

Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 1-14 Nordhavnsgården



■ mere end en bolig

Dato og tidspunkt 23. august 2017 kl. 19.00
Sted Østerbrohuset, Århusgade 103
Deltagere Fra afdelingen: 23 lejemaal repræsenteret
Fra fsb: Dorthe Raltters, John Hesager Langhorn og Jan Sørensen
Karen Stokkendal Poulsen (referent)

fsb

Dagsorden

- 1 Valg af dirigent
- 2 Godkendelse af forretningsorden for mødet
- 3 Afdelingsbestyrelsens beretning
- 4 Forslag
- 5 Regnskaber for
 - rådighedsbeløb
 - aktivitetsmidler
 - udlejning af beboerlokale
- 6 Godkendelse af budgetter for
 - rådighedsbeløb
 - aktivitetsmidler
- 7 Godkendelse af boligafdelingens driftsbudget for det kommende år
- 8 Valg
- 9 Eventuelt

Elsebeth Mortensen bød velkommen og foreslog Dorthe Raltters som dirigent.

Ad 1 – Valg af dirigent

Dorthe Raltters, medlem af fsb's dirigentkorps, blev valgt og konstaterede herefter, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt.

Ad 2 – Godkendelse af forretningsorden for mødet

Godkendt.

Valg af referent

Karen Stokkendal Poulsen blev valgt.



Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget

I henhold til forretningsordenen blev John Hesager Langhorn og Karen Stokkendal Poulsen valgt til at bistå dirigenten.

Ad 3 – Afdelingsbestyrelsens beretning v/Elsebeth Mortensen, formand for afdelingsbestyrelsen

Af centrale punkter påpegedes

- Nye vaskerier
- Ny internetleverandør
- Den store renovering

Med hensyn til nye vaskerier kunne afdelingsbestyrelsen berette at

- Nye maskiner er installerede
- Der mangler stadig finish og videoovervågning, men det er udskudt til efter renoveringen

Ny internetleverandør

- På ekstraordinært afdelingsmøde den 31. maj 2017 blev det besluttet, at vi skal overgå til Andelsnet
- På grund af opsigelsesvarsel fra Dansk Kabel TV og nogle knaster i kontrakten kan vi endnu ikke sige noget om, hvornår vi kan skifte leverandør

Tilføjet efter afdelingsmødet

Administrationen arbejder fortsat på at muliggøre en gunstig kontrakt for Nordhavnsgården. Når kontrakten underskrives, vil der være en 3-måneders opsigelsesperiode på nuværende kontrakt.

Renoveringen er blevet fulgt af en følgegruppe

- Gruppen består af Hanne Buchardt, Pil Gammelgaard og afdelingsbestyrelsen
- Gruppen mødtes regelmæssigt med arkitektfirma og projektleder inden renoveringen gik i gang
- Begrænset indflydelse på grund af mange krav fra Københavns Kommune

Facebooksiden fungerer stadig fint takket være Vibeke G. A. Brusvang.

Der er i afdelingen to beboergrupper

- Aktivitetsudvalg
- Tagterrassegruppe

Ingen af grupperne har været aktive det sidste år, men de er heller ikke nedlagt formelt.

Efterfølgende var der spørgsmål til beretningen.



Det blev påpeget, at det ikke er muligt at åbne vinduerne i vaskeriet. Elsebeth Mortensen svarede, at det er et stort problem, som man er opmærksom på. Det er meget farligt, fordi, hvis strømmen går, er det umuligt at komme ud fra vaskeriet. Der bliver arbejdet på højtryk på at få løst problemet.

Der blev spurgt til dørene, som mange beboere ønskede udskiftet. Der blev svaret, at dørene er vurderet bevaringsværdige, og derfor må de kun renoveres og ikke udskiftes.

Der blev spurgt til, om der vil blive malet igen i de kælderrum, hvor malingen skaller af. Jan Sørensen besigtiger forholdene.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 4 – Forslag

1. Forslag om nye cylindre til postkasser og hængelåse til kælderrum, så nøglen til den nye entrédør kan bruges – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen foreslår at:

- Udskifte cylinder i postkasser, så nøglen til den nye entrédør passer hertil
- Udskifte hængelåsene på kælderrum, så nøglen til den nye entrédør passer hertil.

