



Boligselskabet Friheden

**Referat af ordinært afdelingsmøde (budgetmøde)
Boligselskabet Friheden
Afdeling Friheden I, Friheden VI og Lille Friheden**

**Torsdag den 14. marts 2019, kl. 19.00
I Teatersalen, Hvidovrevej 446**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Orientering fra formanden
4. Godkendelse af afdelingernes budgetter
5. Indkomne forslag
6. Valg
 - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - Nanna B. Karlsen (modtager genvalg)
 - Lis Wexøe Rasmussen (modtager genvalg)
 - Bettina Lind (modtager genvalg)
 - Randi Outzen (modtager genvalg)
 - Gitte Fammé (modtager genvalg)
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. Valg af medlemmer til repræsentantskabet for afd. I, VI og Lille Friheden
9. Valg af suppleanter til repræsentantskabet for afd. I, VI og Lille Friheden
10. Eventuelt

Til stede fra KAB og driften:

Driftschef Gert Wandahl Pedersen, serviceleder Lars Holm, servicelederassistent Kenneth Pedersen, beboerrådgiver John Rasmussen og kundechef Annette Birkov.

Der var 94 husstande – i alt 104 beboere til stede og 188 stemmesedler var uddelt.

Fra afdeling I deltog: 82 husstande – 90 beboere.

Fra afdeling VI deltog: 7 husstande – 9 beboere.

Fra Lille Friheden deltog: 5 husstande – 5 beboere.

1. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsesformand Bo Henrik Andersen startede afdelingsmødet med at forslå Mikkel Warming, næstformand AKB, København og chef for boligsociale indsatser KAB som dirigent.

Mikkel Warming blev valgt.

2. Valg af stemmetællere

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt. Derefter blev følgende stemmetællere valgt:

- Marianne Salomonsen
- Kaj Kondrup Jensen
- Marianne Thode



Boligselskabet Friheden

3. Orientering fra formanden

På afdelingsbestyrelsens vegne vil jeg gerne byde jer velkommen til forårets afdelingsmøde, hvor vi skal have godkendt afdelingernes budgetter for året 2019/2020.

Budgetterne kommer vi frem til senere på dagsordenen, hvor Gert vil gennemgå dem afdeling for afdeling.

Dette afdelingsmøde er lidt anderledes end vi ellers er blevet vant til det i Friheden.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at der denne gang IKKE skal være et separat punkt vedr. helhedsplanen. Det skyldes, at der blev afholdt statusmøde for hele afd. I den 30. januar og siden er der omdelt referat fra mødet i februar måned. Ønsker man alligevel at knytte en kommentar til helhedsplanen, så er man velkommen til det under punktet eventuelt.

Resten af min taletid vil jeg bruge på at orientere om det arbejde, der er foregået i afdelingsbestyrelsen siden sidst.

Nyt internet og tv.

På det ekstraordinære afdelingsmøde afholdt juni 2018 stemte beboerne for, at Bolignet Århus overtager internetopgaven i vores boligselskab og at Yousee forsætter som partner på tv-siden. Efterfølgende har vores rådgiver Kim Hjorthfelt, IT-udvalget og ejendomskontoret arbejdet videre med opgaven, der nu er så fremskreden, at Bolignet Århus overtager internet-driften den 28. marts. Der kommer til at gå en periode, inden den lovede hastighed med op til 500 Mbit/s kan leveres, det arbejde vil pågå frem mod juli 2019.

Yousee er færdig med deres opgradering af kablingen til tv. De seneste dage har der været lidt debat om priserne på tv-pakkerne. Yousee har varslet en prisstigning for 2019. Den del var der informeret om på afdelingsmødet i juni, hvor det blev oplyst, at det var 2018 priser, der blev godkendt.

Priserne, der blev godkendt på afdelingsmødet i juni, var lidt højere end dem vi havde i forvejen boligselskabet. Det er ud fra de priser, vi godkendte på afdelingsmødet i juni, at man skal beregne prisstigningen.

