



Sporvejsfunktionærernes Boligforening
Spøttrupvej 18, kld.
2720 Vanløse

J.nr. 504000 kv/11

Referat fra ordinært medlemsmøde i Sporvejsfunktionærernes Boligforening SBF 1 - afholdt mandag den **23. maj 2007**, kl. 19.00 til 22.10, i kulturhuset, Frode Jakobsens Plads 4, 2720 Vanløse.

Til stede var: Der var mødt 41 personer, og 37 var stemmeberettigede.
Følgende bestyrelsesmedlemmer var til stede: Formand Birger Eckstrøm, kasserer Irene Christensen Orth, bestyrelsesmedlemmer Richard Weihe, Carsten Frølund, Anne Svendsen og suppleant Karin Ryder.

Gæster: Med til mødet var endvidere ejendomsadministrator Gitte Nørmark Pedersen samt advokat Kresten M. Valdal fra Valdal advokatfirma.

Birger Eckstrøm indledte mødet med at byde velkommen.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog René Clement. Denne blev enstemmigt valgt.
René Clement konstaterede at årsmødet var indkaldt rettidigt og var beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

1.a) Anita Matthiesen, Hanne Rygaard og Bert Liebmann blev valgt som stemmetællere for hvert sit bord.

2. Formandens beretning

Udover den skriftlige beretning, der var delt ud til alle sammen med indkaldelsen, tilføjede Birger Eckstrøm følgende:

"Indledning

I lighed med tidligere år har jeg ud over den skriftlige beretning, som I alle har fået og forhåbentlig læst, lige nogle enkelte punkter jeg vil sige lidt om.

Kommune lejligheder

Vi er blevet ret stødt og forarget over at erfare, hvor mange lejligheder kommunen efterhånden stjæler fra os. Hvilket desværre betyder at vores egne medlemmer som tålmodigt har stået på venteliste i mange mange år bliver overhalet af lejere der bliver indsat af kommunen.



Vi knokler som en gal i bestyrelsen for at undgå at skulle afgive så mange lejligheder til kommunen, som de gerne vil ha'. Vi vil dog gerne være med til at tage vores sociale ansvar, men mener at når vi har 10% kommunelejligheder, må det være nok. Kommunen er, overraskende nok, desværre ikke enig med os.

Vi har et forslag med i dag, hvor vi lægger op til at gøre lejlighederne bedre og dyrere, således at de ikke vil være så attraktive for kommunen. Sidste år nævnte vi, at vi havde tanker omkring sammenlægninger af lejligheder. De tanker har vi stadig. Igen således at vi gør lejlighederne større, bedre og dyrere. Vi håber de bliver for dyre for kommunen.

Desværre viser det sig, at de lejere der bliver indsat af kommunen også er de lejere der kræver en ekstraordinær indsats af både bestyrelse og ejendomsadministrationen hos Advokatfirmaet Valdal. Det skal retfærdig siges, at det ikke er **alle** lejere indsat af kommunen der er problemer med.

Bestyrelsesarbejdet

Jeg vil gerne sige lidt om vores bestyrelsesarbejde og det faktum at vi har svært ved at skaffe nye bestyrelsesmedlemmer. Vi har i øjeblikket en rigtig god bestyrelse, som har et godt samarbejde. Vi har nogle gode diskussioner omkring forskellige problemstillinger, men når altid til en konklusion i en god tone. Suppleanterne har deltaget på lige fod med os andre og har også ydet en stor indsats. Faktisk har hele den siddende bestyrelse inkl. suppleanter ydet en stor indsats igen i år. Det skal I ha' stor tak for.

Men forsamlingen skal også vide at vi altså er nogle stykker, bl.a. mig selv, som meget gerne snart vil takke af da vi har været med i mange år, men vi er også så ansvarlige at vi ikke bare smutter, når valgperioden er slut. Men vi ønsker at der skal komme nogle nye emner til bestyrelsen, som vi stille og roligt over 1 års tid eller 2 kan sætte ind i sagerne.