Begrundelse for forslaget

Ved at udskifte cylindrene og hængelåsene kan beboerne nøjes med én nøgle til både opgang, entrédør, postkasse og kælder. Dette vil være en fordel ved fremtidige renoveringer, da det kun vil være nødvendigt at aflevere én nøgle.

Økonomi i forslaget

Levering og montage: 403.500 kr. inkl. moms.

Udskiftning og finansiering medtages i det igangværende projekt.

Huslejestigning ca. 0,2 %, svarende til ca. 8 kr. om måneden.

Bemærkninger til forslaget

En beboer mente, at måden at finansiere forslaget på er ulovlig, idet samlede udgifter skal fremgå af et forslag. Dorthe Raltters bad John Hesager Langhorn kommentere på, hvorvidt finansieringen var lovlig ifølge fsb. John Hesager Langhorn svarede, at finansieringen af forslaget er korrekt fremstillet.

Der blev desuden spurgt til, hvorvidt man får en ny hængelås, hvis den bliver klippet. Der blev svaret, at det gør man.

En anden beboer spurgte til, om de nye låse ændrer noget i forhold til egen forsikring. Der blev svaret, at det ikke ændrer noget, og at kælderrum går under almindelig indboforsikring.



Forslaget blev ikke vedtaget – med 28 stemmer imod og 18 stemmer for.

2. Forslag om pudsning af vinduer udvendigt to gange om året
– forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Der stilles forslag om, at alle vinduer i ejendommen (inklusiv beboerlokale og opgangsvinduer, men minus altandøre) pudses udvendigt to gange om året.

Begrundelse for forslaget

For at kunne pudse de fine, nye vinduer udvendigt kræver det, at man (hvis man har normal højde) kravler op i vindueskarmen og hænger frit ud i luften. Dette vurderes generelt at være risikabelt, men specielt risikabelt hvis man bor højt oppe, er oppe i årene eller har fysiske skavanker.

Økonomi i forslaget

Vinduespudser.dk.aps har givet en foreløbig pris på 53.920 kr. pr. år. Prisen er ekskl. moms, men inklusiv leje af lift.

Svarende til en huslejestigning på ca. 0,4 % eller 17 kr. pr. mdr. for en bolig på 63,20 m².

Bemærkninger til forslaget

Der var megen kritik af forslaget, idet mange beboere mente, at det ikke er retfærdigt at få alle til at betale for noget, som kun visse beboere har behov få.

En beboer spurgte til, om det var blevet undersøgt, hvad det ville koste at få vinduerne vasket kvartalsvis. Det havde afdelingsbestyrelsen ikke, idet de ikke forestillede sig, at det var realistisk at få godkendt flere vinduespudsninger end to om året.

En beboer insisterede på, at forslaget skulle sendes til urafstemning. Derfor skulle afdelingsmødet stemme om, hvorvidt forslaget skulle sendes til urafstemning. For at få sendt forslaget til urafstemning kræves, at det vedtages på afdelingsmødet med simpelt flertal, jf. vedtægterne §18, stk. 4. Det blev stemt ned at sende forslaget til urafstemning med 8 stemmer for at sende til urafstemning, 6 undlod at stemme og 32 stemte imod at sende til urafstemning.

Forslaget blev herefter vedtaget – med 38 stemmer for og 8 imod.

3. Forslag om tilladelse til overdragelse af udvalgt inventar og løsøre fra fraflyttende til indflyttende beboer – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at det skal være tilladt, at der kan ske overdragelse af udvalgt inventar og løsøre fra en fraflyttende beboer til en indflyttende beboer i Nordhavnsgården.



Af indvendigt inventar/løsøre kan kun overdrages:

- **Komfur (herunder nedfældet komfur), indbygningsovn og indbygningsmikrobølgeovn, vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, emhætte, køle/fryseskab samt specialtilpassede og monterede gardiner**

Af udvendigt inventar/løsøre kan kun overdrages:

- **Markiser, parabler og fastmonterede varmelamper.**

fsb's organisationsbestyrelse har besluttet, at der skal gælde følgende regler i forbindelse med muligheden for overdragelse af inventar og løsøre:

