

Referat af beboermøde den 13. februar 2024 i afd. 252-0

Til stede: Anne-Marie Keis, Susan Zalmai, Mona Zalmai, Malene Clante, Hans Jørgen Jørgensen, Peter Schimler, May-Britt Andersen, Nina Mikkelsen samt fra Lejerbo, lokalinspektør Rune Baj. I alt 8 lejermål var repræsenterede.

Nina Mikkelsen (NM) indledte mødet med at byde velkommen og gik herefter i gang med første punkt.

1. Valg af dirigent

NM foreslog Rune Baj (RB) som dirigent, og han blev valgt ved akklamation. RB konstaterede, at mødet var varslet i tide.

2. Valg af referent

RB foreslog NM som referent, og hun blev valgt ved akklamation.

3. Formandens beretning

"Verden er ikke blevet mindre urolig, siden vi sidst sås. Krigen i Ukraine fortsætter – og nu er der også en konflikt i Mellemøsten. Så meget mere må vi sætte pris på, at vi her i Danmark har fred – og at det bliver ved. Her i afdelingen går livet sin stille gang. For 10-15 år siden var lydbilledet meget anderledes, da flere børn boede her og brugte gården flittigt. Forældre bliver boende, børn bliver store og flytter for at skabe deres egen familie. Vi har nogle gode lejligheder i afdelingen, og dem skal vi blive ved med at passe på.

Gården

De sidste par år har vi lavet lidt ændringer i gården – i 2023 fik vi også beskåret buske, legehuset fik nyt tag, de sidste ildtorn langs Wilkensvej blev fjernet, og nye buske blev plantet i stedet. Vi opdagede i den forbindelse, at den store lyskasse foran beboerlokalet er ved at skride, så vi vil i 2024 stabilisere den og etablere et nyt hegn med adgang til lyskassen fra gården med en aflåst låge.

Fraflytninger

Der var i 2022/2023 i alt tre fraflytninger – og her i indeværende budgetår har der været én i december 2023.

Affaldssortering

Som det nok er bemærket, er der nu opsat en beholder til tekstil i beboerskralderummet. Jo mere vi sorterer, jo billigere bliver vores renovation. Så husk at sortere jeres affald – og efterlad skralderummet god orden.

Julebelysning

Det var et lille juletræ i december, men næste gang skruer vi op for julebelysningen – december måned er mørk!

Dit afløb er stoppet – hvad skal du gøre?

Som beboer har du pligt til at stoppe en skade. I virkeligheden kan du tænke, hvis det nu var mit eget hus, hvad ville jeg så gøre? Hvis det er akut, så har formanden vores akutliste, og du sender først en sms og ringer bagefter.

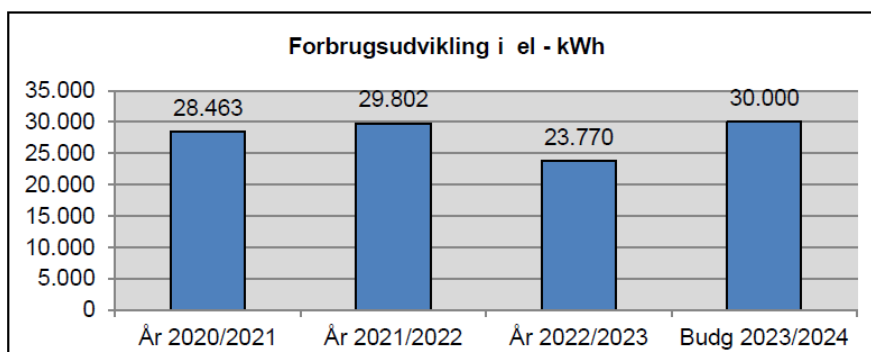
Hvis du ikke kan få kontakt med ejendomskontoret, kontakter du formanden, hvis:

- *Dit toilet stadig er tilstoppet, selvom du har forsøgt med svupper.*
- *Din faldstamme, dvs. al afløb er stoppet, og der kommer kloakvand op.*
- *Der løber kontinuerligt vand ind i lejligheden eller i opgang.*
- *Hvis du ikke har strøm, efter du har testet dit relæ (og tjekket med Radius)*
- *Hvis du ikke har vand overhovedet (så længe du har koldt vand, kan det vente).*

Referat af beboermøde den 13. februar 2024 i afd. 252-0

Sparetiltag virker!

Sidste år gik driften i gang med sparetiltag i ejendommen, fordi elpriserne stak af. Vi sparede over 6.000 kWh på el i fællesarealerne i 22/23 – det svarer til næsten 1/5 af forbruget i forhold til 21/22.