Som der stod i den skriftlige beretning mener vi at det er meget vigtigt at SBF har en velfungerende bestyrelse, som kan arbejde for at bevare SBF som den forening den oprindeligt var ment som, nemlig en slags familieforetagende. Samtidig er det også vigtigt at træffe de rigtige beslutninger vedr. foreningen og til sidst holde øje med kommunen, så de kun stjæler et minimum af vores lejligheder og selvfølgelig også følge med i hvad der rører sig hos os ejendomsadministrationen hos Advokatfirmaet Valdal.

Hvis der ingen aftagere er til bestyrelsen, vil det betyde at i løbet af nogle år, så har en hel del af os fået nok og "gider" ikke mere og den fulde administration må gå til enten kommunen, til advokatfirmaet Valdal eller et helt tredje selskab. Uanset hvad, så vil det betyde en betydelig huslejeforhøjelse og manglende indflydelse.

Internet og telefoni

Vi har jo desværre igen været ude for et konkursbo indenfor internet og telefoni. Det har desværre vist sig at de aftaler man tror på gang på gang bliver brudt og det er lidt af en røverbranche. Vi håber at vi nu har fundet den rigtige og ikke mindst en vi kan have i mange mange år.



Valdal

Som jeg nævnte sidste år, var vi ikke særlig tilfredse med ejendomsadministrationen hos Advokatfirmaet Valdal. Det er blevet forbedret en del. Til gengæld har vi været meget utilfredse med Advokatfirmaet Valdal's økonomiafdeling og behandlingen af regnskab for 2005 og budget 2006. Det har simpelthen ikke været godt nok, det der har været leveret. Vi har været til et positivt og godt møde hos advokatfirmaet og ser frem til at samarbejdet omkring økonomien mellem dem og os bliver rigtig ligeså godt som på de andre områder.

El renovering

Vi har i drift og vedligeholdelsesplanen afsat penge til at renovere el i samtlige lejligheder over en årrække, således at de bliver tidssvarende og mere sikre. På grund af efterfølgende reparationsarbejder har bestyrelsen valgt at renovere el i takt med at lejlighederne alligevel skal istandsættes ved fraflytning m.v. Men vi vil gerne tilbyde at nuværende beboere, altså jer, allerede fra nu, kan få renoveret el i jeres lejlighed. El arbejdet vil blive betalt af foreningen, men alle efterfølgende reparationer skal betales af lejeren selv, uanset art. Der kan blive en hel del af disse efter reparationer.

El arbejdet består bl.a. af at de gamle ledninger bliver udskiftet. Men det kunne godt være oplagt at få lagt el om, hvis man alligevel har tænkt på at skulle istandgøre lejligheden bl.a. af at alle gamle ledninger bliver udskiftet.

Afslutning

Det var hvad jeg havde at sige i denne omgang. Tak for opmærksomheden."

Som reaktion på såvel den skriftlige som mundtlige beretning efterspurgte Lisa Svendsen en opfølgning på sidste års drøftelser, herunder refusion fra Valdal Advokatfirma som øjensynlig skulle anvendes til indkøb af skulptur til glæde for beboerne.

Endvidere påpegede hun, at der for så vidt angik ventilationsanlægget skulle blive fulgt op på de problemer der blev påpeget sidste år og i hendes tilfælde havde der konkret været problemer med støj samt mulighed for at varme lejligheden op. Lisa Svendsen henviste i den forbindelse til, at hun den 6/3 2007 havde fremsendt brev til bestyrelsen som hun ikke havde modtaget svar på samt brev af 25. marts 2007 og først 2 dage herefter blev hendes lejlighed besøgt. Ved besøget kunne det konstateres, at 40% af varmen i køkkenet samt 60% af varmen i badeværelset blev bortfjernet af ventilationsanlægget. Endvidere var det blevet bekræftet, at der kom en ikke uvæsentlig støj fra ventilationsanlægget i Lisa Svendsens lejlighed. Det var ligeledes Lisa Svendsens opfattelse af var snavs i ventilationskanalerne.