Oasen

På afdelingsmødet i november, godkendte i, at der afsættes et beløb til en opgradering af vores fælleslokale Oasen. Vi har i perioden der er gået, afholdt en workshop, hvor beboere og aktivitetsgrupper var inviteret. Resultatet blev at der blev nedsat to arbejdsgrupper – en, der vil kigge på afgrænsning og fælles forståelse af, hvad Oasen er og en gruppe, der vil kigge på opdatering af udstyr – borde stole, gardiner osv. Vi er ikke i mål endnu, og derfor har vi heller ikke en fuld indstilling med i dag. Men vi arbejder videre på det.

Sommerfest

Afdelingsbestyrelsen har nedsat et sommerfest udvalg under kyndig ledelse af vores beboerrådgiver John Rasmussen. Sommerfesten vil blive afholdt den 15. juni. Det er et stort arbejde at lave en sommerfest, der rummer hele boligselskabet, men planlægningen er godt i gang. Programmet er ikke på plads endnu. Hvor stort og omfattende, det bliver, afhænger helt af antal frivillige, der vil give en hjælp med til de mange opgaver før, under og efter sommerfesten. Så vil man give en hånd med til festlighederne, så tag fat i John, man behøver ikke deltage hele dagen, alt hjælp tæller.

Der var ingen spørgsmål til formandens orientering, som blev taget til efterretning.



Boligselskabet Friheden

4. Godkendelse af afdelingernes budgetter

Driftschef Gert Wandahl Petersen gennemgik budgetterne for Boligselskab Frihedens Afdeling I, Afdeling IV (højhuset) og Lille Friheden.

Budget for Afdeling I:

Budgetforslaget forudsætter en merindtægt på 701.000 kr., svarende til en lejestigning på 1,00 %. Dette skyldes hovedsagelig øgede udgifter til forsikring, indbetaling til boligselskabets dispositionsfond, samt et forventet fald i renteindtægter.

Med en lejeforhøjelse på 1,00 % blev budgettet for afdeling I godkendt.

Budget for Afdeling IV (højhuset):

Budgetforslaget forudsætter en merindtægt på 109.000 kr., svarende til en lejestigning på 2,81 %. Dette skyldes hovedsagelig øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Henlæggelserne foreslås forhøjet med henblik på behovet for ekstern finansiering i 2020/21.

Med en lejeforhøjelse på 2,81 % blev budgettet for afdeling VI (højhuset) godkendt.

Budget A og B for Lille Friheden:

Der forelægges 2 forskellige budgetforslag, budget A og budget B.

Lejestigningen i begge budgetforslag skyldes hovedsagelig øgede nettokapitaludgifter, bidrag til boligselskabets dispositionsfond, samt en mindre indtægt fra tidligere års resultater.

Årsagen til forskellen mellem budget A og B i lejeforhøjelse fra 115.000 kr. til 124.000 kr. skyldes, at istandsættelse ved fraflytning er øget med 9.000 kr. for ungdomsboligernes vedkommende, så det svarer til det gennemsnitlige forbrug på istandsættelse ved fraflytning gennem flere år.

Budget A:

Budgettet forudsætter en merindtægt på samlet 115.000 kr. svarende til en lejestigning på 6,14 % for ungdomsboliger og 1,04 % for ældreboliger.

I budget A fordeles målerpasning (konto 107.2 og 111.3), administrationsbidrag (konto 112.1), indbetaling til dispositionsfond og tilskud fra selskabet (konto 203) efter lejemålsenheder. Dette svarer til fordelingen i tidligere års budgetter.

Budget B:

Budgettet forudsætter en merindtægt på samlet 124.000 kr. svarende til en lejestigning på 0,52 % for ungdomsboliger og 1,83 % for ældreboliger.

I budget B fordeles målerpasning (konto 107.2 og 111.3), administrationsbidrag (konto 112.1), indbetaling til dispositionsfond og tilskud fra selskabet (konto 203) pr. kvadratmeter. Det er helt almindelig praksis, at nævnte udgifter fordeles efter kvadratmeter i legeberegninger.



