



**Referat af ordinært afdelingsmøde (budgetmøde)
i Boligselskabet Friheden**

Afdeling Friheden I, Friheden VI og Lille Friheden
Tirsdag den 8. marts 2016 kl. 19.00
I Medborgersalen, Hvidovrevej 280

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Orientering fra formanden
4. Status Helhedsplanen
5. Godkendelse af afdelingernes budgetter
6. Indkomne forslag
7. Valg
 - a. Valg af formand
 - Marianne Salomonsen (modtager ikke genvalg)
 - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - Inge Nielsen (modtager genvalg)
 - Bo Henrik Andersen (modtager genvalg)
 - Karen Løvendahl Jensen (modtager genvalg)
 - John Frederiksen (modtager genvalg)
 - Ledig plads
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af medlemmer til repræsentantskabet for Friheden I, Friheden VI, Lille Friheden
10. Valg af suppleanter til repræsentantskabet for Friheden I, Friheden VI, Lille Friheden
11. Eventuelt

Fra Orbicon A/S deltog markedsdirektør Henriette Cajar.

Fra KAB deltog kundeforfører Annette Birkov og økonomimedarbejder Mick Holm Kristensen

Der var 79 husstande og 94 beboere til stede

158 stemmesedler var uddelt

Fra afdeling I deltog: 71 husstande – 83 personer

Fra afdeling VI deltog 6 husstande – 9 personer

Fra Lille Friheden deltog 2 husstande – 2 personer

1. Valg af dirigent

Formand for afdelingsbestyrelsen Marianne Salomonsen bød velkommen og var glad for at se de beboere, der var mødt frem.

Hun foreslog John Olsen, Ballerup Ejendomsselskab som dirigent. John Olsen blev valgt



2. Valg af stemmetællere

John Olsen takkede for valget og gik straks over til, at der skulle vælges stemmetællere.

Gitte Fammé

Kaj Kondrup Jensen

Marianne Thode

blev valgt

3. Orientering fra formanden

Generelt i alle tre afdelinger

Rengøring

Der bliver foretaget kvalitetskontrol af rengøringen i hele Friheden af et eksternt autoriseret firma.

- 25 enheder pr stikprøve og 4 gange årligt af rengøringen.
- Rengøringsfirma varslet med max. 24 timer.

TV udbyder - YouSee

- Afdelingsbestyrelsen har sat en proces i gang – første diskussion i torsdags.
- Proces: Genforhandling med YouSee eller eventuelt nyt udbud med flere bydende leverandører.

Lille Friheden

Målere og ventiler

- Der er foretaget udskiftning af vandmålere og afspærringsventiler.
- Varmemålerne er ligeledes udskiftet i hele afdelingen.

Minihaver

- Der er etableret yderligere 3 minihaver – de relevante beboere vil snarest få varslet deres planlagte huslejestigning. 16 beboere har valgt minihaver.

Nyt bestillingssystem til vaskeriet

- Gammelt betalingssystem er brudt sammen.
- Der er indhentet tilbud fra Miele – tilbuddet er på 20.000 kr. inklusiv moms.

Friheden VI – højhuset

Faldstammer og stigstreng

- Der pågår forundersøgelser af faldstammer og stigstreng sammen med rådgiver og entreprenører
- Omfang og renoveringsmetode forelægges afdelingsbestyrelsen, når resultatet forelægges.



Boligselskabet Friheden

Afdelingsbestyrelsen

Varmemålere

- Alle varmemålere er udskiftet i afdelingen

Tilstandsvurdering af vinduer og døre

- Der udarbejdes en tilstandsvurdering af vinduer og døre.
- Der er afsat 200.000 kr. i langtidsbudgettet 2016/2017 til maling af vinduer.
- Tilstandsvurderingen afgør, om vinduerne kan renoveres eller skal udskiftes.

