blev som tillæg stillet forslag om at udvide forslaget til også at omfatte Tigergangen. Der er ikke tale om, at lågerne skal aflåses. Rune orienterede om, at vejen er en brandvej. Imod forslaget taler det, at afdelingen ikke bør lukke sig for omverden, og også at låger, der smækker, vil betyde larm.

Eftersom der ikke var økonomi på forslaget, gik afstemningen på, hvorvidt afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med forslaget og undersøge, hvad det vil koste at gennemføre forslaget.

Forslaget blev forkastet ved håndsoprækning.

- 4) 1 forslag fra Nanna og Bent Hove 3B og Fatima EL-Gourfit 3C: Bilag E
Afsætte midler til bekæmpelse af faraomyrer. Nanna motiverede forslaget. Formålet er, at beboerne bliver klar over, at der er et problem i Danmarksgården, som alle beboere skal tage ansvar for at bekæmpe.
Formanden orienterede om, at problemet selvfølgelig skal bekæmpes og bliver det.

- 5) 1 forslag fra Per Rasmussen 3C: Bilag F
Ønske om kvartalsvist nyhedsbrev fra bestyrelsen i stedet for opslag i opgangen. Også ønske om, at det boligsociale arbejde er med i nyhedsbrevet.
Bestyrelsen lover at udsende nyhedsbrev.

- 6) 2 forslag fra Vivi Hollænder 5B: Bilag G
Vivi motiverede forslaget om etablering af tørreplads på dækket. Jannie i bestyrelsen foreslog udvidelse af forslaget – at der også etableres tørreplads i forlængelse af hundehaven.
Imod forslaget talte, at dækket er et rekreativt område, og at det ikke er kønt at se på fra vinduerne. Også bekymring for, at tøjet ikke bliver hentet.
Forslaget blev forkastet ved håndsoprækning.

Vivi motiverede forslaget om at iværksætte undersøgelse af, hvad der kan gøres for at mindske støjgener fra institutionerne i blok 5.

Imod forslaget taler, at afdelingen ligger i byen, hvor der er støj.

Der var en drøftelse af, hvad der kan gøres. Forslag om, at indgå god dialog med institutionerne om problemet. Vivi har allerede været i dialog med børnehaven, og man har gjort noget, f.eks. ved at fjerne legeredskaber, der larmer.

Forslaget blev vedtaget.

- 7) 1 forslag fra Veronika Dahlqvist 5B: Bilag H
Formanden fremlagde forslaget om parkeringsplads til ladcykler i garagen. Der er forhandling i gang med naboejendommen vedr. parkeringsaftale. Det bliver ikke muligt at nedlægge parkeringspladser.
Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

- 8) 2 forslag fra Anders Müller 5A: Bilag I
Forslag om udskiftning af elevatorer bortfalder jf. beslutningen under pkt. 8.

Forslag om opsigelse af elevatorkontrakt med KONE.

Driftschefen orienterede om, at det ikke kan lade sig gøre at opsi kontrakten, eftersom aftalen er forhandlet på plads landsdækkende for Lejerbo. Administrationen har gjort krav gældende over for KONE i forhold til manglende overholdelse af tidsfristerne for udbedring af problemer. Derfor opfordrede driftschefen beboerne til at sende besked ind til driftschefen, når der er længerevarende problemer, så der kan rejses bodssager.

- 9) 2 forslag og et spørgsmål fra Charlotte og Allan 3C: Bilag J

Forslag om nye elevatorer bortfalder

Forslag om fliser i bruseområdet på badeværelserne.

Driftschefen orienterede om, at beboerne allerede har mulighed for at få opsat fliser i bruseområdet på badeværelset under den individuelle råderet. Forslaget bortfaldt derpå.

Spørgsmål om manglende færdiggørelse af maling i opgangene.

Rune orienterede om årsagen til forsinkelsen af færdiggørelsen. Arbejdet forventes færdiggjort i løbet af februar.

10) Forslag fra Saroya Gullstein og Bjarki Hansen, 5C: Bilag K

Forslag om maling af vægge og loft i opgangen og udskiftning af gulvbelægningen.

Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Ad 10: Valg af formand

Annette Lomholt Bidstrup ønskede genvalg og blev genvalgt uden modkandidater for en 2-årig periode.

Ad 11: Valg af to bestyrelsesmedlemmer

Jannie Nanberg og Lis Ulrichsen ønskede begge genvalg.

Cemile Demirci og Calle Schach stillede også op.

De fire kandidater præsenterede sig.

Der blev afholdt skriftlig afstemning mellem Jannie, Lis, Cemile og Calle.

Stemmeudvalget tilkendegav følgende resultat af afstemningen:

Jannie fik 90 stemmer

Lis fik 53 stemmer

Cemille fik 60 stemmer

Calle fik 36 stemmer

Jannie og Cemille blev herved valgt som afdelingsbestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Afdelingsbestyrelsen består herefter af følgende:

Annette Lomholt Bidstrup (formand)

Jannie Nanberg

Cemille Demirci

Svend Lomholt Bidstrup

Hassan Mahan

Ad 12: Valg af to suppleanter:

Cemile Demirci ønskede genvalg og Rizwan Tabassum ønskede ikke genvalg

Eftersom Cemile var blevet valgt til bestyrelsen, genopstillede hun ikke som suppleant.

Mikkel Rasmussen, Lis Ulrichsen, Per Rasmussen og Rikke Falk stillede op.

Bogumila Bojarska havde pr. mail tilkendegivet, at hun også stillede op.

De fire tilstedeværende kandidater præsenterede sig.

Der blev afholdt skriftlig afstemning mellem Mikkel, Lis, Per, Bogumila og Rikke

Stemmeudvalget tilkendegav følgende resultat af afstemningen:

Mikkel fik 73 stemmer

Lis fik 60 stemmer

Per fik 36 stemmer

Bogumila fik 1 stemme

Rikke fik 4 stemmer

Mikkel blev dermed valgt som 1. suppleant og Lis blev valgt som 2. suppleant, begge for en 1-årig periode.

Ad 13: Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Bekymring for søjlerne, der bærer den nordlige trappe op til dækket – armeringsjernet er rustet. Ejendomsfunktionærerne undersøger.
- Tilbud til bestyrelsen om billeder af vedbenden, der vokser op ad naboejendommen. Kan måske hjælpe i sagen til at vise, at den kommer fra naboejendommen. Bestyrelsen modtager gerne billedmateriale.
- Ønske om at naboejendom maler sin gavl. Det kan ikke kræves.
- Ønske om nemmere affaldssortering: Der kan være langt at gå fra den enkelte opgang til affaldsskurene. Der har tidligere været containere ved 5A, men de blev fjernet efter henstilling fra politiet.
- Bestyrelsen arbejder gerne videre med emnet.
- Ønske om, at der oprettes genbrugs / byttestation. Bestyrelsen har diskuteret emnet, men man mangler plads til det. Man har oplevet stor velvilje fra beboerne, når flygtningefamilier er flyttet ind og har behov for møbler etc.
- Hvad gøres der ved alt det forladte tøj, der ligger i vaskeriet? Bestyrelsen er i færd med at undersøge, hvad der kan gøres.
- Hobbyrum og motionsrum – kan det bruges? Bestyrelsen oplyste, at hobbyrummet indrettes til aktivitetsklubben, som cykelværksted og træværksted. Hobbyrummet kan godt bruges til at reparere egne møbler. Ikke til opbevaring. Motionsrummet anvendes til opbevaring af telte, borde og stole osv., der anvendes til sommerfesten.
- Opfordring til, at det undersøges, hvordan ejendomskontoret kan indhente og opbevare beboeres telefonnumre, f.eks. oprettelse af database.
- Rengøring af opgange ved elevator – det er i vedligeholdelsesplanen.
- Ønske om bænke – det undersøges af bestyrelsen.

Mødet hævet.

Godkendt den / 2019

Formand, Annette Lomholt Bidstrup

Dirigent, Anders Kaare