

Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 1-14 Nordhavnsgården



Dato og tidspunkt Den 14. september 2020 kl. 19.00
Sted Østerbrohuset, Århusgade 103
Deltagere Fra afdelingen: 32 lejemål repræsenteret og 2 lejemål repræsenteret ved fuldmagt
Fra fsb: Jasper Sparre-Enger Lyngsig, Michael Egelund, Jan Sørensen, Johnni Andersen og Eva Støkkendal Poulsen (referent)

■ mere end en bolig

Dagsorden

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

fsb

drift, byg og jura

Rådhuspladsen 59
1550 København V
Tel 3376 8000
dbj@fsb.dk
www.fsb.dk

CVR 10 35 51 17

Telefontider
man-tor 9-15
fre 9-14

Åbningstider
man-fre 10-13

Elsebeth Mortensen bød velkommen og foreslog Jasper Sparre-Enger Lyngsig som dirigent.

21. september 2020

Ad 1 – Valg af dirigent

Jasper Sparre-Enger Lyngsig, 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.

Dirigenten, Jasper Sparre-Enger Lyngsig, foreslog sammen med bestyrelsen at ændre rækkefølgen i dagsordenen.

Fra

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

Til

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

Dette blev godkendt.

Valg af referent

Eva Stokkendal Poulsen blev valgt.

Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget

I henhold til forretningsordenen blev Michael Egelund og Jan Sørensen valgt til at bistå dirigenten.

Ad 3 – Afdelingsbestyrelsens beretning v/ Elsebeth Mortensen

Bestyrelsens beretning september 2020

Renovering

- *Næsten i mål*
- *Stadig problemer med gadedøre*

Driftsfællesskab

- *Nordhavnsgården er blevet en del af et driftsfællesskab sammen med Haunstrupgård og Pia Hus.*
- *Der har været en del startvanskeligheder, men det kører nu.*

Affaldssortering

- *Mange er begyndt at sortere bioaffald.*
- *Sortering i miljøgården og annekset er ikke helt optimal.*
- *Opfordrer til at sortere ordentligt og primært bruge den store miljøgård – det koster kassen, når kommunen skal omsortere.*

Miljøgården ved Århusgården

- *Fungerer bedre, men der står stadig en del storskrald udenfor.*

- Der kommer tag på, så der bliver lidt mere lækkert.
- Skiltning, så man er sikker på, hvor ting skal placeres.

Vaskerier

- Der er nu sat videoovervågning op i begge vaskerier – håber det kan begrænse hærværk.
- Der arbejdes stadig på en mere hensigtsmæssig indretning.

Beboerlokalet

- Der er sat penge af til en renovering og mere hensigtsmæssig indretning af beboerlokalet.
- Der er købt nyt køleskab og ny fryser.
- Kældergulvet er renoveret.
- Lokalet er malet.
- Der skal købes køkkengrej og nye møbler.

Tag og altaner

- Afsat 350.000 til forundersøgelse af renovering af tag og altaner.
- Tag er på plads.
- Desværre har kommunen forbudt, at vi får altaner mod gaderne – meget mere om det senere _ 😊

Tak for ordet!

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 4 – Regnskab for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler

Regnskab for rådighedsbeløb på kr. 11.931,55 blev godkendt.

Regnskab for aktivitetsmidler på kr. 21.262,50 blev godkendt.

Regnskab for beboerlokale på kr. 6.250,00 blev godkendt.

Ad 5 – Budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler

Budget for rådighedsbeløb på kr. 21.000 blev godkendt.

Budget for aktivitetsmidler på kr. 50.000 blev godkendt.

Ad 6 – Valg

På mødet blev der valgt

2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for valgperiode 2020-2022:

Elena Dominguez Rey modtog genvalg

Annette Søgaard-Hansen modtog genvalg

2 suppleanter for valgperiode 2020-2021:

Anita Andersen modtog valg som 1. suppleant

Svend Åge Nielsen modtog valg som 2. suppleant

1 kritisk revisor for valgperiode 2020-2022:

Søren Jensen modtog valg

Afdelingsbestyrelsen består derudover af

Karin Pedersen (2019-2021)

Anders Petersen (2019-2021)

Elsebeth Mortensen (2019-2021)

Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet.