Organisering af driften

Fremover skal driften i Frederiksberg Lejerbo organiseres med en lokalinspektør samt 4 varmemestre. Endvidere skal der ansættes ejendomsserviceteknikerelever, således at der altid er en eller to elever. Vi har i alt 12 afdelinger på Frederiksberg, og nogle afdelinger kører i dag selvstændigt med en varmemester, som vi tidligere gjorde. Hvad vil ændringen betyde for os? Umiddelbart ikke den store ændring i det daglige, da vi jo allerede er i driftsfællesskabet, men det vil betyde, at der vil være flere hænder at trække på bl.a. i forbindelse med ferie.

Afdelingens opsparing fik hug i 2023

Vores henlæggelser er blevet ca. 465.000 kr. mindre værd i 2023. Kurstabet er en konsekvens af, at midlerne forvaltes i obligationer, og 2023 har været et rigtig dårligt år for den investeringsform. Der er dog nu lovgivningsmæssigt åbnet for, at aktier også kan indgå, men der mangler stadig en ramme for den investeringsform, inden det kan realiseres. Samtidig er opsparingen blevet forrentet med ca. 120.000 kr. – men som regnskabspraksis er i dag, kan de ikke umiddelbart føres tilbage til opsparingen, men indgår i driftsresultatet. Det ville – i vores situation – ellers være en god ide.

Ny aftale med Fibia om internet/tv skal forhandles

Til foråret vil organisationsbestyrelsen tage stilling til, om der skal forhandles fælles eller individuelt om ny aftale, da aftalen slutter i indeværende år. Vi håber på en fælles aftale, hvor vi kan få nogle gode priser igennem.

Er min husleje dyrere end i andre Lejerbo-afdelinger?

Sommetider lyder det, at vores husleje ikke står mål med huslejer andre steder i Lejerbo Frederiksberg. Hvis vi ser på lejen pr. 1.10.23, så har vi den næstlaveste i Lejerbo Frederiksberg, målt pr. kvadratmeter husleje. Ser vi på vores henlæggelser, altså hvor godt rustet er vi til at imødekomme fremtidig vedligeholdelse, så ligger vi pænt i den øvre ende. Vi holder vores husleje på et pænt lavt niveau, og vi sørger for at henlægge tilstrækkeligt.

Afdeling	Antal lejemål	Husleje pr. m2 i kr pr. 1.10.2023	Index	Opsparing i mio kr pr. 1.10.2022	Opsparing pr. lejemål i kr.	Index
Seedorfs Vænge	210	921	97	5,4 mio	25 t	33
Finsensvej	53	954	100	4,0 mio	75 t	100
Platanvej	130	955	100	8,5 mio	65 t	87
Vodroffsvej	45	968	101	3,8 mio	84 t	112
Solbergvej	110	992	104	9,4 mio	85 t	113
Sylows Alle	35	1001	105	2,1 mio	60 t	80
Ingemannsvej	60	1009	106	4,6 mio	77 t	103
Danmarksgården	280	1052	103	7,6 mio	27 t	36
Nordre Fasanvej	32	1061	111	2,3 mio	71 t	95
Godthåbsvej	14	1079	113	0,8 mio	57 t	76
Kong Georgsvej	12	1100	115	0,9 mio	75 t	100
Peter Grausvej	106	1276	133	3,1 mio	29 t	39

Stor tak til driften

Til slut en stor tak til Rune, Jan og Jannie, som passer på vores afdeling – I gør et stort arbejde, og det sætter vi stor pris på.”

Forsamlingen godkendte herefter beretningen.

Referat af beboermøde den 13. februar 2024 i afd. 252-0

4. Godkendelse af regnskab 2022/2023

NM gennemgik kort regnskabet, som udviste et overskud på 170.113 kr. Overskud er kommet i stand dels pga. af færre ejendomsskatter og mindre forbrug på renholdelse. Regnskabet blev godkendt.

Til spørgsmålet om, hvad den nye ejendomsvurdering vil betyde for os, har Lejerbo dette svar til os (BL - Danmarks Almene Boliger er interesse- og brancheorganisation for de almene boligorganisationer og den ene million mennesker, der bor i almene hjem):

"Administrationen modtager løbende de nye, foreløbige ejendomsvurderinger for afdelingerne. Der kan endnu ikke klages over vurderingerne. Men ser en ejendomsvurdering skæv ud, sendes denne ind til BL (konkret vurdering fra sag til sag). BL har fået mulighed for at rejse sager direkte over for skattemyndighederne, hvis noget ser åbenlyst forkert ud.

