

Referat af afdelingsmøde

Kanslergården – Regnskab 2014



27. april 2015

Afholdt 1. del mandag den 27. april og 2. del 18. maj 2015, kl. 19.00
I Salen, Restaurant Hong Cheng, Jagtvej 219, 2100 København Ø

Den 27. april var der fremmøde fra 31 lejemål, med 2 stemmer pr. lejemål er det 62 stemmer i alt.

Mødets dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af Regnskab 2014
5. Behandling af indkomne forslag
 1. Godkendelse af Vedligeholdelsesreglement, Råderetskatalog og Installationsret
 2. Regler for fitness-rummet
 3. Røgalarmer
 4. Ens kvadratmeterpris på leje af kælderrum
 5. Nyt tag
 6. Udskiftning af gulve
 7. En meget flottere have
6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer, Vibeke Hauerslev, Grete Herand og Arne Jensen er på valg.
Vibeke modtager genvalg
7. Valg af 2 suppleanter
8. Valg af repræsentanter til Boligselskabet AKBs repræsentantskab.
9. Eventuelt

Ad 1) Velkomst og valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsesformand Mogens Meyer bød velkommen til afdelingsmødet.

Herefter foreslog han ejendomsleder Kenneth Fuglsang som dirigent. Kenneth takkede for valget og konstaterede, at afdelingsmødet var rettidigt indkaldt, og at dagsorden med komprimeret regnskab ligeledes var omdelt rettidigt. Dagsordenen blev godkendt og forsamlingen godkendte at mødet blev optaget på lydfil.

Ad 2) Valg af stemmeudvalg og referent

Finn Thorsen, Alice Bosack og Jeanette Hansen blev valgt til stemmeudvalg.

Annitta Berggreen blev valgt som referent til beslutningsreferat.

Ad 3) Fremlæggelse af beretning

Formand Mogens Meyer fremlagde kort bestyrelsens beretning, som var omdelt sammen med dagsordenen. Derudover gjorde han opmærksom på at der ikke må ryges på afdelingens fællesarealer, og at der heller ikke må stilles ting og affald på trappeopgangene, hvilket der er flere der ikke respekterer. Brandvejene skal holdes frie. Afdelingsbestyrelsen har fået ny E-mail: kanslergården1936@gmail.com. Herefter besvarede bestyrelsen spørgsmål til beretningen:

En beboer foreslår at lokalkontoret udsteder gebyrer når driftspersonalet skal fjerne affald.

Dirigenten oplyser at det er muligt at opkræve bøder såfremt det er vedtaget i husordenen.

En anden beboer spørger til hvad der menes med at nogen er blevet registreret for hærværk på porten?

Hvilket målsætningsprogram skal behandles her på mødet? Hvorfor skal vi have nyt storskraldsrum?

Mogens svarer at nogen er blevet opkrævet, men vi kan ikke gå videre med sagen da ingen vil vidne.

Det er en fejl at der står målsætningsprogram, der skulle stå vedligeholdelsesreglement, råderet osv.

Vi har fået et påbud om at lave et skralderum med godkendte arbejdsforhold til personalet.

Herefter var der en længere debat omkring varmen på opgangene og der blev stillet spørgsmål til

hvordan opvarmning af opgangene om sommeren lever op til målsætningsprogrammet? Mogens oplyste at vi i 2014 havde en besparelse på afdelingens fælles varmekonsum på 15% hvilket opfylder målsætningsprogrammets krav. Vores varmeanlæg er automatiseret hvilket betyder at systemet åbner for varmen når temperaturen kommer under 17 grader. Det er muligt at indstille det til at anden temperatur. Beretningen blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og et stort flertal stemte for.

Beretningen blev godkendt med stort flertal

Ad4) Fremlæggelse af afd. regnskab 2014

Økonomi konsulent Thomas Ulrik Larsen fra KAB gennemgik afdelingens regnskab for 2014 og redegjorde for de største afvigelser. Der var mulighed for at stille spørgsmål undervejs.

En beboer spørger hvad vi har på kistebunden til senere renovering?

På langtidsplanen pr. 31/12-14 er der ca. 3,6 mil. – Opsparet på Vedligeholdelseskonti 310.000 kr. og TAB ved fraflytning 465.000 kr. i alt på kistebunden 6,6 mil.

En beboer stiller spørgsmål til hvad overskuddet fra tidligere år er brugt til?