Ad 7 – Forslag

1. Forslag om udskiftning af tag – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Johnni Andersen fra byggeafdelingen i fsb gennemgik forslaget.

Afstemning

Afdelingsbestyrelsen foreslår udskiftning af taget, herunder:

- *Udskiftning af loftslemme*
- *Udskiftning af tagrender og tagedløb*
- *Reparation af brandkarme*
- *Fjernelse af isolering og udlægning af ny isolering*
- *Fjernelse af isolering omkring varmerør og montering af ny isolering*
- *Asbestsanering*
- *Udskiftning af tagudhængsbrædder*
- *Udskiftning af ovenlys i taget*
- *Etablering af nye gangbroer på loftet til inspektion*

Begrundelse

Vi foreslår det, fordi:

- *Taget er slidt og trænger til udskiftning.*
- *Brandkarmene er faldet sammen og skal repareres for at overholde lovgivningen.*
- *Isoleringen er nedtrådt og virker derfor ikke optimalt.*
- *Gangbroerne og loftslemmene lever ikke op til arbejdsmiljøkravene.*
- *Taget har drysset asbest ned i loftrummet og skal saneres.*
- *Isoleringen om varmerørene indeholder asbest og bør fjernes.*

Ved at udskifte taget og udføre de ovenstående arbejder vil afdelingen få:

- *et nyt tæt tag,*
- *korrekte adgangsforhold til loftrummet for driften og afdelingens håndværkere.*
- *en bedre isolering af loftrummet, med mindre varmetab til følge.*
- *bedre arbejdsmiljø for driften og afdelingens håndværkere.*
- *reduceret miljøskadelige stoffer i bygningen.*



Økonomi

Anlægssum: 44,3 mio.kr., inkl. moms

Anvendelse af hensatte midler: 14,2 mio.kr.

Resterende 30,1 mio.kr. finansieres ved et 30-årigt realkreditlån.

Årlige ydelse ca. 1.808.000 kr.

Årlig nedsættelse af opsparing: 1.808.000 kr.

Faktisk årlig ydelse: 0 kr.

Hvis forslaget vedtages, vil det ikke medføre en huslejestigning

Fakta

I 2014 blev der udført en undersøgelse af afdelingen. Undersøgelsen resulterede i anbefalinger til reovering af flere elementer på ejendommen blandt andet vinduer, døre og tag. Reoveringen blev opdelt i flere trin, hvor taget blev sat til udførelse i trin 2.

Bemærkninger

En beboer spurgte til, hvor længe der skal være stillads på bygningen. Johnni Andersen oplyste, at det deles op i 4 etaper, så der vil være stillads på samme bygning i cirka 3 måneder ad gangen.

En beboer spurgte ind til, om der er taget stilling til fuglesikring på taget. Johnni Andersen fortalte, at det er ikke blevet drøftet, men det blev taget til efterretning.

Flere beboere spurgte til håndteringen af asbest. Johnni Andersen orienterede om, at der er meget stort fokus på at håndtere asbest forsvarligt under reoveringen. Eksempelvis etableres der en tæt forsegling med sug, og alle tagplader med asbest håndteres i hele stykker, så der ikke frigives farligt støv.

Forslaget blev vedtaget.

2. Forslag om udvidelse af altaner mod gårdene samt etablering af franske altaner i stuen mod gårdene – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Afstemning

Afdelingsbestyrelsen foreslår at:

- Udskifte altaner mod gårdene til større altaner
- Etablere franske altaner i stueetagen ind mod gårdene
- Det kun er de beboere, der får en altan eller fransk altan, der får en huslejestigning

Begrundelse

Vi foreslår det, fordi beboerne længe har haft et stort ønske om større altaner, da den nuværende er meget lille og ikke kan anvendes til andet end opbevaring.

En etablering af altanerne vil højne lejlighedernes herlighedsværdi og eventuelt tiltrække flere til afdelingen.