Elektronisk låsesystem

- Beklager den lange proces.
- Dette er ikke glemt, men der er endnu ikke en afklaring.
- Det elektroniske låsesystem skal endeligt besluttes på et ekstraordinært afdelingsmøde for Friheden VI

Baldakinen

- Der løber vand ned igennem baldakinens tag
- Der udføres en undersøgelse af, hvordan baldakinens tilstand er.

Helhedsplanen for Friheden I

Helhedsplan

- Generel orientering under punkt 4.

Affaldsskakter

- Affaldsskakter er ved at blive lukket i etape 2
- Ligeledes er skakterne lukket i blok 3 og blok 5 på grund af arbejdsmiljøforhold.
- Affaldscontainere til husholdningsaffald bliver placeret i terræn.
- Der vil dagligt være tilsyn med affaldscontainerne – undgå overfyldte containere.

Varmemålere

- Alle varmemålere er udskiftet i afdelingen

Vaskerier

- Det eksisterende betalingssystem er nedslidt.
- Der kan snart ikke fås reservedele og vaskekort mere.
- Derfor er udskiftningen af ny betalingssystem fremrykket to år.
- Der er afsat midler i langtidsbudgettet til udskiftningen.

Angående helhedsplanen kører der på Facebook diskussioner om planen og dens udførelse. De bedste, rigtigste og hurtigste svar får man ved at henvende sig i



informationsvognen eller til ejendomskontoret. Der er personer, som er ansat til at svare på beboernes spørgsmål.

Derefter var der spørgsmål til formandens orientering:

Spørgsmål:

Den nye lov om tv som er vedtaget i folketinget, tager man hensyn til den?

Rengøringen er under al kritik.

Svar: Der har været mange klager over rengøringen og alle klager tages alvorligt, der gøres noget ved sagen. Ejendomskontoret er nu i gang med at påbegynde kvalitetskontrol af rengøringen i hele Friheden af et eksternt autoriseret firma. Det er ikke så nemt at fyre et firma, der er indgået kontrakt med.

Angående YouSee er det lagt ud til afdelingsbestyrelsen, som er i gang med undersøge om der er andre udbydere og på hvilke betingelser. Den nye lov om tv, som er under forberedelse til folketinget, arbejder man ud fra.

4. Status om helhedsplanen/v markedsdirektør Henriette Cajar

Der er lige afholdt etape 3 møde og blokmøde. Nu mangler man kun at afholde etapemøde med etape 4, det foregår den 18. maj 2017.

Arbejdet er inddelt i 4 etaper og de indvendige arbejder er godt i gang. I prøveblok 10 er arbejdet forsinket men afslutter i april måned. Man er nu i gang i blokkene 7-8-9 og er begyndt i etape 2.

Man er nu blevet klogere på arbejdsprocesserne og vil indhente forsinkelsen.

Den 6. marts 2016 var der evalueringsmøde med beboerne i blok 10 og alle spørgsmål blev besvaret og der arbejdes videre med dem. Mødet foregik i en god tone, og der var en god stemning. Følgegruppen modtog ris og ros.

Der har været for dårlig orientering til beboerne om, at man fra entreprenørens side har måttet forsøge forskellige arbejdsprocesser med stillads med videre.

Man kan stille alle spørgsmål på henholdsvis etape- og blokmøder.

Der var ingen spørgsmål til Henriette Cajar.

Randi Outzen havde stillet følgende skriftlige spørgsmål.

1. Hvordan dækkes manglende huslejeindtægt ved de lejemål, der pt står tomme (blok 15)? Er det vores årlige regnskab, der dækker eller helhedsplanens regnskab? Dækker konto 949 på 2,5 mio. kr. udgiften?

Svar: Lejetab, der opstår grundet helhedsplanen dækkes af helhedsplanen. Eksempelvis prøveboligen og boliger, der står tomme fordi de skal ombygges eller sammenlægges. Ved godkendelse af skema A var der budgetteret 2,5 mio. kr. – det beløb er øget til 3 mio. kr. bl.a. grundet, at byggeriet er forlænget til 4 år. Endvidere er der godkendt en ramme på 4,5 mio. kr. til genhusning af beboere med særlige behov.