Ligeledes efterlyste hun opsættelse af lysfølere i kælderen med automatisk slukning. Lisa Svendsen beklagede i øvrigt håndteringen af hele sagen omkring problemerne med ventilationsanlægget i hendes lejlighed.



Lisa Svendsen henviste til, at Birger Eckstrøm sidste år under punktet eventuelt havde beklaget alle de bemærkninger der var kommet der og han havde på daværende tidspunkt opfordret ejendommens beboere til at kontakte bestyrelsen i løbet af året.

Som svar på Lisa Svendsens bemærkninger oplyste Birger Eckstrøm, at foreningen havde modtaget refusionen fra Valdal Advokatfirma, men at bestyrelsen for nærværende ikke havde truffet beslutning om, hvorledes pengene skulle anvendes. I relation til svartiderne på beboernes henvendelser bestræbte bestyrelsen sig på at besvare henvendelserne hurtigst muligt, men alle beboerne måtte have forståelse for, at næsten alle bestyrelsesmedlemmer havde fuldtidsjob ved siden af at arbejde som bestyrelsesmedlem. Richard Weihe oplyste i relation til ventilationsanlægget, at anlægget var blevet repareret for kr. 35.000,00 og at hver lejlighed havde separat kanal som var blevet rensset af ISS forrige år. Problemerne med røglugt, som også blev drøftet på sidste års generalforsamling kunne derfor ikke umiddelbar besvares.

Birger Eckstrøm oplyste, at bestyrelsen havde undersøgt mulighederne for at opsætte lysfølere i kælderen, men at det havde vist sig at blive alt for dyrt, hvorfor bestyrelsen havde besluttet ikke at gennemføre dette.

Mette Olsen bemærkede, at der fortsat var problemer med lugt af røg om natten fra kanalen på badeværelset. Carsten Frølund tilføjede, at kanalen til Mette Olsens lejlighed ham bekendt var åben i kælderen og at det var hans opfattelse, at lugtgenerne kunne afskaffes ved at få lukket dette hul, hvilket han ville påse skete.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til formandens beretning blev denne taget til efterretning.

3. Godkendelse af årsregnskab for 2005.

Irene Christensen Orth forklarede, at hun først havde modtaget regnskabet kl. 17,00 og at det endelige regnskab ikke forelå endnu, hvorfor mindre ændringer kunne forventes efterfølgende. Det var dog hendes opfattelse, at de ændringer, der var tale om ville være så marginale, at regnskabet burde kunne godkendes på medlemsmødet.

Irene Christensen Orth forklarede herefter, at regnskabet indeholder to dele, nemlig afdelingens regnskab og foreningens regnskab. Foreningsregnskabet gennemgås på delegerforsamlingen og ville derfor ikke blive behandlet yderligere på årsmødet. Irene Christensen Orth gennemgik herefter afdelingens årsregnskab for 2006, idet hun gjorde opmærksom på, at særdeleshed omkostningerne til istandsættelse ved fraflytning på grund af stigende håndværkeromkostninger var blevet en væsentlig post i foreningens regnskab, som bestyrelsen forventede også i fremtiden ville ligge højt.

Irene Christensen Orth bemærkede ligeledes, at tilskud fra boligorganisationen på kr. 106.000,00 samt mindre driftsindtægter på møde- og selskabslokalet manglede at blive indsat i regnskabet, hvilket medførte, at afdelingen kom ud med et mindre overskud.



Irene Christensen Orth opfordrede herefter de tilstedeværende til at stemme for det fremlagte regnskab og hun oplyste, at det tilrettede regnskab vil blive sendt ud til foreningens medlemmer, når dette foreligger.

Lisa Svendsen takkede for, at varmeregnskabet nu var indført i regnskabet, og forespurgte til, hvorledes det kunne forholde sig, at renteindtægterne var opgjort til kr. 0, men varmeregnskabet har nu altid været i regnskabet. Irene Christensen Orth oplyste, at renteindtægterne ligger i organisationen, hvorfor de fremgik af afdelingsregnskabet. Baggrunden for, at afdelingen sidste år havde haft en renteindtægt skyldtes, at afdelingen havde haft en separat bankkonto som imidlertid var blevet nedlagt i mellemtiden. Bestyrelsen overvejede dog at oprette en ny bankkonto. Da der ikke var yderligere bemærkninger til regnskabet blev dette sendt til afstemning og det blev enstemmigt vedtaget af samtlige de tilstedeværende.

