



## Referat af ordinært afdelingsmøde i Afd. 187

Mandag den 14. marts 2022 kl. 17:30 i beboerlokalet, Vodroffs Tværgade 8, Frederiksberg

Deltagere

44 lejemål

Bestyrelsen:

Formand Alex Be  
Sarah Brandt Baumgartner  
Ann Sandberg

Fra Boligforeningen VIBO:

Driftschef Kåre Andresen  
Ejendomsmester Dennis Kossmann  
Økonomiechef Anne-Merethe Bryder

### Beslutningsreferat:

<p><b>1. Velkomst og valg af dirigent</b></p>	<p>Formanden bød velkommen. Afdelingsbestyrelsen indstillede Frank Jensen, næstformand fra organisationsbestyrelsen, som dirigent. Valgt</p>
<p><b>2. Valg af referent og stemmetællere</b></p>	<p>Pia Larsen fra vikarbureauet Moment. Valgt som referent. Der blev valgt to stemmetællere.</p>
<p><b>3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning</b></p>	<p>Den nuværende afdelingsbestyrelse har siddet 7½ måned efter to kaotiske år. 1000 tak til bestyrelsen for engagement og for arbejdet, og vi håber på overbærenhed. Vi bestræber os på at højne fagligheden og at samarbejde med driftsselskabet og ejendomsadministrationen -og ikke modarbejde som tidligere bestyrelse.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen skal varetage beboernes interesser og have overtilsyn med projekter. Afdelingen er ikke direkte arbejdsgivere til Administrationselskabet inden for Alm boligsektor. Ansvar for projekter ligger hos Vibo. Beboerne kan henvende sig til Vibo for hjælp til beregninger af omkostninger for projektforslag.</p> <p>Afdelingsmødet omhandler ikke specifikke klager eller driftsforstyrrelser. De afklares med driftschefen og ejendomsmesteren.</p> <p>Et spørgeskema blev sendt til alle lejemål vedr. ejendomskontoret. 81 svar viste stor tilfredshed.</p> <p>Staten har udsendt nye, stramme regler om drift af almene boliger med 30-årige henlæggelsesplaner fra 2024. Hvert femte år gennemgås ejendommen af en ekstern, uvildig byggesagkyndig. Tilstandsrapport fra 2021 kommer med i bygningsgennemgang og udarbejdelse af energirapport i 2022.</p> <p>Den årlige bygningsgennemgang 2021 gav anledning til, at byggeprojektet vedr. ventilation, tag og vinduer rykkes til 2025-2026. Hoveddøre og dørpumper er slidte, det vil der blive arbejdet på i 2023.</p>

Paneler til åbning af porte er udskiftet.  
Appen til porte er blevet testet og fungerer.

Arbejde med parkeringslicenser til p- kælderen med registreringsnumre er i gang.

Der et lovkrav om røglem, hvilket er etableret, samt lovkrav om eget login til Brunata således at man kan følge eget varmt forbrug.

Frederiksberg kommune udbedrer hegnet, og derefter flyttes lågen ned fra Niels Ebbesens Vej - påbegyndes uge 11.

Naboejendommens træ: Frederiksberg kommune har i 2020 besigtiget træerne. Der skulle blive fjernet døde stammer og grene, hvilket er forsinket pga Corona. Dennis er på opgaven.

Badeværelsesgulve og defekte toiletter udskiftes løbende med Ifö lavtskyloiletter, ca 10 stk om året og efter vurdering fra Ejendomskontoret.

Årsag til vandskade i beboerlokalet i nr. 8 blev fundet.

LAR-anlæg. Skybrudsbede skal luges. Der kommer en gartner to gange, i april og maj. Ca. en gang om måneden vil de lokale gårdmænd luge haven.

Bestyrelserne for Afd. 117 og afd. 187 har haft møde med ejendomskontoret ang. procedure for, hvor tit der må klippes græs eller hæk, således at der tages hensyn til biodiversitet.

#### Aktiviteter:

Tilsluttede os 2021 Skt. Hansfest med afd. 117.

Da der har været stor udskiftning blandt beboerne, vil sommerfest 2022 kun blive for afdeling 187.