Boligselskabet Friheden

	Budget A		Budget B	
Ungdomsboliger, 1 rums, 34 m ²	6,14 % pr. år	187 kr. pr. måned	0,52 % pr. år	16 kr. pr. måned
Ældreboliger, 2 rums, 62 m ²	1,04% pr. år	72 kr. pr. måned	1,83% pr. år	127 kr. pr. måned
Ældreboliger, 3 rums, 83 m ²		92 kr. pr. måned		152 kr. pr. måned

Formand for afdelingsbestyrelsen med en kommentar: Økonomiudvalget og efterfølgende afdelingsbestyrelsen har behandlet budgetterne for Lille Friheden. Afdelingsbestyrelsen anbefaler, man stemmer for budget B, så man får den normale beregning ud fra m² og ikke ud fra antal boliger.

Med en lejeforhøjelse på 6,14% for ungdomsboligerne og 1,04% for ældreboligerne blev budget A for Lille Friheden nedstemt. – 2 for og 8 imod.

Med en lejeforhøjelse på 0,52% for ungdomsboligerne og 1,83% for ældreboligerne blev budget B for Lille Friheden godkendt. – 8 for og 2 imod.

5. Indkomne forslag

1) Dørtelefoner – afdelingsbestyrelsen.

På afdelingsmødet, afholdt d. 8. marts 2017, blev det besluttet at udskifte dørtelefonanlægget i afdeling I. Afdelingsbestyrelsen har, med hjælp fra ejendomskontoret, undersøgt muligheder og priser. Afdelingsbestyrelsen beder afdelingsmødet beslutte en af to muligheder.

Dørtelefon uden video(audio) Pris: 2.200.00 kr.

eller

Dørtelefon med video. Pris: 4.500.000 kr.

Kommentarer:

Formand for afdelingsbestyrelsen: Forslaget er stillet på baggrund af en beslutning truffet på afdelingsmødet i marts 2017, hvor det blev besluttet at udskifte dørtelefonerne i afdeling I. Der er afsat penge til den noget dyrere løsning med video. Skal det være med eller uden video?

Beboer, blok 1: Jeg har prøvet begge dele. Jeg anbefaler med video.

Beboer, blok 12: Der er nu udskåret i karmen til anlæg uden kamera. Hvad med det?

Driftschef: Det skal ordnes, så det ser ordentligt ud.

Beboer, blok 12: Hvor der nu er anlæg med video, sidder anlægget på siden. Der er plads til den.

Beboer, blok 1: De beboere, der har hjemmehjælp, skal kunne se, hvem de lukker ind.

Dørtelefonanlæg uden kamera – 18 stemmer for.

Dørtelefonanlæg med kamera vedtaget ved overvejende flertal.



Boligselskabet Friheden

2) Årligt afdelingsmøde – afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen for Boligselskabet Frihedens afdeling I, VI og Lille Friheden foreslår, at der fremadrettet kun afholdes ét årligt afdelingsmøde i stedet for to årlige møder.

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at det fremadrettet kun er mødet i marts, der gennemføres.

Kommentarer:

Formand for afdelingsbestyrelsen: Lovmæssigt skal der være budgetmøde i marts. Det giver mere arbejdstid for bestyrelsen til at arbejde med det, der bliver besluttet.

Vedttaget med overvejende flertal.

3) Skift af vedligeholdelsesordning – afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsmødet vedtager et vedligeholdelsesreglement og vælger dermed også om den indvendige vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning foregår efter A eller B ordning. Skift af vedligeholdelsesordning skal vedtages af afdelingsmødet.

Midler henlagt under A-ordningen kan fordeles på de nyoprettede vedligeholdelseskonti under B-ordningen. Det sker typisk efter lejers anciennitet og med et maksimumbeløb svarende til f.eks. 10 års anciennitet.