4. Budget 2007.

Irene Christensen Orth gennemgik foreningens budget for 2007 og hun bemærkede, at ejendomsskatterne stiger med ca. kr. 50.000,00 samt, at flyttelejlighederne ligeledes pålægger foreningen yderligere omkostninger med kr. 200.000,00 på grund af de tidligere omtalte stigninger i håndværkerregningerne. Bestyrelsen foreslår derfor en forhøjelse af huslejen med 5% pr.1. september 2007 til imødegåelse af omkostningsforøgelsen.

Efter en kortere drøftelse blev forslaget sendt til afstemning og det blev enstemmigt vedtaget af samtlige de tilstedeværende.

5. Indkomne forslag

Birger Eckstrøm startede med at oplyse, at der var modtaget to fuldmagter, men at der ikke kunne stemmes med disse i henhold til foreningens vedtægter.

Der var herefter enighed om at holde en kortere pause og generalforsamlingen blev genoptaget kl. 20,05.

Birger Eckstrøm læste forslag 1 op, og Tommy Rygaard bemærkede, at han var modstander af forslaget, da erfaringer havde vist, at det engang havde været umuligt at administrere beboernes kattehold.

Birger Eckstrøm tilkendegav ligeledes, at han var imod forslaget, idet han fandt risikoen for støjgener både om dagen og om natten for stor. Dette blev billiget af Tommy Rygaard.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til forslaget blev dette sendt til afstemning. For forslaget stemte 6 medens resten stemte imod. Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var faldet.



Forslag 2

Birger Eckstrøm motiverede forslaget og oplyste, at omkostningerne til udskiftning af køkken skulle afdrages i løbet af 10-15 år i form af en stigning i huslejen. Huslejestigningen afhænger dog naturligvis af omkostningerne til etablering af køkkenet. Irene Christensen Orth tilføjede, at der naturligvis var grænser for, hvor dyrt et køkken der kunne købes, da forslaget lagde op til, at købet i første omgang finansieres af foreningen. Jeanne Johansen forespurgte, hvorledes foreningen forventede at finansiere dette og Irene Christensen Orth oplyste, at udskiftningen som sagt vil medføre en huslejestigning for de, som vælger at udskifte køkkenet og at foreningen forventede at finansiere dette over henholdsvis henlæggelser samt optagelse af prioritetslån. Risikoen for tab i forbindelse med fraflytning samt mulighederne for at opnå mængde-rabatter blev drøftet.

Ruth Juel Olesen stillede sig undrende over forslaget, idet hun henviste til, at tilsvarende forslag havde været drøftet for 3 år siden og at forslagsstillerne i den forbindelse havde fået at vide, at det ikke kunne lade sig gøre. Irene Christensen Orth oplyste, at ændringen skyldtes, at der var kommet nye regler på området. Mette Olsen forespurgte, hvorledes forslaget stillede sig i forhold til Københavns Kommune og reglerne om anvisningsret.

Irene Christensen Orth oplyste ligeledes, at såfremt adskillige ønskede at tilslutte sig ordningen om nye køkkener muligvis kunne opnås tilskud fra Landsbyggefonden, hvilket kunne være med til at give en billigere finansiering.

Irene Christensen Orth gjorde opmærksom på, at der for de nye køkkener gælder tilsvarende regler ved fraflytningsopgørelser som tilfældet er nu.

Forskellen mellem forslag 2 og 3 blev drøftet og dirigenten gjorde opmærksom på, at forskellen udelukke var, at forslag 2 gav mulighed for, at nuværende lejere også kunne få etableret nyt køkken mod betaling af højere husleje. Mogens Scott bemærkede, at forslaget kunne risikere, at der skulle opkræves 118 forskellige huslejer, og dette blev bekræftet af bestyrelsen.