Der er på nuværende tidspunkt afholdt ca. 1,1 mio.kr. i udgifter til lejetab og genhusning.

2. Hvordan bliver der afregnet med entreprenørerne? Løbende, etapevis eller forudbetalt?

Svar: Entreprenørerne sender hver måned en a conto faktura, hvor de har opgjort hvilket arbejde de har udført – dette kontrolleres af rådgiver inden det sendes til KAB til udbetaling.

3. Er der kapital til alle etaper – er der på nuværende tidspunkt skred i budgettet eller holder det som planlagt? (16,3 %).

Svar: Ja, på nuværende tidspunkt er der penge til alle etaper.

4. Spørgsmål om forsikring – Hvilke af boligselskabets vandskader og skader som følge af renoveringen dækkes? Her tænkes på skader, som skal dækkes ved senere gennemgang af hvert enkelte lejermåls renovering. Håndværkersjusk og/eller upåvirkelige skader.

Svar: I blok 12 har der været 3 vandskader – skade 1 og 2 er afholdt af entreprenøren Adserballe & Knudsen – skade 3 er afholdt af helhedsplanens Allrisk-forsikring. Skaderne, som opstod i slutningen af november grundet snetryk, har ikke noget med helhedsplanen at gøre. Afdelingens bygningsforsikring har afvist at dække skaden, men dette bliver nu tvistet via forsikringsmægler Willis og en ekstern advokat. Afdelingsbestyrelsen har netop godkendt, at afdelingen kan afholde udgiften til udbedring af skaderne. Budgettet er på 6 mio.kr. – oplægget skal godkendes af organisationsbestyrelsen på deres møde den 16. marts 2016.

Dermed var der ikke flere spørgsmål til formandens orientering.

5. Godkendelse af afdelingernes budgetter

Afdeling I budget blev gennemgået

Der var ingen spørgsmål til budgettet
Budgettet blev godkendt.

Afdeling VI budget blev gennemgået

Der var ingen spørgsmål til budgettet
Budgettet blev godkendt.

Lille Frihedens budget blev gennemgået

Der var ingen spørgsmål til budgettet
Budgettet blev godkendt.

6. Indkomne forslag

Forslag 1.



Boligselskabet Friheden

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen stillede forslag om, at der etableres mulighed for at booke vasketure via internettet.

I det ny betalingssystem ELS Vision, er der indbygget mulighed for internetbooking af vasketure, som vil give beboerne mulighed at reservere vasketider via internet

Der er henlagt 400.000 kr. i budgetårene 2017/2018 til et nyt elektronisk system. Afdelingsbestyrelsen har godkendt, at de henlagte midler 400.000 kr. rykkes frem til budgetårene 2016/2017.

På spørgsmål på om det vil være svært at booke er svaret:

Der vil komme demonstration af systemet, så man kan lære det, ligesom man har lært det nuværende system.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2.

Forslaget gik ud på, at der skal være mulighed for at lave en aftale med entreprenør om husdyr i lejlighed når ens lejlighed renoveres.

Begrundelse: Når man har tilladelse til at holde husdyr, kan det ikke passe, at man bare får at vide at de skal fjernes fra lejligheden, når håndværkerne skal have adgang.

Dirigenten svarede: ”det er en del af kontrakten mellem entreprenøren og Boligselskabet Friheden at der ikke kan være dyr i lejligheden imens håndværkerne arbejder og går ud og ind og støjer; det er også for dyrenes skyld. Aftalen er, at der ikke må være noget husdyr i boligen under renoveringen.”

Det blev oplyst, at beboerne indbyrdes hjælper hinanden med at passe husdyr. Man kan få en midlertidig husdyrtilladelse på ejendomskontoret, hvis man skal passe en anden beboers dyr i en begrænset periode.

En beboer havde haft hund i lejligheden imedens der havde været håndværkere, men svaret er: *”det er ikke i overensstemmelse med den aftalte kontrakt”.*

Forslaget kunne ikke behandles og blev derfor afvist.