Thomas svarer at det ikke er brugt til noget specifikt, det er brugt til forøget ejendomskat, EL, Vand, Renholdelse og konto 116. Indtægten overføres fra en passiv konto til jeres henlæggelser over 3 år, til at holde jeres budget nede.

Regnskabet blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev godkendt med stemmeflertal.

Indkomne forslag

Forslag 1. Godkendelse af Vedligeholdelsesreglement, Råderetskatalog og Installationsret

Mikael fremlagde forslaget og forklarede at det er vigtigt at godkende de 3 dokumenter, da de blandt andet bruges ved eventuelle tvister i forbindelse med fraflytninger af misligholdte lejemål. Tidligere har det været Ob der godkendte dokumenterne, men nu er det afdelingsmødet. Mikael forklarer at der er enkelte steder vi kan tilføje i dokumenterne og viser hvad der er tilføjet.

En beboer stiller spørgsmål til hvordan det forventes at rense aftrækskanalerne som der står under særlige forpligtelser – indvendig i vedligeholdelsesreglementet? Mikael svarer at de kan renses med en støvsuger og en blød klud.

En anden beboer foreslår at ordlyden ændres fra: "rensning af boligens aftrækskanal" til: "Rensning af boligens rist til aftrækskanaler" Og "Rensning af gulv afløb/rist i bad" til: "Rensning af badeværelsets rist til afløb.

Overskriften "Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse" tilføjes: "indvendig i lejemål".

Samme beboer stiller spørgsmål til Råderetskataloget på side 3 Procedure for forbedring under afsnittet Håndværket påbegyndes: her står der at godtgørelsen afskrives over 10-30 år. Beboer spørger om det ikke skal være 10-20 år. Mikael undersøger om det er 10-30 eller 10-20 år der er korrekt.

Herefter stiller samme beboer ændringsforslag indeholdende en del tilføjelser til Installationsretten (ændringsforslaget er vedlagt som bilag til referatet)

Forsamlingen tilkendegav at de ønskede de foreslåede rettelser/ændringer tilføjet på betingelse af at de kan godkendes af jura i KAB.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og der var stemmeflertal for forslaget:

Forslaget blev vedtaget – de 3 dokumenter med rettelser/tilføjelser husholdningsmæssigt så snart de er godkendt af jura i KAB.

Forslag 2 Regler for fitness-rummet

Jeanette fremlagde forslaget på vegne af bestyrelsen og uddybede hvorfor det er nødvendigt med et skærpet regelsæt i fitnessrummet. Vittorio, som fungerer som afdelingens fitness instruktør stiller ændringsforslag til at aldersgrænsen ændres fra minimum 16 år til 18 år.

En beboer stiller spørgsmål til om ejendommen har en forsikring der dækker ved uheld i fitnessrummet. Mikael svarer at træning er på eget ansvar. Efter en kort debat går forslaget til afstemning ved håndsop-

rækning. Der stemmes om det mest vidtgående forslag, som efter dirigentens vurdering er ændringsforslaget med en aldersgrænse på minimum 18 år.

Reglerne for fitness-rummet med aldersgrænse på minimum 18 år, blev vedtaget

Forslag 3 Røgalarmer

Mogens fremlægger forslaget på vegne af bestyrelsen. Der er indhentet et tilbud på installation af røgalarmer på ejendommen til 380.000 kr. Flere beboere syntes at det lyder alt for dyrt. Efter en længere debat omkring brandsikring af ejendommen opnås der enighed om at der skal nedsættes en "røgalarm" følgegruppe der afdækker ejendommens behov og fremlægger forslag med priser til næste afdelingsmøde – budget 2016. Mona ønsker at deltage i gruppen.

Forslaget trækkes på betingelse af at "Røgalarmgruppe" fremlægger forslag på næste afdelingsmøde.

Der er 30 lejemål med 60 stemmer til stede.