- Der kan kun overdrages løsøre, hvis ejendomskontoret i forbindelse med fraflytningen kan gennemgå alle dele af lejemålet og gennemføre de nødvendige behandlinger fx af vægge og gulve.
- Overdragelse kan afslås – eller kan undtagelsesvis tillades på vilkår – hvis ovennævnte betingelser ikke er opfyldt. Tilladelse eller afslag gives af ejendomskontoret.
- Overdragelse kan endvidere kun ske for inventar/løsøre, der opfylder de almindelige installationskrav, herunder lovlig tilslutning og tilstrækkelig kapacitet, samt efter fsb's eventuelle anvisninger og krav til forsikringsdækning og under hensyntagen til afdelingens udvendige råderetskatalog, facadedeklarationer, husorden mv.
- Fraflyttende og indflyttende beboer skal underskrive en erklæring, hvorefter indflyttende beboer påtager sig al ansvar for inventaret/løsøret, herunder fx fejlagtig installation af vaskemaskine og eventuelle følgeskader.

Begrundelse for forslaget

Det forekommer jævnligt, at en fraflyttende beboer ønsker at overdrage inventar og løsøre til en indflyttende beboer, så inventaret/løsøret forbliver i boligen. Ofte er sådant inventar/løsøre købt og indrettet specielt til den pågældende bolig og bliver måske smidt ud, når boligen fraflyttes, selvom den nye beboer kunne have gavn heraf. Ved overdragelse af inventaret/løsøret til den indflyttende beboer undgås unødigt spild af ressourcer. Andre boligorganisationer har en lignende ordning.

Økonomi i forslaget

Som udgangspunkt er der ikke nogen økonomi for afdelingen forbundet med forslaget. Dog kan der i princippet opstå tab for afdelingen ved, at boligafdelingen i konkrete tilfælde utilsigtet må overtage vedligeholdelsespligten af fx et køleskab, men denne risiko vurderes at være meget begrænset. Risikoen søges elimineret ved, at fra- og indflyttende beboer skal underskrive en erklæring om, hvad overdragelsen indebærer i forhold til lejeaftalen.



Bemærkninger til forslaget

Der blev spurgt til, hvorvidt inventar/løsøre overdrages gratis eller sælges. Hertil blev der svaret, at det er helt op til de enkelte beboere at afgøre. Det blander fsb sig ikke i.

Der blev desuden spurgt til, hvad der sker i de tilfælde, hvor en beboer har lavet en ulovlig installation. Hertil svarede, at en ulovlig installation vil blive opdaget ved et syn inden udflytning.

Forslaget blev vedtaget.

4. Forslag om at der igangsættes en foranalyse med henblik på at afdække behov og muligheder for fremtidig håndtering af affald/ressourcer i Nordhavnsgården – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen


I lyset af ændrede behov og lovgivning om frasortering af affald afsættes der 100.000 kr. i budgettet for 2018 til foranalyse af behov og muligheder for fremtidig affalds-/ressourceinfrastruktur i Nordhavnsgården.

Begrundelse for forslaget

Nordhavnsgårdens (NHG) nuværende affaldshåndteringsinfrastruktur blev etableret i 2012 med oprettelsen af miljøgården længst oppe mod Vordingborggade og diverse "satellitter" i de enkelte gårde. Formålet var bl.a. at sikre bedre muligheder for frasortering af de dele af affaldet (fragmenter), der kan genbruges.

Dagrenovationen (det almindelige affald, som ikke kan genbruges, men bruges som brændsel i vores kraftværker) bliver stadig håndteret stort set lige, som det blev for 80 år siden, da NHG blev bygget – dvs. i poser ned i skakterne i beholdere, som bliver tømt 2-3 gange/uge. Siden 2012 har ændringen fra "affald" til "ressourcer" taget fart, med behov for at stadig flere dele af affaldet frasorteres. På nuværende tidspunkt frasorteres 8 fragmenter, som udgør 36 % af hele affaldsmængden, og i løbet af efteråret 2017 introduceres frasortering af "biologisk affald" (primært madrester), som udgør næsten halvdelen af dagrenovationen i etageejendomme i Københavns Kommune. Selvom denne ordning indtil videre er frivillig (og NHG på kort sigt vælger ikke at deltage), er det kun et spørgsmål om tid, før vi SKAL frasortere vores madrester i et helt særskilt system. Da dette vil få stor betydning for hele vores affalds-/ressourcehåndtering, foreslår afdelingsbestyrelsen, at vi sætter gang i en foranalyse, som skal afdække følgende:

- Hvilke krav til affalds-/ressourcehåndtering skal vi regne med inden for de næste 10 år?
- Hvordan fungerer vores affalds-/ressourcehåndtering i dag, og hvad er udgifterne (både direkte og indirekte)?
- Hvilke mængder af affald/ressourcer producerer vi i dag/om 10 år opdelt på de mange fragmenter?
- Hvilke muligheder har vi for at håndtere vores affald/ressourcer i fremtiden, og hvilke parametre skal indgå i vores beslutning, inklusiv:
 - Økonomi

- 
- Miljøhensyn
 - Arbejdsmiljøhensyn
 - Brugervenlighed, inklusiv hensyn til dårligt gående beboere
 - Lovgivning

Foranalysen tænkes udført af afdelingsbestyrelsen i samarbejde med fsb (miljøkonsulent) med input fra relevante aktører som f.eks. Københavns Kommune, renovationsleverandør, diverse miljøorganisationer m.m.

Foranalysen skal færdiggøres i juni 2018, således at vi har et grundlag for at tage yderligere beslutninger ifm. afdelingsmødet i efteråret 2018, og der afsættes 100.000 kr. i budgettet for 2018 til arbejdet. Afdelingsbestyrelsen holdes løbende orienteret, og alle udgifter skal godkendes af samme.

Der kan evt. nedsættes en følgegruppe af interesserede beboere (inkl. tovholder fra afdelingsbestyrelsen).

Økonomi i forslaget

100.000 kr. afsættes i driftsbudgettet for 2018. Ingen huslejestigninger.

Forslaget blev vedtaget.

Ad 5 – Regnskab for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler

Regnskab for rådighedsbeløb på kr. 11.951,50 blev godkendt.

Regnskab for aktivitetsmidler på kr. 5.278,10 blev godkendt.

Ad 6 – Budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler

Budget for rådighedsbeløb på kr. 21.000, fordelt på:

- Beboervirksomhed: 8.000 kr.
- Møder: 8.000 kr.
- Kontor: 2.500 kr.
- Gaver: 1.500 kr.
- Diverse: 1.000 kr.

blev godkendt.

Budget for aktivitetsmidler på kr. 50.000 blev godkendt.

Ad 7 – Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år

John Hesager Langhorn gennemgik budgettet og kunne med glæde fortælle, at der er slettet en 9% stigning i forbindelse med renoveringen, og dermed kan afdelingen holde sig på den nuværende husleje.

Budgettet blev herefter godkendt med lejeforhøjelse på 0,0 % pr. 1. januar 2018.



Til referat kan oplyses, at med de vedtagne forslag vil den samlede husleje-forhøjelse være på 0,4 % pr. 1. januar 2018.

Ad 8 – Valg

Elsebeth Mortensen modtog genvalg som medlem

Anders Petersen modtog genvalg som medlem

Bettina Kragh modtog valg som medlem

Annette Søgaard-Hansen modtog valg som 1. suppleant

Christian W. Nielsen modtog valg som 2. suppleant

Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet.

Afdelingsbestyrelsen ser herefter således ud

Frank Hersfeldt (2016-2018)

Elena Dominguez Rey (2016-2018)

Bettina Kragh (2017-2019)

Elsebeth Mortensen (2017-2019)

Anders Petersen (2017-2019)

Annette Søgaard-Hansen 1. suppleant (2017-2018)

Christian W. Nielsen 2. suppleant (2017-2018)

Ad 9 – Eventuelt

En beboer påpegede, at der er store problemer med trykket på det varme vand, samt at det varer meget længe, førend det varmer op. Flere beboere nikkede genkendende til problemet.

Vibeke G. A. Brusvang vil meget gerne holde en renoveringsfest og opfordrede til, at flere deltager i at planlægge den. Afdelingsbestyrelsen vil også være engagerede.

Der blev spurgt til, om der er indtænkt nogle græsarealer i gårdene. Når renoveringen er afsluttet, vil entreprenøren lægge nyt rullegræs. De, der skal arbejde med affaldsprojektet, vil forsøge at indarbejde løsninger.

Dirigenten, Dorthe Raltters, takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 21.05.