Kommentarer:

Formand for afdelingsbestyrelsen: Det er på baggrund af et forslag, fremsat på et tidligere afdelingsmøde, hvor der blev stillet et forslag om at gå fra vedligeholdelsesordning A til vedligeholdelsesordning B. Der er i omdelte hæfte en opstilling, som beskriver forskellen mellem de to ordninger og der står noget om økonomi. Der er lavet en beregning ved skift til B ordning, hvor man skal forvente en huslejestigning mellem 134 og 172 kr. pr. måned for at få opsparat penge til vedligeholdelsesordningen.

Afdelingsbestyrelsen indstiller, at man fastholder A ordning.

Henlæggelser pr. 30. juni 2017	
Friheden I	2.570.570 kr.
Friheden VI	86.942 kr.
Lille Friheden	154.251 kr.

Start beløb ved skift fra A til B ordning			
Indestående saldo pr. 30. juni 2017			2.300.000 kr.
Bo periode	Antal lejemål	Vedligeholdelseskonto	I alt
0-1 år	95	1.000,00 kr.	95.000 kr.
1-5 år	376	1.300,00 kr.	488.800 kr.
5-10 år	286	1.800,00 kr.	514.800 kr.
10 år	397	3.026,00 kr.	1.201.322 kr.
	1154		2.299.922 kr.

Beboer, blok 1: Jeg vil anbefale at beholde ordning A. Vi i afdeling I er endnu ikke afsluttet med renoveringen og vi ved reelt set ikke, hvor stor vores huslejestigning i sidste ende bliver. Hvis vi skifter ordning, så kommer vi til at stige op til næsten 180 kr. yderligere om måneden.



Boligselskabet Friheden

Beboer, blok 2: Tak for arbejdet til afdelingsbestyrelsen. Jeg har fået en ny opfattelse. Jeg var for forslaget tidligere, men jeg har undersøgt nærmere omkring Avedøre Stationsby, som valgte at skifte. Der var et større overskud hos dem, som kunne lette overgangen.

Beboer, højhuset: Jeg vil også takke bestyrelsen, men mine overvejelser er ikke økonomiske, men fordi ved en B ordning risikerer vi, at vores lejligheder ikke bliver særlig godt vedligeholdt og bliver overtaget uden, de er sat i stand. Jeg anbefaler at beholde ordning A.

Afstemning om afdeling I, VI og Lille Friheden skal beholde A ordning.

Det blev vedtaget med overvejende flertal.

4) Radiator afdeling I – Kenni Nørfelt.

Forslag om mulighed for at flytte radiatoren i køkkenet i de små 1 og 2 værelses lejligheder, så den kommer til at sidde under vinduet i stedet for ved siden af.

Forslagsstiller: I 3 og 4 værelses lejligheder sidder radiatoren under vinduet, men det gør den ikke i de små 1 og 2 værelses. Derfor vil jeg foreslå, at vi kan få flyttet den, så vi kan få lidt mere plads til f.eks. et skab.

Gert W. Pedersen omkring økonomi:

Hvis vi kun flytter radiatoren	ca. 2.800 kr.
Hvis vi udskifter radiatoren	ca. 4.700 kr.

Det kræver, at der arbejdes i en hel opgang, fordi man flytter hele stistrengene. Det skal så ganges op med det antal lejemål, der er. Prisen er først modtaget i dag, så vi har ikke kunne regne konsekvenser ud endnu.

Dirigenten foreslår, afdelingsbestyrelsen arbejder videre med det for derefter at forelægge de økonomiske konsekvenser til beslutning ved næste afdelingsmøde.

Dette blev enstemmigt vedtaget.

5) Ændring husorden Lille Friheden – Randi Outzen.

Slette pkt. 11.2 i husorden for Lille Friheden:

”Fodring af småfugle må kun ske forsvarligt fra opsat foderbræt/automat eller lignende.”

Forslagsstiller: Jeg vil anbefale, vi får slettet den del i husorden, hvor man må fodre med stativ, så det bliver ligesom i resten af Friheden, hvor man slet ikke må fodre.