7. Valg

a. Valg af formand

Marianne Salomonsen genopstiller ikke.

Næstformand for afdelingsbestyrelsen Jørnanker Døpke opstillede til formandsposten.

Endvidere opstillede Gitte Fammé til henholdsvis formandspost eller til bestyrelsespost.

Jørnanker redegjorde for grunden til sin opstilling: ”han har nu været næstformand i flere år og lært meget og gjort meget arbejde. Han nævnte at



det kræver ufattelig meget energi. Desuden har han stor lyst til at virke på den post”.

Gitte Fammé redegjorde for sine grunde til at opstille. Hun er pt. formand for hundeklubben har siddet i flere bestyrelser. Endvidere var hun blevet opfordret til at opstille.

Der blev afholdt skriftlig afstemning:
Der var udleveret 158 stemmesedler
Der var optalt 153 stemmesedler

Jørnanker Døpke fik 115 stemmer
Gitte Fammé fik 15 stemmer

Der var 19 blanke stemmer
4 stemmesedler var ugyldige

Det vil sige den nye formand for afdelingsbestyrelsen er Jørnanker Døpke.

Jørnanker takkede for valget, og derefter takkede han den afgående formand Marianne Salomonsen for hendes store arbejde, engagement, flid samt hendes gode måde at få bestyrelsen til at ”køre” på. Det var med vemod han tog afsked med Marianne.

Derefter takkede Marianne Salomonsen afdelingsbestyrelsen, og KAB for støtte til det store arbejde.

En stor tak var der også til de fremmødte beboere, det altid er dejligt at se. Ved stående applaus takkede de fremmødte Marianne.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Følgende bestyrelsesmedlemmer modtog genvalg:

Inge Nielsen

Karen Løvendahl Jensen

John Frederiksen

Lis Wexøe Rasmussen

Der skulle opstilles 6 personer, så derudover opstillede

Gitte Fammé blev valgt

Alle 5 ovennævnte personer er nu valgt til afdelingsbestyrelsen.

8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Kasper Thomsen

Dog indgår Kasper Thomsen i afdelingsbestyrelsen. (se under eventuelt).

9. Valg af medlemmer til repræsentantskabet for Friheden I, Friheden VI Lille Friheden.

Der skulle opstilles 13 personer for Friheden I



Følgende personer stillede op til repræsentantskabet for Friheden I

1. Inge Nielsen
2. John Frederiksen
3. Bjørn Schrøder Rasmussen
4. Kaj Kondrup Jensen
5. Allan Christiansen
6. Helle Steffensen
7. Frode Nielsen
8. Lis Wexøe Rasmussen
9. Yvonne Hummelgaard
10. Birte Gerdes
11. Elsebeth Hass Olesen
12. Karen Løvendahl Jensen

De ovennævnte 12 personer blev valgt til repræsentantskabet for Friheden I.

Eftersom der skulle vælges 13 fik afdelingsbestyrelsen mødets tilladelse til at udpege 1 person til repræsentantskabet, således at der bliver 13 personer.

Der skulle opstilles 2 personer til repræsentantskabet for afdeling VI

Følgende personer stillede op

Christian Thode

Keld Jensen

Begge blev valgt

Der skulle opstilles 2 personer til repræsentantskabet for Lille Friheden

Der var ingen der opstillede.

Ingen valgt til repræsentantskabet for Lille Friheden.

10. Valg af suppleanter til repræsentantskabet for Friheden I, Friheden VI, Lille Friheden

Der var ingen der ønskede at stille op til suppleantposter for Friheden I

Arne Nyborg blev valgt som suppleant for Friheden VI

Ingen ønskede at blive valgt som suppleant for Lille Friheden

11. Eventuelt

Lille Friheden bad om at de kunne afholde afdelingsmøde i Oasen, så det ikke er så besværligt at komme til mødet. Nogle bruger kørestol.