Julefrokost under strenge Corona regler var en stor succes med 24 deltagere, og en del der afhentede julemaden.

Bankospil blev afholdt hver anden måned siden september.

Samarbejde med Frederiksberg kommune om biodiversitet.

Der blev afholdt indvielse 3 september med mange taler, bl.a .af viceborgmesteren.

Frederiksberg og Københavns kommune har meddelt, at de vil bruge vores afdeling som fremvisning til andre aktører som et eksempel på en vellykket biodiversitetsprojekt.

Efter indvielsen opstod en frivillig havegruppe.

Beboere havde ønske om at bidrage med kunst- og strikkeklub.

Arbejdsgruppe om simplificering af vores husorden.

Arbejdsgruppe om vedligeholdelsesarbejde.

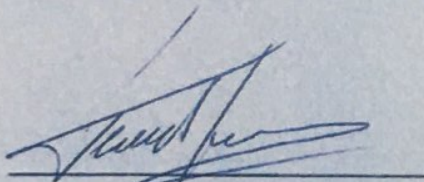
I november udsendte bestyrelsen et spørgeskema til de 153 husstande med opfordring til sociale aktiviteter. Modtog kun 2 svar, det ene om fællesspisning. Der afventes tiltag fra denne beboer .

	<p><b>Spørgsmål og kommentarer til beretningen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Problemer med at Appen til porten ikke virker var stillet som et forslag. Appen virker kun for én beboer i husstanden. Vicevært: Dansk Låseservice kommer her en dag for at hjælpe beboerne med at indstille telefoner rigtigt.</li> <li>• beboer der som advokat tidligere har beskæftiget sig med ejendomsadministration roste Vibo, ejendomskontoret og bestyrelsen.</li> <li>• Pia, suppleant i bestyrelsen: Det har været travlt og hårdt, men også sjovt, f.eks. arbejdet med biodiversitetsprojektet. Genopstiller gerne som suppleant.</li> <li>• Kommentar: Sarah og Ann havde lært meget om bestyrelsesarbejde og har et godt samarbejde i bestyrelsen med støtte og tillid til formanden.</li> <li>• Ejendomsmesteren takkede for ros fra bestyrelsen og for samarbejdet.</li> <li>• En beboer mente, at der var meget lidt information fra bestyrelsesmøderne, og at alle tidligere arbejdsgrupper var erstattet med nye udpeget af den nye bestyrelse. formanden: Udvalg under tidligere bestyrelse nedlægges, når ny bestyrelse kommer til. Nye arbejdsgrupper består af interesserede beboere, der selv er mødt op såsom haven.</li> <li>• forslag fra anden beboer om hvert år til afdelingsmødet at aftale projekter for det kommende år.</li> <li>• formanden foreslog at holde et informationsmøde eller omdele orientering vedr. projekter via postkasser.</li> </ul>
<p><b>4. Bestyrelsens forslag: Fælleslokalet i nr. 14 st. omlægges til lejebolig</b></p>	<p>Formanden begrundede forslaget: Luksus at have to fælleslokaler. Vi går glip af en huslejeindtægt på ca. 84.000 årligt Overslag på omlægning til lejebolig: 250.000 kr. Økonomichefen forklarede, at udgifter til drift af fælleslokale (El, Vand, Varme, Rengøring) indgår i en pulje, som alle beboere er med til at betale. Udlejning vil være med til at finansiere forbedringer. Kommentar: 250.000 kr. til istandsættelse bliver ingen besparelse. Svar fra økonomichefen: Det er en engangsinvestering. Huslejeindtægten vil være blivende.</p> <p><b>Skriftlig afstemning om at omlægge fælleslokalet til lejebolig: 4 blanke, 26 nej, 40 ja. Forslaget vedtaget.</b></p>
<p><b>5. Behandling af indkomne forslag</b> 5.1 (se punkt 4)</p>	
<p>5.2.1 Forslag om udtrædelse af LLO</p>	<p>Udgiften til LLO er 42.000 kr. årligt. Få havde benyttet, nogle havde fået dårlige svar. Kommentar: Mange boligforeninger er ikke medlemmer. Det er muligt at være personligt medlem. Kommentar: Man kan i stedet bruge Beboerklagenævnet. Det koster få hundrede kroner at indbringe en sag om mangler ved</p>