Enstemmigt vedtaget.

6) Vaskemaskine/tørretumbler Lille Friheden – Susanne Nielsen og Randi Outzen.

Forslag A: Udskiftning af lille vaskemaskine nr. 1 til en større 8 kg vaskemaskine, der har plads til en dyne.

Pristilbud m/montering og tilkobling til betalingsanlæg: 43.250 kr.



Boligselskabet Friheden

8. Valg af medlemmer til repræsentantskabet for afd. I, VI og Lille Friheden

Valg for 1 år.

For afdeling I blev følgende genvalgt:

Inge Nielsen
John Frederiksen
Bettina Lind
Erik Kryger
Jørnanker Døpke
Frode Nielsen
Jan Christensen
Yvonne Hummelgaard
Elisabeth Lund
Hella Møller

For afdeling I blev følgende nyvalgt:

Beth Hørsted
Heidi Hansen
Karen Løvendahl Jensen

For afdeling VI blev følgende genvalgt:

Kjeld Jensen
Arne Nyborg

For Lille Friheden blev følgende nyvalgt:

Anni Knøsgaard
Georg Bast

9. Valg af suppleanter til repræsentantskabet for afd. I, VI og Lille Friheden

Valg for 1 år.

For afdeling I blev følgende nyvalgt:

1. suppleant.	Gitte Fammé
2. suppleant	Kaj Kondrup Jensen

For afdeling VI blev følgende nyvalgt:

1. suppleant	Marianne Thode
--------------	----------------



Boligselskabet Friheden

10. Eventuelt

Kommentarer og spørgsmål omkring helhedsplanen:

Beboer, blok 1: Det er nu snart 2 år, vi har levet med gener fra ventilationsanlægget. Er der noget nyt siden informationsskrivelsen d. 1. marts? Der må meget gerne snart ske noget.

Dirigenten bemærker, at Annette Birkov, der er kundechef, gerne vil svare på det, hun kan. Men hvis der er spørgsmål, som ikke kan besvares, fordi Annette Birkov ikke er byggeleder eller entreprenør, samles det sammen til afdelingsbestyrelsen, der kan give det videre.

Svar ved Annette Birkov, kundechef: Jeg ville ønske, jeg kunne sige ja til, der er noget nyt. Der er ikke ret meget nyt i virkeligheden. I hvert fald ikke nyt, som I kan se og tage og føle på. Det, der sker bag ved linjerne, det er, at vi mødes igen og igen med rådgiveren, vores advokat og deres direktører fra de respektive firmaer for at få forhandlet en aftale på plads om, hvem og hvad det skal koste at få lavet den her indregulering af jeres ventilationsanlæg, som alle parter har konstateret, der skal til. Men ingen parter vil rigtig give sig omkring, hvem der skal gøre det og til hvilken pris. Vi har så sent som i går haft møde igen og vi har møde mindst én gang om ugen, nogle gange flere. Der bliver skrevet notater og så bliver der forhandlet med entreprenøren frem og tilbage. Vi har for længst været i gang med at forhandle priser med nogle eksterne ventilationsfirmaer og det kan ende med, det ikke bliver Finn L. Davidsen, der skal have lov til at indregulere de her anlæg, men en ekstern. Grunden til, vi selvfølgelig prøver at forhandle FLD, det har noget med garantien at gøre, for hvis andre går ind, så kan FLD fralægge sig noget ansvar, hvad det angår. Men vi har fået en klar bemyndigelse fra organisationsbestyrelsen om at gøre det så hurtig som muligt og skelne mindre til økonomien, men mest til at få sat opgaven i værk, så det kan komme jer beboere til glæde. Det kæmper vi for, men det er bare ikke så enkelt, som man lige umiddelbart skulle tro.

Der skal måske andre ind over. OB har godkendt, man ikke skelner til økonomi, men hvor hurtigt der kan handles.