Økonomi

Anlægssum: 46,5 mio.kr., inkl. moms

Beløbet finansieres ved et 30-årigt realkreditlån.

Årlige ydelse ca. 2.791.000 kr.

Årlig nedsættelse af opsparing: 400.000 kr.

Faktiske årlige ydelse: 2.391.000 kr.

Hvis forslaget vedtages, vil det medføre en huslejestigning på 19,9 %.

Huslejudvikling iht. budget	m ²	Stigning pr. mdr.
1-rums lejlighed på	34,8	466
1-rums lejlighed på	50,0	669
2-rums lejlighed på	53,7	719
2-rums lejlighed på	63,2	846
3-rums lejlighed på	73,5	984
3-rums lejlighed på	87,2	1.167

Bemærkninger til forslaget

En beboer foreslog, at forslaget sendes til urafstemning.

Det blev vedtaget, at forslaget sendes til urafstemning.

3. Undersøgelse af muligheden for udvidelse af altaner mod gårdene samt etablering af franske altaner i stuen mod gårdene med kollektiv råderet – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Afstemning

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der arbejdes videre med muligheden for etablering af altaner mod gårdene og franske altaner mod gårdene.

- Der skal være en dialog med Københavns Kommune vedrørende facadeudtrykket
- Der skal laves beregninger på lejekonsekvensen ved kollektiv råderet.

Begrundelse

Vi foreslår det, fordi det længe har været et ønske blandt beboerne at få udvidet altanerne, så altanerne kan benyttes noget mere, og man bedre vil kunne sidde derude.

En udvidelse af altanerne vil højne lejlighedernes brugsværdi og eventuelt tiltrække flere til afdelingen.



Økonomi

Der anvendes 100.000 kr. fra henlæggelserne.

Udgiften på 100.000 kr. har ikke nogen konsekvens for huslejen.

Fakta

Ved kollektiv råderet er det kun de beboere, som vælger at få lavet en altan eller en fransk altan, der får en huslejestigning.

Forslaget blev vedtaget.

4. Forslag om hold af hund – forslagsstillere: Anne H. Jeppesen, Østbanegade 153, 4. Th og Nicolai Signell Jensen

Både Anne H. Jeppesen og Nicolai Signell Jensen havde stillet forslag om hold af hund, så dette blev behandlet under samme forslag.

Afstemning

Jeg foreslår, at alle beboere må holde 1 stk. hund, og at dette bliver skrevet i husordenen. Der skal stå:

Husdyr

I vores afdeling er det tilladt at have 1 stk. hunde pr. bolig

Din hund skal altid være i snor på afdelingens fællesarealer.

Du skal selv fjerne efterladenskaber og gøre rent efter din hund

Husk, at alle hunde skal registreres på ejendomskontoret.

Begrundelse

Nicolai Signell Jensen: Jeg foreslår det, fordi jeg og flere beboer ønsker at holde hund.

Anne H. Jeppesen: Jeg foreslår det, fordi, jeg med dette forslag ønsker at ændre på førstnævnte forhold, således at det i fremtiden bliver tilladt som beboer i Nordhavnsgården at eje "andre husdyr", der i dette forslag defineres som én hund pr. lejemål. Jeg opstiller dette forslag, da jeg mener, at det skal være op til den enkelte beboer at afgøre, om han eller hun ønsker at eje hund (på samme grundlag som det er op til den enkelte beboer at afgøre, om han/hun ønsker at holde kat).

Økonomi

Der ingen økonomi forbundet med forslaget.

Fakta

Hund og kat i almen bolig

Det er beboerne i afdelingen, der bestemmer, om det er tilladt at holde husdyr.

Afdelingsmødet fastsætter reglerne for hvilke og hvor mange husdyr, vi må have.

Reglerne bliver typisk skrevet i husordenen.



Det er et krav i hundeloven, at du tegner ansvarsforsikring for din hund. Ansvarsforsikringen dækker de situationer, hvor din hund gør skade på andre mennesker eller andre menneskers ejendele.