Mette Olesen pointerede, at det stillede forslag udelukkende gik ud på, at give mulighed for, de som ønskede, at købe nyt køkken kunne få mulighed for dette, men at man ved at stemme for forslaget ikke forpligtede sig til at udskifte køkkenet. Carsten Frølund gjorde opmærksom på, at bestyrelsen havde planer om at indhente tilbud med henblik på at fremkomme med det bedst mulige tilbud til foreningens beboere. Irene Christensen Orth tilføjede i den forbindelse, at erfaringsmæssigt lå prisforskellen i valget af låger samt den indkøbte mængde.

Efter en nærmere drøftelse af forslaget blev det præciseret, at forslaget gav mulighed for, at alle kan vælge det køkken de gerne vil have. Da der ikke var yderligere spørgsmål til forslaget blev dette sat til afstemning og det blev vedtaget.

Forslag 3

Birger læste bestyrelsens forslag op, og Irene Christensen Orth oplyste, at en af baggrundene for at kommunen havde ønsket at udvide anvisningsretten skyldes Københavns Kommunes



salg af de udlejningsejendomme kommunen tidligere havde haft. Bestyrelsen havde derfor vurderet, at antallet af anviste lejligheder kunne begrænses ved at istandsætte fraflyttede lejligheder, således at huslejen kom over kr. 4.500,00 eller eventuelt ved at sammenlægge disse for at sikre sig, at der kun blev anvist familier til ejendommen. Kresten M. Valdals bekræftede, at Københavns Kommune som udgangspunkt er positivt indstillet omkring sammenlægning af lejligheder så længe arealet ikke overstiger 150 m². Yvonne Thøfner bad bestyrelsen oplyse, hvor den havde disse oplysninger fra omkring huslejeniveauet. Birger Eckstrøm oplyste, at dette var blevet oplyst på et møde, hvor bestyrelsen har deltaget sammen med Valdals Advokatfirma. Birger Eckstrøm præciserede ligeledes, at forslaget som sådan ikke lagde op til, at der skulle ske en stigning i huslejen for de nuværende beboere, men at forslaget udelukkende skulle ses som en mulighed for at begrænse antallet af anviste til ejendommen. Københavns Kommune lagde således op til, at 5 ud af 9 lejligheder for fremtiden skulle tilgå kommunen. Bestyrelsen lagde ikke op til, at der skulle ske istandsættelse af lejligheder, som skulle indgå i bytteordningen.

Mette Olesen forespurgte, om forslaget på længere sigt kunne åbne mulighed for sammenlægning af lejligheder og dette blev besvaret bekræftende af Birger Eckstrøm.

Lisa Svendsen forespurgte bestyrelsen, om der ikke var mulighed for at købe ejendommen og Irene Christensen Orth tilkendegav, at hun fandt ideén spændende, men at ejendommen med den nye vurdering var blevet meget dyr. Endvidere var der mange ældre i foreningen som ikke nødvendigvis ville synes det var en god idé.

Kresten M. Valdals gjorde opmærksom på, at tanker om at overtage ejendommen ville medføre en væsentlig stigning i huslejen og, at de erfaringer han havde fra udlejningsejendomme der blev overdraget til andelsboligforeninger typisk medførte en stigning på 100% i husleje.

Karin Ryder bemærkede, at bestyrelsens ønske til en handlingsplan skulle ses som et valg mellem pest eller kolera, idet bestyrelsen helst havde været foruden at stille forslaget.

På Mette Olesens opfordring blev forslaget sendt til afstemning og det blev vedtaget. Der blev herefter holdt en kort pause til kl. 21,20.

6.0 Valg

6a. Valg af formand

Birger Eckstrøm tilkendegav, at han var villig til at modtage genvalg og Birger Eckstrøm genvalgte enstemmigt af samtlige de tilstedeværende.