Forslag 4 Ens kvadratmeterpris på leje af kælderrum

Jeanette fremlægger forslaget på vegne af bestyrelsen. Efter en længere debat sættes forslaget til afstemning, da stemmeresultatet ikke stemmergår man til skriftlig afstemning med følgende resultat:

24 stemmer For 28 stemmer imod 8 stemmer blank

Forslaget om ens kvadratmeterpris på kælderrum, blev nedstemt

Der er 28 lejemål med 56 stemmer tilstede

Forslag 5 Nyt tag

Vibeke fremlægger sit forslag og efter en længere debat, nås der frem til at der skal nedsættes en følgegruppe der undersøger om det kan betale sig at skifte taget nu eller reparere det og fremlægger på næste møde. Vibeke og Alice ønsker at deltage i følgegruppen. Mikael orienterer om at forslaget skal videre til organisationsbestyrelsen, da de skal godkende økonomien, før der kan sættes konsulenter på. Der stemtes ved håndsoprækning med følgende resultat:

30 stemmer For 20 stemmer imod 6 stemmer blank

Forslaget blev vedtaget – følgegruppen afdækker mulighederne for renovering kontra nyt tag og fremlægger forslag med økonomi til næste afdelingsmøde.

Forslag 6 Udskiftning af gulve

Birte fremlagde sit forslag hvorefter Mogens lagde ud med at fortælle hvad AB har lavet af tiltag for at opfylde AKB's målsætning – 2020 planen. Vi har allerede sparet 15% på varmekonsumet grundet de nye pumper i varmecentralen, 16% på vandforbruget og måske omkring 30% på EL forbruget med de nye LED pærer. Vi påtænker at sætte LED lysrør op i kælderen løbende efterhånden som de skal skiftes, hvilket vil give en yderligere besparelse. Herefter var der endnu en dybdegående debat omkring kvalitet og isolering af gulve, samt mulighed for brug af egen trækningsret med henvisning til særlig opretningsskade.

Forslaget trækkes på betingelse af at AB afdækker mulighederne for isolering, gulve af bedre kvalitet samt om der er mulighed for at benytte egen trækningsret og fremlægger forslag med økonomi på næste afdelingsmøde. Udskiftning af gulve sættes i bero indtil da.

KL. 22.57 erklærede dirigenten at sluttidspunktet kl. 22.30 var overskredet og forsamlingen ville blive indkaldt til et nyt møde for behandling af de sidste punkter på dagsordenen.

2. del af afdelingsmøde d. 18. maj 2015 kl. 19.00

Der er 29 lejemål med 58 stemmer tilstede

Dirigent Kenneth Fuglsang erklærer mødet for rettidigt varslet, og fortsætter mødet med samme referent og stemmeudvalg.

Forsættelse af dagsorden punkt 5. Indkomne forslag

Forslag 7 En meget flottere have

Vibeke fremlagde sit forslag. Flere beboere stillede spørgsmål til hvorfor forslaget ikke var behandlet af bestyrelsen i stedet for på afdelingsmødet. Hertil svarede Vibeke at bestyrelsen ikke bakkede op om forslaget. Herefter var der en længere debat om gode initiativer, ansvar og arbejdsfordeling.

Mod ønske fra en beboer afholdtes der skriftlig afstemning, stemmeseddel nr. 7 med følgende resultat:

22 stemmer For 35 stemmer imod 1 ugyldig stemme

Forslaget blev nedstemt

Ad 6) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer

Finn Thorsen, Grete Herand, Vibeke Hauerslev, Randy stiller op til valg som afdelingsbestyrelsesmedlem. Der afholdtes skriftlig afstemning med stemmeseddel nr. 6 med følgende resultat:

Finn 45 stemmer Grete 45 stemmer Randy 42 stemmer Vibeke 42 stemmer

Finn og Grete indtræder i bestyrelsen men på grund af stemmelighed skal der trækkes lod blandt Randy og Vibeke. Vibeke meddeler at hun trækker sig.

Finn Thorsen, Grete Herand og Randy blev valgt til bestyrelsen for de næste 2 år.

Ad7) Valg af suppleanter

Kun to kandidater stillede op til valg til de to suppleantposter, forsamlingen stemte enstemmigt for at **Ruth Meyer og Bettina Kronborg Schmidt blev valgt som suppleanter, til AB for 1 år frem.**

Ad 8) Valg af repræsentanter til Boligselskabet AKB's repræsentantskab

Kun 5 kandidater stillede op til valg til de 5 repræsentantskabsposter, flertallet stemte for

Mogens Meyer, Finn Thorsen, Ruth Meyer, Randy og Bent Jakobsen blev valgt som repræsentantskabsmedlemmer for 1 år frem.

Ad 9) Eventuelt

En beboer efterspørger hvad der sker i køkkenprojektet?