Hvis en beboer klager over dit kæledyr, og klagen er berettiget, kan dit kæledyr blive fjernet. I yderste konsekvens kan det medføre opsigelse af lejemålet (denne tekst indføres i husordenen, hvis forslaget vedtages).

Den almene lejelov og hundeloven har regler for, hvordan du som ejer og hvordan din hund skal opføre sig.

Bemærkninger til forslaget

En beboer nævnte, at det var utilfredsstillende, at det ikke var muligt at stemme om størrelsen på hund. Beboeren påpegede, at det er imod den information, som ligger på fsb's hjemmeside og imod lejeloven.

Forslaget blev ikke vedtaget.

5. Forslag om nye altaner, som kan bruges – forslagsstiller: Tommy Petersen, Herninggade 20, 2. th

Afstemning

Nye altaner, som kan bruges.

Administrationens bemærkninger til forslaget

Der er stillet forslag om nye altaner.

Forslaget blev trukket.

6. Forslag om nye vinduer, som er støjdempende – forslagsstiller: Tommy Petersen, Herninggade 20, 2. th

Afstemning

Nye vinduer, som er støjdempende.

Administrationens bemærkninger til forslaget

Vinduerne er nye og med støjreducerende egenskaber.

Forslaget blev ikke vedtaget.

7. Forslag om istandsættelse af begge vaskekældre – forslagsstiller: Tommy Petersen, Herninggade 20, 2. th

Afstemning

Istandsættelse af begge vaskekældre.



Administrationens bemærkninger til forslaget

Der er henlagte midler nok til maling, istandsættelse af vægge, lofter og gulve, hvis afdelingsmødet beslutter dette. Økonomien skønnes at ligge på ca. 50.000 kr. per vaskeri.

Elsebeth Mortensen orienterede om, at der allerede er bestilt materialer, og istandsættelse er sat i gang.

En beboer stillede et ændringsforslag

Afdelingsbestyrelsen og administrationen skal undersøge mulighederne for at etablere en bedre ventilation i vaskekældrene.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

8. Forslag om pudsnings af kældervinduer – forslagsstiller: Tommy Petersen, Herninggade 20, 2. th

Afstemning

Pudsning af kældervinduer.

Administrationens bemærkninger til forslaget

Kældervinduer bliver pudset kvartalsvist.

Michael Egelund kun tilføje, at vinduespudsning af kældervinduerne fremover bliver en del af den faste rengøring.

Forslaget blev ikke vedtaget.

9. Forslag om rengøring af kældergange – forslagsstiller: Tommy Petersen, Herninggade 20, 2. th

Afstemning

Rengøring af kældergange.

Administrationens bemærkninger til forslaget

Kældergange rengøres på nuværende tidspunkt.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 8 – Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år

Michael Egelund gennemgik budgettet.

Budgettet blev herefter godkendt med lejeforhøjelse på 2,0 % per 1.1.2021.

Ad 9 – Eventuelt

En beboer nævnte, at der er problemer med møl, der kommer fra kælderen.



En beboer foreslog, at der varsles datoer for vinduespudsning, hvilket blev taget til efterretning.

En beboer spurgte, om det er muligt at etablere en lukket gård, som børn kan lege i. Beboeren blev opfordret til at stille forslaget til næste afdelingsmøde, ligesom det blev påpeget, at gården ved børnehaven allerede kan lukkes.

Der blev spurgt til, hvordan man melder sig til andelsnet. Det kan gøres på hjemmesiden: Andels.net.

En beboer orienterede om, at nogen bruger gården til natparkering.

Dirigenten, Jasper Sparre-Enger Lyngsig, takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 21.45.

Vigtig information om persondata: Når du deltager i et afdelingsmøde, vil dit navn og din adresse kunne fremgå af materialet forud for og referatet af afdelingsmødet. Det sker eksempelvis, hvis du stiller op til afdelingsbestyrelsen, hvis du har fremsat et forslag, som skal behandles på afdelingsmødet, eller hvis du kommenterer et fremsat forslag.

Dokumenterne vedrørende afdelingsmøder kan ikke slettes eller anonymiseres. Du kan læse mere om reglerne for behandling af persondata på www.fsb.dk.