Beboer, blok 4: Opfordring til at lade være med at tage de nye planter.

Beboer, blok 5: Planter visner. Hvad gør man?

Beboer, blok 1: Brandvej blok 1?

Svar ved Marianne Salomonsen, formand for boligselskabet: Brandvej. Der er brandvej alle steder, undtagen blok 11, hvor der bliver reetableret en brandvej.

Beboer, blok 15: Jeg kunne godt tænke mig at få noget på skrift, evt. tegning omkring udvendigt område i helhedsplanen? Der bliver skrevet meget om vandrender, myg o.a. Kan følgegruppen give os en tegning om, hvad der bliver lavet i de forskellige gårde?

Svar ved Marianne Salomonsen, formand for boligselskabet: Det er lige før, jeg hellere vil invitere til en kaffedag, fordi vi har nogle oversigtstegninger om, hvordan det muligvis kommer til at se ud. Men allerede nu, når jeg kigger på de her tegninger fra projektets start, så ligner det ikke alle steder det, som var udgangspunktet. Der er kommet ny landskabsarkitekt i mellemtiden. Angående de lange render, de bliver ikke ved med at være så brede. Der skal noget betonelement ned, så det bliver en smal rende. Der skal graves, så de kan etableres, men vejret er ikke til det på nuværende tidspunkt. Derefter skal afløbsrørene oppe fra tagene sluttes til de her vandrender. Når jeg kigger ud i vores bebyggelse, så tænker jeg, hvor skal den der sommerfest være? Der er mudder alle steder. Lige pt. kan jeg ikke se, vi får et grønt område til sommer, men vi må



Boligselskabet Friheden

også være optimistiske og sige: Lige om lidt, når solen begynder at skinne, så sker der noget. Jeg vil hellere vise tegninger frem om, hvad der er ideen end at sende dem ud som nogle store A3 tegninger, fordi det er svært at kopiere dem.

Beboer, blok 12: Affugtere i kældrene. Jeg har prøvet at rette henvendelse til dem, der står for det. En summe lyd i lejligheden på 1. sal Jeg får at vide, der ikke er nogen tidshorisont. Hvor længe?

Svar ved Annette Birkov, kundechef: Jeg kan ikke sige noget omkring affugter i hver enkelt kælder, for så detaljeret er jeg ikke inde i det. Men jeg kan sige noget overordnet om, at der er stadig den her problematik med fugt i kældrene og det er der er nogle forskellige årsager til, som er ved at blive afdækket. Vi ved allesammen, at der har været noget vand løbende ned af facaderne, fordi de ikke har været ordentlig tilsluttet til afløb. Men der er også nogle steder ved facaderne, hvor vandet trænger ind og det har vi rådgiverne til at undersøge. Vi bliver nødt til af hensyn til bygningerne og af hensyn til skimmelsvamp ikke opstår igen at sige, det er altså bare nødvendigt at holde affugtning og ventilation i gang, indtil der er en permanent løsning på det. Vi ved, det er til stor gene og det er forsøgt droslet ned med timere, så det ikke køre om aftenen og om natten. Vi prøver at presse på, for det er helt klart til gene for jer og det er skidt for bygningerne på alle måder. Hvis affugterne kører hele tiden, kan man henvende sig på ejendomskontoret. Hvis der har været strømsvigt, så går timeren ud af reguleringen. Hvis det opleves, så giv besked om det.

Dirigenten takkede for ualmindelig god ro og orden. Det har været en fornøjelse.

Afdelingsbestyrelsesformand Bo Henrik Andersen takkede på afdelingsbestyrelsens vegne dirigenten for kyndig ledelse. Bo takkede for et godt møde og opfordrede til, at frivillige ville melde sig som hjælp til sommerfesten.

Mødet sluttede kl. 21.10

Dirigent Mikkel Warming	Formand for afdelingsbestyrelsen Bo Henrik Andersen	Referent Randi Outzen
Elektronisk godkendt	Elektronisk godkendt	Elektronisk godkendt