



Endelig indkaldelse til afdelingsmøde i Søfryd

Torsdag den 3. marts 2022 kl. 19.00, i Caféen,
Søndergårds Allé 100, 2760 Måløv

24. februar 2022

Afdelingsmøderne er din mulighed for at få indflydelse på udviklingen i Søfryd.

Alle større beslutninger træffes på afdelingsmødet. Det drejer sig om huslejens størrelse, beslutninger om renoveringer, valg til afdelingsbestyrelsen og meget andet.

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Fremlæggelse af beretning. *Bilag vedlagt*
4. Godkendelse af driftsbudget. *Bilag vedlagt*
5. Behandling af indkomne forslag. *Bilag vedlagt*
6. Godkendelse af reglementer. *Bilag vedlagt*
7. Valg af formand. På valg er John Olsen. Modtager gerne genvalg.
8. Valg af bestyrelsesmedlem. På valg er Torben Jansagerdi. Modtager gerne genvalg.
9. Valg af suppleanter. På valg er Helle Rønne og Susanne Froberg. Modtager gerne genvalg.
10. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer. På valg er Karen Krei. Modtager gerne genvalg.
11. Eventuelt.

Alle forslag vil blive omdelt til samtlige beboere senest én uge før afdelingsmødet.

Mødet indkaldes med forbehold for eventuelle retningslinjer, der gælder på tidspunktet for mødet. Det betyder, at vi forbeholder os mulighed for at aflyse mødet ved eventuelle nye restriktioner.

Adgang og stemmeret

Adgang til og stemmeret på afdelingsmødet har lejerne og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har to stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

På grund af EU Persondataforordningen må vi ikke længere bruge beboerlister med beboernes navne på. Vi skal derfor bede dig huske at have legitimation med, når du møder op til afdelingsmødet. Det kunne for eksempel være dit sundhedskort (sygesikringsbevis), som dokumentation for, at du er fyldt 18 år og bor i afdelingen.

Vi glæder os til at se dig til mødet.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen
John Olsen

Bilag til afdelingsmøde i Søfryd

Torsdag den 3. marts 2022

Beretning

Siden sidste afdelingsmøde den 29. november 2021 har afdelingsbestyrelsen sammen med vores kundechef og ejendomskontoret arbejdet for at få afklaret udestående punkter i vores aktivitetsliste.

Det vil vi kort redegøre for i det følgende.

Vi har gennemgået vores regnskab for uafklarede forhold. Dette arbejde er ikke fuldt ud tilendebragt, og vi arbejder videre for at kunne give et klarere overblik ved fremlæggelse af regnskabet for 2021-2022, som skal godkendes på vores afdelingsmøde i efteråret 2022.

Vores regnskab for 2020-2021 havde udgifter på DKK 6.253.515 og indtægter på DKK 6.190.160. Det resulterede således i et underskud på DKK 63.355, som opsamles på akkumuleret resultatkonto 407. Saldoen på denne konto udgør ved regnskabsårets afslutning et akkumuleret underskud på DKK -95.494. Dette afvikles over de følgende 3 regnskabsår i henhold til lovgivningen.

Vi havde på det seneste afdelingsmøde ikke svar på den store afvigelse i afdelingens energiforbrug i forhold til budget. Vi har senere konstateret at det skyldes omlægning i afregningsprincip/periode, så denne afvigelse forventer vi ikke at se i kommende regnskaber.

Al økonomistyring i almene boligafdelinger er som bekendt baseret på et non-profit princip – udgifterne skal balancere med indtægterne og huslejen budgetteres som en kostægte balanceleje.

Det er vigtigt at forstå, at der ikke er "forsvundet" penge ud af vores beholdning. De afsatte midler, der ikke er anvendt til vedligeholdelse og reparationer, henstår som opsparing på vores henlæggelseskonti. Vi har med udgangen af regnskabsåret 2020-2021 en saldo på DKK 3.812.534, og der har i samme regnskabsår været anvendt DKK 380.125 af henlæggelserne, medens der var budgetteret DKK 561.000. Man kan lidt firkantet sige, at hvis vi havde forbrugt, hvad vi havde budgetteret, ville henlæggessaldoen være mindre, men da midlerne er afsat, ville det ikke have påvirket årets overskud/underskud.

Der er blevet rejst spørgsmål om fordelingen af udgifter imellem Sønderhaven og Søfryd for så vidt angår drift af ejendomskontor. Dette forhold reguleres ikke af beslutninger i afdelingsbestyrelsen og afdelingsmøderne, men fastlægges i boligorganisationen, Ballerup Ejendomsselskab.

Vores udgifter til bemanning og ydelser fra ejendomskontoret fastlægges i det, vi kalder servicerammen, og den giver os ikke pligt eller ret til at detailstyre ejendomskontorets aktiviteter, og man skal også være opmærksom på at ejendomskontorets samlede aktiviteter omfatter meget andet end fysisk tilstedeværelse med konkrete opgaver i afdelingen. Som eksempel kan nævnes de til tider meget omfattende forsikringsager i forbindelse med byggeskader eller udbedringsopgaver ved vandskader og lignende, som vi desværre af og til bliver ramt af. Det forbruger mange timer i administrationen, som ikke er umiddelbart synlige for den enkelte beboer.

