

Referat fra ordinært afdelingsmøde i Boligafdeling Sortemosen tirsdag den 2. september 2014

Fra Boligafdeling Sortemosen deltog 18 personer repræsenterende 17 lejligheder. Fra bestyrelsen for Boligafdeling Sortemosen deltog Peter Toft (195), Hans Henrik Knudsen (89), Henrik Christensen (211) og Ulla Martens (83). Fra Ejerforeningen Sortemosen deltog Mikkel Høgh (126) og Erling Pedersen (85). Fra KAB deltog Henning Jacobsen (økonomi) og Ninna Auvinen (driftschef), og fra ejendomskontoret deltog Pia Bakkestrøm (afdelingsleder).

Mødet var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Fremlæggelse af beretning
4. Forslag om
 - a om brug af fællesarealer
 - b om præcisering af ansvar for udvidede terrasser
 - c om udvidelse af terrasse mod have eller forhave
 - d om udvidelse af vedligeholdelsesordning B
 - e om udskiftning af gulve
5. Forslag til Budget for 2015
6. Orientering om renoveringsprocessen
7. Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. Eventuelt

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

Punkt 2. Valg af stemmeudvalg: Ulla (83) og Stine (141). **Valg af referent:** Erling (85).

Punkt 3. Bestyrelsens beretning: Peter (195) gennemgik udvalgte punkter fra den skriftlige beretning, der er fælles for boligafdeling og ejerforening. Alt vedrørende udlejning og det indvendige i boligerne besluttes af afdelingsmødet. Boligselskabet Sortemosen, der har afdelingerne Hyldemosen og Sortemosen, er en selvstændig boligorganisation og har valgt KAB som administrator. Nina (KAB) tilføjede, at det er en service med administration og vejledning, som boligselskabet køber. Alt udvendigt og fælles besluttes af ejerforeningen. Her har lejerne, der jo er ejere af de ikke solgte boliger, 100 af de 121 stemmer i ejerforeningen og dermed flertal. Der er både en bestyrelse for boligafdelingen og ejerforeningen med stort personsammenfald og godt samarbejde. Det har været et travlt år med månedlige bestyrelsesmøder og møder om driftsfællesskabet. **Renoveringen:** Omtales under punkt 6. Peter (195) nævnte, at byggeudvalget havde taget meget tid og der var holdt mange møder, og at løsningen med opdeling i ejer og lejere havde givet uventede problemer og ikke kunne anbefales igen. **Ejendomskontoret:** Driften af fælles ejendomskontor, personale og maskinpark for de fire ”mose” boligafdelinger begyndte i 2010. De fire afdelinger har haft forskelligt serviceniveau og forskellige forventninger til samarbejdet. Mikkel (126) supplerede: Når renoveringen er afsluttet, må vi drøfte Sortemosens behov og lave nye aftaler. Stine (141) opfordrede til fælles arbejde på de grønne områder, enten for hele Cowboybyen, eller klyngevis som klynge 3 gør det hvert forår. Pia (ejd.kt) var meget opmærksom på at spare penge og har fået betydelig lavere pris på service og udskiftning af gasfyr, ligesom prisen på tilkaldservice nu er næsten halveret. **Beretningen blev godkendt.**

Punkt 4. Forslag

a om råderet til brug af fællesarealer: Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b om ansvar for udvidede terrasser: Der blev stillet spørgsmål om beboeren har ansvaret for gamle rådne terrasser, som er overtaget ved indflytning, om der er et lovgivningsmæssigt problem i forslaget, og om hvad der skiftes ved

renoveringen. Ninna (KAB) præciserede, at forslaget ville gælde fra nu og fremover, og Mikkel (126) oplyste, at renoveringen kun skifter terrassens oprindelige brædder. Beboeren kan få behov for justering mellem den nye og gamle terrasse. Ved afstemning var der ingen stemmer imod, 14 stemte hverken for eller imod og 20 stemte for forslaget. **Forslaget blev vedtaget.**

c om udvidelse af huset mod have eller forhav: Bestyrelsen ønsker mandat til at gå videre med planerne, da det kræver en ændring af lokalplan 76. Mikkel (126) viste tegninger, der omfatter arealet under balkonerne og en ældre, større køkkenudvidelse. Ved afstemningen var der 4 stemmer imod, 2 stemte hverken for eller imod og resten stemte for forslaget. **Forslaget blev vedtaget.**