	<p>boligen, og man kan få retshjælp.</p> <p><b>Skriftlig afstemning om at udtræde af LLO: 6 blanke, 27 ja, 33 nej. Forslaget forkastet.</b></p>
5.2.2 Afdelingens beboerlokale kan kun disponeres af dennes registrerede lejere	Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Afd. 117 må dog fortsat låne beboerlokalet til deres beboermøder.
5.3 Udlejning af beboerlokalet i nr. 8 sker fremover kun til beboere i afd. 187	<b>Bortfaldt. Allerede vedtaget under 5.2.2.</b>
5.4 Mere cykelparkering	<p>Formanden: har fået et overslag på 60.000-100.000 kr. Der er et hjørne i p-kælderen med mange tomme pladser, som kan anvendes til ladcykler. Måske kan der omrokes på el-scooterrum udenfor.</p> <p><b>Drift og bestyrelsen arbejder videre med forslaget om flere cykelstativer med økonomisk konsekvensberegning.</b></p>
5.5.1 Indkaldelse til parkeringsmøde fælles med afd. 117	<p>Parkeringsmødet skal tage stilling til administrativ parkeringsændring fra 2020.</p> <p>Driftschefen: Grunden til ændringen er, at mange nu leaser biler og dermed ikke er ejere. Intentionen er, at man skal bo i afdelingen for at have ret til at parkere. Det er tidligere vedtaget, at der ikke skal være gæsteparkering.</p> <p><b>Der var enighed om at indkalde til et parkeringsmøde fælles med afd. 117.</b></p>
5.5.2 Udskiftning af Vibo som administrator	<p>Driftschefen: VIBO er ikke et administrationsselskab, VIBO er stiftet som en boligforening med repræsentantskabet som øverste myndighed og ejer som følge heraf de afdelinger, som er opført i VIBO regi.</p> <p><b>VIBO er derfor også født administrator, og de enkelte afdelinger kan ikke skifte administrator.</b></p>
5.6.1 Beboerlokalet i nr. 14	Blev behandlet under punkt 4.
5.6.2 Vandbesparende toiletter	<p>Økonomichefen: God ide. Bestyrelsen kan arbejde videre med det og lægge det i vedligeholdelsesplanen.</p> <p>Ejendomsbestyrelsen: Der er afsat penge til udskiftning af ca. 10 toiletter årligt. Bliver skiftet løbende ved gentagne problemer.</p>
5.6.3 Udskiftning af vinduer og døre	<p>Stod til udskiftning i 2030-2031.</p> <p>Driftschefen: Der er aftalt et projekt med bestyrelsen om udskiftning af tag, vinduer og ventilation i 2025-2026. Have- og altandøre er også med i projektet, der tages op på et ekstraordinært afdelingsmøde.</p> <p><b>Forslagsstilleren ønskede afstemning om sit forslag. Det blev afvist.</b></p>
5.6.4 Naboejendommens træer er til gene og fare	Nævnt i formandens beretning at træerne vil blive beskåret.
5.6.5 Cykelparkering	<b>Se punkt 5.4.</b>
5.7	Forslagsstiller kritiserede, at medforslagsstilleres navne og mailadresser var redigeret ud.