Status på opgaver:

1. Supplerende inddækning ved indgangspartier. Det har vi foreløbig ikke kigget på, men vi vil vurdere om der er et generelt problem, og hvis der er det, vil vi fremsætte en løsningsmodel.
2. Reparation/pletmaling af opgange er iværksat og forventes at være afsluttet i indeværende måned. Stålskinner til hjørneforstærkning er endelig opmålt og indkøbsprocessen er i gang. Selve monteringen foretager vi selv. Forventes afsluttet i 2. kvartal 2022.

Bilag til afdelingsmøde i Søfryd

Torsdag den 3. marts 2022

3. Fornyelse af opmærkning af p-pladser og etablering af flisegang ud for nr. 5 iværksættes i 2. kvartal 2022.
4. Vi overvåger spildevandsafledningen i blok 3 (7,9 og 11) og foretager som tidligere foreslået præventiv rensning med jævne mellemrum. Detaljeret videodokumentation af afledningssystemet er besluttet.
5. Reparation af tagterrasser gennemføres når behovet opstår. I det efterfølgende forslag er der et oplæg til drøftelse af en mere langsigtet strategi.
6. Anskaffelse af nye borde-bænkesæt planlægges i 2. kvartal. Vi mener, vi kan afholde denne udgift over henlæggelserne, så huslejen ikke påvirkes.
7. Vi har fortsat drøftelser af etablering af ladestander til el-biler. Vi har konkret bedt om endeligt tilbud. Der er dog endnu uafklarede forhold, så vi ikke har kunnet få et gennemregnet forslag til beslutning på dette afdelingsmøde.
8. Vi har fremskaffet et kvalificeret bud på opførelse af et supplerende cykelskur. Forslaget fremlægges på dette møde.
9. Forslag om ændring/fuglesikring af vores affaldsbeholdere på fællesarealer. Det er ikke muligt at ændre låg og afskærmning af de affaldsbeholdere. Vi har vurderet at det er bedre at beholde dem, end at fjerne dem. Vi foreslår en præcisering i husorden om ikke at smide madaffald i disse beholdere.
10. Vi har fået tilbud på etablering af supplerende, egnet belysning på gangarealet. Forslaget fremlægges på dette møde.
11. De bebudede redaktionelle ændringer til vores råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement, installationsret og husorden er færdigredigerede og fremlægges til behandling på dette møde.
12. Vi har fået tilbud fra TDC-net til etablering af fibernet til ejendommen. Alle lejligheder får fibernetforbindelse uden tilslutningspligt. Man vil inden for meget vide rammer frit kunne vælge udbyder og hastighed. Etableringen er uden omkostninger for afdelingen, og kræver ikke etableringsbetaling fra det enkelte lejemål. Kontrakten er under udarbejdelse og installationen forventes gennemført i år. Service og udbyder vil være en individuel aftale mellem TDC-net og den enkelte lejer.

Bilag til afdelingsmøde i Søfryd

Torsdag den 3. marts 2022

Forslag

1. Etablering af belysning på gangareal ud mod søen. Vi har tidligere fået tilbud på opsætning af 3 lamper inklusive nødvendige grave- og installationsarbejder. Den tilbudte lampemodel var ikke egnet til vores formål, så vi har indhentet et nyt forslag, hvilket ikke har påvirket anlægssummen.



Økonomi:

- Levering, opsætning og montering af 3 stk. nye lamper som vist på vedhæftede billeder.
- Gravearbejde, samt reetablering derefter.
- Fremføring af installation fra eksisterende installation, så de nye lamper tænder samtidig med den eksisterende udendørsbelysning.
- Alle materialer til udførelse af arbejdet.
- Oprydning efter endt arbejde.
- KS (kvalitetssikring) af det udførte arbejde.

DKK 31.600 ekskl. moms - DKK 39.500 inkl. moms

Bilag til afdelingsmøde i Søfryd

Torsdag den 3. marts 2022

Forslag

2. Opførelse af cykelskur.

Skur størrelse	Skurmodel	Skur pris	skur belysning	Grønt tag	Skur i alt	pris pr. m2
26	B	288000	43750	28125	359875	13841,35
18	A	237500	37500	18750	293750	16319,44
34	C	362500	50000	37500	450000	13235,29
Anlægsarbejde med afretning og fliser kr. 35.000-50.000						
Samlet budgetramme max kr. 500.000 over henlæggelserne						



Eksempel på skur opført af 95 % genbrugsmaterialer. Illustrationen er kun vejledende – mange udformninger kan tilbydes.

Der er i budgettet, der behandles på dette møde, afsat DKK 300.000. Restfinansiering kan foretages ved lån på DKK 200.000 af egne midler, der afskrives over henlæggelser over 10-20 år.

Bilag til afdelingsmøde i Søfryd

Torsdag den 3. marts 2022

Forslag

3. Fornyelse af tagterrasser.

Udgangspunkt i et gennemsnitligt areal på 51 m² og ca. 385 løbende meter brædder

Høvlet lærk (kræver periodisk oliebehandling) DKK 17.500

Komposit (kan afvaskes med rengøringsmiddel) DKK 21.800

Inkl. moms pr. terrasse.

Vi har i alt 8 tagterrasser + 2 mindre arealer