Samtidig er der lagt et midlertidigt loft over stigning på ejendomsskatten. Loftet betyder, at ejendomsskatten for almene boliger maksimalt kan stige med 2,8 % fra 2023 til 2024. Eventuel yderligere stigning herefter indføres gradvist frem mod 2040, således at stigningen skulle få så lille effekt som muligt på afdelingens budget."

5. Godkendelse af budget 2024/2025

Ingen huslejestigning i budgettet, og budgettet blev godkendt.

6. Indkomne forslag

Udgår, da ingen forslag er modtaget.

7. Valg til afdelingsbestyrelsen:

1 formand og 1 bestyrelsesmedlem for 2 år samt 2 suppleanter for 1 år.

Nina Mikkelsen genopstillede som formand, og May-Britt Andersen som bestyrelsesmedlem. Begge blev genvalgt ved akklamation. Malene Clante og Susan Zalmai, begge fra Wilkensvej 33B, stillede op som suppleanter og blev valgt ved akklamation. Velkommen til!

8. Eventuelt - herunder kan intet besluttes.

NM havde modtaget en forespørgsel fra Rawa Diri, Finsensvej 50C, om genforhandling af kontrakten med Fibia om vores internet og tv. Som nævnt i beretningen skal organisationsbestyrelsen i løbet af foråret tage stilling til, om kontrakterne skal genforhandles fælles eller individuelt. Vi afventer derfor Lejerbos tilbagemelding. Når genforhandlingen er på plads og vi kender de nye priser, vil det blive meldt ud til alle beboere.

Anne Marie Keis efterspurgte en stor plakat i skralderummet, da hun oplever, at f.eks. pap ikke bliver foldet, så det ikke fylder. Til det kunne RB fortælle, at Frederiksberg Kommune er i gang med effektivisere, og at afdelingen ville få besøg den 15.2.

Der blev også spurgt til, hvorfor der nu kun var 1 madspildscontainer, og RB mente, at renovationen er kommet til at tage den med. Der følges op.

Malene Clante spurgte til, hvem der gør rent på Wilkensvej. RB fortalte, at selve fortovet er vores ansvar, men parkeringsplads og vej er kommunens. RB går videre med, at vi efterlyser, at gårdmand fejer vores fortov. Mht. til kommunens ansvar findes der den mulighed, at vi kan skrive til Frederiksberg Vej og Park og på den måde tilskynde til, at der gøres rent.

Der blev spurgt til, hvad man kan gøre, hvis der bliver røget eller der lugter af hash i opgangene. Det kan være svært at navigere i, hvis lugten kommer inde fra lejlighederne, men røg i selve opgangen er ikke tilladt. Det blev også nævnt, at sko fylder på trappereposen. NM sætter en seddel op i opgangene.

Referat af beboermøde den 13. februar 2024 i afd. 252-0

Hans Jørgen Jørgensen oplever, at vandtemperatur er meget svingende. RB kunne som forklaring hertil bl.a. oplyse, at vi har problemer med ulovlige vandinstallationer, som både påvirker tryk og temperatur. Det kan også skyldes introduktionen af blødt vand, som sker i løbet af en periode på 6 år.

RB kunne endvidere oplyse, at vi får nye vandmålere i løbet af 2024

Susan Zalmai medbragte fotos af mellemdør i indgang Wilkensvej 33B, hvor døren er ved at gå itu. RB tager det med til ejendomskontoret, men opfordrede samtidig til, at vi som beboere melder skader og andet direkte til ejendomskontoret. RB og Jannie er klar ved telefonerne mellem kl. 8-10, og kontoret på Howitzvej er ligeledes åbent for personligt fremmøde i samme tidsrum. Du kan også skrive en mail til ejendomskontoret 24/7, hvis du ikke har mulighed for at ringe eller møde op. Det har også den fordel, at du har dokumentation på din henvendelse.

Susan Zalmai spurgte til nye badeværelser. NM fortalte, at der ikke er planer om udskiftning. RB nævnte, at afd. på Ingemannsvej påtænker et badeværelsesprojekt, og her kan vi ad den vej få lidt mere information om prisen på et sådant projekt. NM tilføjede, at det ikke er en regel, at fordi et badeværelse er af ældre dato, så skal det udskiftes. RB nævnte, at hvis det fx er nødvendigt at udskifte faldstammer og stigestreng, så vil man i den forbindelse også kigge på udskiftning af badeværelser. Men for nu er der altså ingen planer herom.

Herefter var der ikke mere på dagsorden, og NM kunne slutte mødet og takkede samtidig de fremmødte for god ro og orden.

Frederiksberg, den 15. februar 2024

Nina Mikkelsen
Formand og referent