Mikael oplyser at det er gået en smule trægt med udvalget da Mogens blev syg og Bent valgte at benytte sin egen råderet til at lave nyt køkken. Derudover blev det hele forsinket da man valgte at der også skulle være mulighed for at lave badeværelse, som er et langt mere krævende projekt en køkkener. Sagen er nu nået til KAB og det forventes at der ikke går lang tid før der kommer brev ud til alle beboere.

Finn indstiller til at forsamlingen sender en hilsen til Mogens, der desværre ikke kunne være med i aften. Ruth tilføjer at det ikke skal være nogen hemmelighed at Mogens er overført fra rigshospitalet til Frederiksberg hospital efter at have fået sat 11 skruer i ryggen.

Mona spørger om fælles vand/varmeregnskab ikke skulle være blevet billigere? Og hvorfor er der overskud på 31.000 på vandregnskabet? – Mikael undersøger det nærmere.

Mona forventer at AB planlægger en bedre fordeling af cykelstativer i gården, på markvandringen.

En beboer spørger til hvornår der laves kviste? Mikael svarer at der netop er ved at blive lavet en og der er afsat midler til 2-3 kviste pr. år på langtidsplanen, så de bliver alle lavet med årene.

Mødet sluttede kl. 20.38 og dirigenten takkede for god ro og orden.

1. juni 2015



Formand Mogens Meyer

1. juni 2015



Dirigent Kenneth Fuglsang

BILAG TIL REFERAT

Ændringsforslag til pkt. 5.1: installationsret på Kanslergårdens afdelingsmøde 27.04.15:

Dette er udformet ud fra lov om leje af almene boliger LBK nr 961 af 11/08/2010 kap. 8:

Tilføjes i teksten med baggrund i ovenstående LBK § 38, stk.1:

Lejer er erstatningsansvarlig for skade forårsaget af installationer, som denne har installeret i henhold til denne lovgivning.

Tilføjes i teksten med baggrund i ovenstående LBK § 38, stk. 2:

Har lejer opsat egen antenne el. været tilsluttet fællesantenneanlæg efter § 36. stk. 1 vil ejendomskontoret kræve retablering, når udlejer fraflytter lejemålet. Hvorfor der også opkræves et rimeligt depositum, som sikkerhed for krav mod lejer, som opstår pga. antenne iflg. § 36, stk. 3

Tilføjes i teksten med baggrund i ovenstående LBK § 37:

Lejer har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service. Ejendomskontoret vil stille krav om, at lejer foretager retablering ved fraflytning, og at kommunalbestyrelsen garanter for betaling af retableringsudgifterne. Lejer skal underrette ejendomskontoret, før indretning finder sted.

Trunkering og med stort (skal og inden) af flg. sætning midt på siden:

"Ønsker du at udføre arbejde, der hører under installationsretten, SKAL du give ejendomskontoret besked INDEN du foretager installationen."

Uafklaret i forhold for Kanslergården, som burde være afklaret inden afdelingsmødet:

1. kan ejendommens el- og afløbskapacitet klare lejernes ret til installationer i eget lejemål (§ 35)? Hvis ja, så bør der stå dette på papiret
2. Afdelingen vil stille krav om rimeligt depositum (beløb må udregnes) og ikke som der står kan. Ligesom afdelingen vil kræve forevisning af gyldig forsikringspolice før installationen (§38)
3. Afklaring omkr. hvor og hvordan disse paraboler kan sættes op i Kanslergården hvis bygning er i bevaringsklasse 4? Kun til gården f.eks. el. ?

Ulovligt opsatte paraboler:

Ejendomskontoret undersøger ved inspektion, at der rent faktisk er tale om en ulovligt opsat parabol/antenne. Hvis det viser sig at være tilfældet, skriver ejendomskontoret 1. brev om lovliggørelse.

Hvis beboeren er utilfreds med afgørelsen, oplyser ejendomskontoret, at der kan klages til KAB centralt.

Ejendomskontoret tjekker efter uløbet af fristen, om parabolen/antennen er fjernet, eller om der er søgt om tilladelse af opsætning.

Hvis parabolen/antennen ikke er fjernet, og der ikke verserer en sag om tilladelse til opsætning, indberetter ejendomskontoret til KAB centralt, der følger op på sagen og løbende orienterer ejendomskontoret.

Når lejerer flytter igen:

I forbindelse med udflytningssynet skal ejendomskontoret sikre sig, at parabolen/antennen er nedtaget efter forskrifterne i tilladelsen.