I Lille Friheden kan man kun se tv via YouSee.

Svar: Hvis Lille Friheden skal holde afdelingsmøde i Oasen skal de danne deres egen afdelingsbestyrelse. I øjeblikket er der 3 afdelinger med en samlet afdelingsbestyrelse og afdelingsmødet skal dermed afholdes samlet.

TDC lægger i løbet af året sin teknologi rettet mod det private marked i YouSee, det kan muligvis hjælpe Lille Friheden med hensyn til tv. Alle kan fremover frit vælge kanaler.

Spørgsmål: Bliver der malet i kældergange og i kælderrum efter renoveringen?



Boligselskabet Friheden

Afdelingsbestyrelsen

Svar: Der bliver malet i alle kældergange ikke i kælderrum.

Spørgsmål: Blev Kasper Thomsen valgt til bestyrelsen eller som suppleant.

Svar: Eftersom der ikke var nok valgt til bestyrelsen, da Bo Henrik Andersen har valgt ikke at genopstille, indgår Kasper Thomsen i afdelingsbestyrelsen med det samme.

En beboer, som var genhuset i blok 7, idet hans tidligere lejlighed skal ombygges til tilgængelighedsbolig havde mange spørgsmål til helhedsplanen:

- Vandhanen i køkkenet var ikke udskiftet
- Det er vanskeligt at tilberede mad når vasken er på trappen - håndvask i køkken er uundværlig
- Havde spørgsmål til den udvendige isolering
- Vejledninger til ventilation og til røgalarm mangler
- En beboer i opgangen havde kun fået sat toilet op i badeværelset og intet andet
- Arbejdet var forsinket
- Havde haft 15° i sin lejlighed og vil derfor få en stor varmeregning
- Lovet en melding om kompensation
- Manglede sine ting fra kælderen

Svar: Vandarmatur i køkken er under driften og man skal henvende sig på ejendomskontoret hvis vandarmaturet er i stykker.

Der isoleres ifølge lovebekendtgørelse

Vaske på køkkentrappen under renoveringen er en nødvask. Det er meningen at man skal tage vand ind i sit køkken og vaske op der eller tilberede mad der.

Forsinkelsen er man i færd med at indhente.

Der er ikke taget stilling til om der bliver nogen kompensation.

Beboernes ting fra kælderrum tilbagebringes så snart det kan lade sig gøre.

Der kommer brugervejledning til ventilation og til røgalarm

Angående åbningstid i informationsvognen prøver man at få spredt åbningstiderne noget mere.

Spørgsmål: Der blev spurgt til tyveri, hvis døren til en lejlighed står åben og håndværkeren er væk fra lejligheden og forsikringen ikke dækker.

En beboer har rettet henvendelse flere steder og har selv tidligere bekostet ændring af sit badeværelse, med hensyn til at få bruseren flyttet ned for enden af badeværelset, og vil gerne beholde den der. Beboeren mente ikke at have fået et tilfredsstillende svar i informationsvognen.

Svar: Man må ikke have bruseren for endevæggen ifølge det nye bygningsreglement for vådrum samt Hvidovre Kommune, derfor kan det ikke lade sig gøre, det er ikke lovligt.

Med hensyn til tyveri har der endnu ikke været meldt noget. Det indskræpes over for håndværkerne, at dørene ikke må stå åbne, dog må man gerne lige hente noget værktøj i nærheden.



Boligselskabet Friheden

Afdelingsbestyrelsen

Spørgsmål: I Lille Friheden sidder ventilen på radiatoren nede ved gulvet så beboeren ikke kan nå den.

Svar: Man kan ikke svare på dette, men henviser til hjælpemiddelcentralen.

Der var ikke flere spørgsmål og den nye formand og den afgående formand takkede for fremmødet og for alle spørgsmålene.

Mødet sluttede kl: 21.35

John Olsen

Beth Hørsted

Marianne Salomonsen

Dirigent

Referent

Formand for afdelingsbestyrelsen