6b. Valg af bestyrelsesmedlem

Såvel Thomas Ingstrup som Anne Svendsen oplyste begge, at de var villige til at modtage valg som bestyrelsesmedlem. Efter en skriftlig afstemning konstaterede dirigenten, at Thomas Ingstrup var valgt.



6c. Valg af 2 suppleanter for et år

Mette Olesen og Karin Ryder valgtes enstemmigt af samtlige de tilstedeværende.

6d. Valg af delegeret for 2 år

Karin Ryder blev enstemmigt valgt af samtlige de tilstedeværende

7. Eventuelt

Mette Olsen oplyste, at hun flere gange havde skrevet til bestyrelsen, men at hun ikke havde modtaget noget skriftligt svar og hun ville gerne høre, om dette var kutyme. Birger Eckstrøm oplyste, at når der skrives til bestyrelsen skal man naturligvis modtage svar, men ikke nødvendigvis skriftligt. Mogens Scott forespurgte til status på etablering af cykelstativer på Spøttrupvej, og Richard Weihe oplyste, at bestyrelsen havde undersøgt dette hos foreningens tømrer og anlægsgartner som hver især havde oplyst, at det ville koste omkring kr. 50.000,00 pr. cykelstativ. Birger Eckstrøm oplyste, at bestyrelsen havde overvejet alternativt at opsætte stativer i gården så der bliver mulighed for at parkere der.

Mogens Scott tilbød at hjælpe foreningen med at lægge fliser i forbindelse med eventuel etablering af cykelstativer på Spøttrupvej, idet han fra Richard Weihe kunne forstå, at de indhentede tilbud ligeledes omhandlede lægning af fliser m.v. Eva Olsen opfordrede bestyrelsen til at få fældet træet ude foran hendes lejlighed, idet hun var træt af nedfaldne blade om efteråret. Morten Mejdal var på den anden side meget glad for træet, da det gjorde det muligt for ham at sidde ugenert på sin altan.

Tommy Rygaard opfordrede til, at der skete oprydning blandt cyklerne, idet det var hans opfattelse, at flere af de cykler der stod parkeret kunne smides ud.

Jeanne Johansen var bekendt med, at flere af lejerne havde fået opsat radiatorer i kælderen og hun var interesseret i at få oplyst, hvorledes der blev afregnet varme for disse radiatorer. Birger Eckstrøm kunne bekræfte at det var korrekt, at der var opsat radiatorer i de kældre hos de lejere der havde ønsket at få opsat radiator. Der havde ikke været noget hemmeligt ved dette og alle kan i princippet få opsat en radiator, hvis de selv vil afholde omkostningerne til etablering af denne. Jeanne Johansen opfordrede til, at der skete betaling for varmemeforbruget efter m².


Tommy Rygaard bekræftede, at de enkelte lejere selv havde betalt for opsætning af radiatorer og opfordrede bestyrelsen til, at der blev sat en kæde i dørmåtterne, således at disse ikke kunne bruges til at holde gadedøre åbne med.

Mogens Scott henviste til formandens beretning og spurgte om det var korrekt forstået, at alle lejere havde mulighed for at få renoveret deres el og Birger Eckstrøm besvarede dette bekræftende.



Flere af de tilstedeværende bemærkede, at de ikke havde faser nok i deres lejlighed og det blev i den forbindelse drøftet, hvem der skulle forestå afholdelse af omkostninger til etablering af flere faser. Det blev oplyst, at de enkelte lejere selv skal afholde omkostningen til dette. Ligeledes var der flere af de tilstedeværende, der havde problemer med lister i deres nyrenoverede lejligheder og bestyrelsen lovede at følge op på dette.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til beboermødet takkede dirigenten for god ro og orden og mødet blev hævet kl. 22,10.



(advokat/adm.chef Kresten Valdal)

Som referent:



(administrator Gitte Nørmark Pedersen)

Vanløse, den / 2007

Bestyrelsen:

Formand Birger Eckstrøm

Kasserer Irene Christensen Orth

Best.medlem Richard Weihe

Best.medlem Carsten Frølund

Best.medlem Anne Svendsen