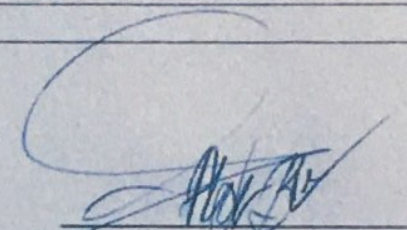
	<p>Driftschefen forklarede, at det skyldtes persondatareglerne. Formanden: Er beregningerne i forslagene drøftet med økonomiafdelingen? Har de konsekvenser for huslejen? Økonomichefen anførte, at flere af forslagene henførte til den samme procentdel af budgettet, og at pengene kun kan bruges én gang. Omtalte 1 % svarer til ca. 106.000 kr. Der er 60.000 kr. til boligaktiviteter. Driftschefen: Der er lavet tilstandsrapporter for afdelingen. De bliver gennemgået med bestyrelsen. Formanden: Der er fire årlige driftsmøder med beslutningsreferat.</p>
5.7.1 Ændring af husorden/vedligeholdelsesreglement	<b>Der kunne ikke stemme om termostatstyret blandingsbatteri, da økonomien ikke er afklaret med Vibo.</b>
5.7.2 Automatisk port åbner med brobizz	<b>Dirigenten: Der skal laves økonomisk konsekvensberegning af drift.</b>
5.7.3 Udvalg til arrangering af fællesspisning o.l. sociale arrangementer	<p>Der ønskedes 15.000 kr. som engangsbeløb til "opstart" af fællesspisning (service, duge og lignende, ikke mad indkøb). <b>Afstemning ved håndsoprækning: 15 for, 4 imod, 3 stemte ikke. Forslaget vedtaget.</b> Kommentar fra formand: beboerne skal lave et udvalg, som står for arrangementerne og kan låne beboerlokalet 4 gange om året. Der skal laves fuldstændig regnskab med tilhørende kvitteringer, som skal afleveres til bestyrelsen. Max ramme er 15.000 kr. Budgetår 1/7/2022-20/06/2023</p>
5.7.4 Indretning af fællesrummet i nr. 14 til trivsels- og aktivitetsrum	Bortfaldt. Blev behandlet under punkt 4.
6. Regnskab over afdelingens rådighedsbeløb og beboerlokale i nr. 8 fremlægges til orientering	<p>Formanden: Der er nu mere øget kontrol og under fhv. formand valgte man og udarbejde regentskabet af eksterne revisor. Der var ingen aktiviteter under corona. Man har brugt kassebeholdningen og ikke modtaget bestyrelsesrådighedsbeløb eller sociale aktivitetspenge 20-21. Penge er blevet brugt på fællesarealer, have, BB-lokalet nr 8 m.m. Kommentar fra 1 enkelt beboer: Det er kritisabelt, at beboerne ikke er blevet spurgt.</p>
7. Fremlæggelse af årsregnskab 2020/2021 til orientering samt budget for 2022/2023 til godkendelse	<p>Økonomichefen gennemgik regnskabet fra 2020/2021. Regnskabet er godkendt af bestyrelsen. Overskud og underskud overføres til en resultatkonto. Underskud på 457.000 skyldtes 1) ejendomsskatter 2) overforbrug af vand 3) renteudgifter pga negative renter Ad 1) Vibo har stor opmærksomhed på stigning af ejendomsvurderinger. Ad 2) Vibo kan ikke forudse vandforbrug. Overforbruget skyldes for en stor del vandskade. Afdelingen har tidl. besluttet at have fælles vand. Måske vil det være godt at ændre beslutningen og få lagt ind i vedligeholdelsesplanen at få opsat individuelle målere.</p>

	<p>Driftschefen: Vi tjekker vandforbrug hver måned. Konstateres overforbrug, beder vi beboerne tjekke løbende vandhaner og toiletter.</p> <p>Økonomichefen: Udgifter til ejendomskontoret er fordelt efter antal lejemål i de enkelte boligforeninger, der indgår i fællesskabet.</p> <p>Budgettet blev enstemmigt vedtaget.</p>
<p><b>8. Til orientering:</b> På ekstraordinært afdelingsmøde den 8/6-2021 blev besluttet, at bestyrelsen består af 3 medlemmer og at de sidder frem til 2023, samt at bestyrelsen selv konstituerer formand. Beboerne valgte til bestyrelsen frem til 2023 – Alex, Sarah og Ann. Bestyrelsen konstituerede Alex som formand. Næste valg til bestyrelsen er således i 2023.</p>	
<p><b>9. Valg af suppleanter</b></p>	<p>Pia Bonnesen genopstillede og blev valgt Kirsten Lykkegaard opstillede og blev valgt</p>
<p><b>10. Eventuelt</b></p>	



---

Frank Jensen - dirigent



---

Alex Be - formand