d om ændring af vedligeholdelsesordningen: Forslaget er ændret, så det kun omfatter maling af køkkenskabe. Pia (ejd.kt.) oplyste, at vedligeholdelseskontoen ikke må bruges til maling af skabe, og det bør ændres. Der er ikke mulighed for at bruge den til fliser eller gulve. Ved afstemningen var der 2 stemmer imod, ingen stemte hverken for eller imod og resten stemte for forslaget. **Forslaget blev vedtaget.**

e om udskiftning af gulve: Bestyrelsen mener, det er uheldigt kun at skifte halvdelen af gulvet i stueetagen ved slid eller skader. Konsekvensen af forslaget er i flg. Pia (ejd.kt.), at der så kun vil være råd til at skifte 2½ gulv om året, idet udskiftning af gasfyr har højere prioritet. Grænsen mellem nyt og gammelt gulv vil følge en skydedør, og der kommer ingen "halve" gulve i stue eller køkken. Nye gulve lægges ovenpå de gamle. Der blev spurgt til gulvene på 1. sal, men de afventer udførelsen af prøvehusene. Ved afstemningen var der 20 stemmer imod, 4 stemte hverken for eller imod og 6 stemte for forslaget. **Forslaget blev ikke vedtaget.**

Punkt 5. Behandling af afdelingens budget for 2015: Budgettet blev gennemgået af Henning Jacobsen. Der kommer en mindre stigning på huslejen for 2015, fordi henlæggelserne i langtidsbudgettet er sat op, så gasfyrene kan udskiftes hurtigere, og så der allerede nu tages højde for de besparelser på driften, der er en del af renoveringen. De nye huslejer er 4.138 for de lave og 8.276 kr. for de store huse. **Budgettet blev godkendt.** Henning Jacobsen gennemgik kort regnskabet for 2013, der godkendes af Boligselskabet Sortemosen. Der er et overskud på 201.763 kr., der udlignes over de næste 3 år. **Regnskabet blev taget til efterretning.**

Punkt 6. Renoveringen: Arbejdet med udbedring af drænen er startet, og der er anlagt midlertidige pladser til affald og parkering. Hans Henrik (89) nævnte, at beboerne ikke må lave aftale med entreprenøren eller dennes håndværkere. Al kontakt skal gå gennem Hans Bang Munkholt fra Rambøll (mobil 51 61 45 16) eller gennem vores kontaktperson Henrik (211) (mobil 30 43 52 86). Ellers risikerer vi forkert udførelse eller ekstra regninger. Der blev spurgt om varslinger var så konkrete, at man kunne se hvilke rum de omfattede. Henrik (211) sagde, at arbejdet på prøvehusene skulle bruges til at finde det bedste forløb og arbejdsgang. Der vil komme varsling tre uger og tre dage før arbejdet går i gang, og der vil blive holdt møder med berørte beboere inden arbejdet starter. Aiko (104) fik bekræftet, at arbejdet med alle dræne er færdigt inden der begynder på husene. Problemet med tøjvask løses med en vaskevogn.

Punkt 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer: Peter Toft (195), Jens Chr. Hansen (51) og Cæcilie Morild (97) ønskede ikke genvalg. Henrik Christensen (211), Ulla Martens (83), Hans Henrik Knudsen (87) og Tobias Wilken (120) opstillede og blev valgt. Jens Hansen (88) er med i bestyrelsen, men ikke på valg i år. **Valg af suppleanter:** Aiko Nielsen (104) opstillede som eneste og blev valgt. Bestyrelsen konstituerede sig umiddelbart efter afdelingsmødet med Henrik Christensen (211) som formand.

Punkt 8. Eventuelt: Erling (85) fortalte om anbefalingerne fra mødet til forebyggelse af kriminalitet i Cowboybyen. Bestyrelsen opfordrede til at der blev lavet et festudvalg til at arrangere f.eks. fastelavn, Skt. Hans og Cowboyfest. Stine (141) og Nadine (124) ville gerne deltage i enkelte arrangementer. Mikkel (126) overrakte en gave til Peter (195) og takkede den afgående formand for boligafdelingen for det meget store arbejde, han havde lagt som primus motor i byggeudvalget og i både Boligselskabet Sortemosen og i Cowboybyen.