

Referat fra Afdelingsmøde i Boligafdeling Sortemosen tirsdag den 28. september 2010

Følgende lejligheder var repræsenteret: 51 Jens Chr. Hansen, 81 Lone Jakobsen og Søren Simmelkær Jakobsen, 83 Suzi Kongsager og Søren Schnor, 87 Inger Jackman, 89 Hans Henrik Knudsen og Berit Olsen, 91 Ena Juhl og Ole J. Olsen, 99 Marianne Wogensen, 159 Susanne Bruun Jakobsen og Jesper Bruun, 167 Ole B. Monrad og Ann-Charlotte Monrad, 169 Susanne Lindberg og Frank H. Laursen, 195 Peter Toft og Joan Svejgaard Henriksen, 203 Anne Hjort og Tom Galsøe, 110 Palle Jørly Jensen og Ulla Martens. Fra bestyrelsen for Boligafdeling Sortemosen deltog Peter Toft (195), Søren Simmelkær Jacobsen (81), Hans Henrik Knudsen (89), Jens Hansen (88) og Jens Christian Hansen (51). Fra Ejerforeningen Sortemosen Mikkel Høegh (126) og Erling Pedersen (85). Fra KAB deltog Henning Jacobsen (økonomi) og Mogens Andersen (drift), og fra ejendomskontoret deltog Otto Kulmbak.

Mødet var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Behandling af indkomne forslag:
A – Forslag om kollektiv råderet
5. Behandling af afdelingens budget for 2011
6. Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen
7. Eventuelt

Punkt 1. Formanden for boligafdelingen, Peter Toft (195) bød velkommen til afdelingsmødet. **Valg af dirigent:** Hans Henrik Knudsen (89), der konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt, at dagsordenen var i henhold til vedtægterne og at afdelingsmødet var beslutningsdygtigt.

Punkt 2. Valg af stemmeudvalg: Marianne (101) og Søren (83). **Valg af referent:** Erling (85).

Punkt 3. Bestyrelsens beretning: Peter (195) opfordrede til at deltage i bestyrelse og udvalg, og henviste til de skriftlige beretninger fra boligafdeling og ejerforening. Lejerne, der jo er ejere af de ikke solgte boliger, har majoritet i ejerforeningen og dermed stor indflydelse på beslutninger. Forslag vedtaget af lejerne skal vedtages i ejerforeningen. Derfor vil det være en fordel at lejerne holdt afdelingsmøde før generalforsamlingen i ejerforeningen. **Renoveringen** har fyldt meget i årets arbejde. Beboerinformation er udsendt i april og kan ses på hjemmesiden. Nogle lejere/ejere har fået udbedret skader eller moderniseret badeværelser til rimelig pris, og derfor overvejes, hvor meget og hvad der skal gøres ved badeværelserne. **Bolignet** laves så billigt som muligt f.eks. ved brug af eksisterende kabler. Både renovering og bolignet vil blive diskuteret på fællesmøder og skal herefter vedtages af ekstraordinær generalforsamling. Mikkel (126), der er formand for ejerforeningen, ønskede også fælles beboermøder, hvor alle kunne diskutere f.eks. bolignet og renovering. Bestyrelsen for ejerforeningen er alles bestyrelse, og her har lejerne flertal med deres 100 stemmer. Ejerforeningen tager sig af udvendig vedligeholdelse og fællesarealer, og har i 2009/10 fået udført træfældning, grus på pladserne og en småbørnslegeplads med bump på Sortemosevej. Et møde med Telia afventer Statsforvaltningens behandling af klager over Herlev Kommunes byggetilladelse.

Inger (87) syntes ikke, at indkaldelsen til afdelingsmødet var særlig fristende og mente, at fælles møder om de store beslutninger ville fremme beboerdemokratiet. Boligselskabet ejes af os selv, og vi skal selv betale for forbedringer. Jørgen (91) efterlyste oplysninger om renoveringen. Peter (195) svarede, at referatet fra byggeudvalgsmødet i begyndelsen af september lige var kommet. Næste byggeudvalgsmøde afholdes 26. oktober, og der vil blive informeret, når der er afgørende nyt. Tidsplanen er skredet med et halvt år med beboerbeslutning november 2011 og udførelse fra august 2012 til december 2013. Bestyrelsen har bedt projektlederen om at undersøge, hvad der kan laves med en husleje på ca. 1000 kr. pr kvadratmeter pr. år. Søren (81) sagde, at klimaskærm og tage var i orden,

så renovering ville fokusere på bad, altaner og vinduer. Der har været nævnt priser på 172.000 kr. for badeværelsesrenovering, men der er meget billigere eksempler. Mogens (KAB) oplyste, at projekter altid vil være dyrere pga udgifter til ekstra rådgivning, projektstyring, administration og låneomkostninger. Landsbyggefonden ønsker at få undersøgt badeværelser med fliser, men det er en dyr løsning, og måske er husenes konstruktion ikke god nok til fliser. Inger (87) spurgte til ekstra isolering pga omtale af ekstraskat på energi i pressen. Jens Chr. (51) oplyste, at det betalte sig bedst at udskifte vinduerne med lavenergiglas. Husene er rimeligt godt isoleret til elopvarmning, og ekstraisolering i tag skal gøres ved tagrenovering. Marianne (101) efterlyste beboerinformation. Det blev diskuteret, om det var nødvendigt at kopiere og husomdele de to månedlige referater fra bestyrelsesmøderne. Søren (81) foreslog en afkrydsnings seddel til beboerne, hvor de kunne afkrydse om de ønskede referaterne på papir eller på mail, eller om det var nok med en orientering gennem Facebook eller mail, når referaterne var lagt på hjemmesiden. **Herefter blev beretningen godkendt.**

Punkt 4. Behandling af indkomne forslag: Forslag om kollektiv individuel råderet

Jørgen (91) ønskede nedsat et udvalg til at undersøge kollektiv individuel råderet som beskrevet i lovgivningen om almene boliger. Det kunne f.eks. give lejerne mulighed for at få nyt køkken eller toilet i stueetagen. Henning og Mogens (KAB) gennemgik forudsætningerne: Organisationsbestyrelsen fastsætter et maksimumsbeløb, som lejeren kan låne til forbedring af sin bolig. Et lån på 50.000 kr. vil give en månedlig huslejestigning på ca. 357 kr. i 20 år og 110.000 kr. en stigning på ca. 783 kr. Ved fraflytning overtager næste lejer den forbedrede bolig og resten af lånet. Peter (195) oplyste, at der allerede er nedsat et råderetsudvalg, og at dette udvalg også kunne beskrive den kollektive råderet. Jørgen (91) kommer med i udvalget. **Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.**

Punkt 5. Behandling af afdelingens budget for 2011

Henning (KAB) gennemgik budgettet. Marianne (101) spurgte til stigningen i uforudsete udgifter. Posten er en buffer til uforudsete udgifter, f.eks. til rådgivning i forbindelse med renoveringen. Jens Chr. (51) spurgte til beboeraktiviteter og stigning i KABs administration. Posten indgår også i ejerforeningens budget og omfatter især lønudgifter. Den omfatter ikke udgifter vedr. salg af boliger. Der skal nu betales moms af KABs administration. Søren (81) nævnte at udskiftning af gasfyr starter i de nærmeste år. De koster meget i reparation og service (80.000 + 120.000 kr.). Inden udskiftning ønskede Peter (195) at der blev nedsat et energiudvalg til at se på gasfyr og alternativer, f.eks. fjernvarme og vedvarende energi.

Sammenfattende skyldes stigningen i budgettet ejendomsskat, moms og henlæggelser, og herefter blev **budgettet enstemmigt vedtaget.**

Udenfor dagsordenen gennemgik Henning(KAB) kort afdelingens regnskab for 2009.

Punkt 6. Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Hans Henrik (89) og Jens Chr. (51) genopstiller til bestyrelsen og blev genvalgt. Jens (88) genopstiller som suppleant og blev genvalgt. Der blev ikke valgt en suppleant mere.

Punkt 7. Eventuelt

Peter (195) takkede Otto og hans kolleger i ejendomskontoret for godt samarbejde. Erling (85) oplyste om gruppen "Cowboybyen – Sortemosen" på Facebook. Alle kunne melde sig til og få oplysning om møder og referater. Vibeke (131) bad om at reglerne om storskrald blev overholdt, så der kun blev stillet "storskraldsting" frem, ikke lang tid før afhentningstid og at ikke afhentet storskrald blev fjernet igen. Otto laver en orientering til alle om storskraldsordningen.

Peter Toft (195)

Formand

Hans Henrik Knudsen (89)

dirigent