

Referat af ordinært afdelingsmøde den 14. marts 2016

Tilstede

- Bestyrelsen
- Driftschef fra Vibo Carsten Klausen
- Medlemsrådgiver fra LLO Ole Hansen
- Kåre Press-Kristensen Chefkonsulent fra PKP Regnvandsteknik (vedr. klimasikring)
- Kasper Sorgenfrei Sekretariatsleder fra den boligsociale helhedsplan.
- Der var beboere fra 27 lejemål mødt til afdelingsmødet.

Mødeprocent: 10,38% (andel af fremmødte lejemål)

Sted & tid

Beboerlokalet, kl. 18.00. Os fra Mimerskvarter havde sørget for mad fra kl. 17.30 og børnepasning for børnene.

Velkomst

Formand Ragavan Rudran bød de fremmødte beboere velkommen, og præsenterede de eksterne gæster; Ole Hansen fra LLO, Carsten Klausen fra Vibo, Kåre Press-Kristensen fra PKP Regnvandsteknik og Kasper Sorgenfrei fra *Os fra Mimerskvarter*.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Ole Hansen fra LLO som dirigent, der blev valgt uden modkandidater.

Ole Hansen konstaterede at mødet var lovligt indkaldt, samt at dagsorden, regnskab og budget, bestyrelsens beretning og regnskaber og indkomne forslag var udsendt med lovligt varsel. Afdelingsmødet dermed var beslutningsdygtigt.

2. Valg af referent

Næstformand Lissi Kjær og bestyrelsesmedlem Sabah El Tawil meldte sig. Det blev pointeret, at der blev udfærdiget et beslutningsreferat.

3. Valg af stemmetællere

Inemette Frandsen og Ulrik Stavnsbjerg meldte sig.

4. Orientering om klimasikring v/ Kåre Press-Kristensen, Civilingeniør og chefkonsulent fra firmaet KPK Regnvandsteknik

Kåre gennemgik de udfordringer vi har med større vandområder rundt om på vores fællesarealer. For synliggørelse af udfordringerne anvendte Kåre en række billeder (slides) han havde modtaget fra formanden.

Det var tydeligt, at der er en række områder hvor regnvandet samles i nærmest små søer og med nedsivning i kældrene og ødelæggelse af vores bygningsfundament som resultat.

Der vil blive iværksat måling af alle fliseniveauer rundt i området og der hvor der er forskelle eller niveauer, der bevirker at der opsamles regnvand i små søer vil de blive udbedret. Dvs. at fliserne hæves og får en hældning så regnvandet løber væk fra kældre og lignende.

Der var spørgsmål om det var muligt at opsamle regnvandet i særlige bassiner eller evt. lave særlig nedsivningsordninger til grundvandet. Kåre oplyste, at nedsivning til grundvandet var undersøgt, men afvist af Københavns Kommune som en mulighed idet jorden er kategoriseret som forurenet.

For så vidt angår muligheden for særlige regnvandsbassiner er dette ikke muligt i forhold til det givne budget.

Kåre oplyste endvidere, at det alene var fliseområderne der indregnet i det givne budget.

Grønne områder hvor der var vandpytter, mv. indgik ikke i nærværende projekt.

Formanden oplyste hertil, at der var afsat 155.000 kr. i afdelings budget i indeværende år og Vibo gav tilskud med yderligere 155.000 kr. fra dispositionsfonden, i alt er der en budgetramme på 310.000 kr.

Der var en anmodning om, at bestyrelsen fremadrettet fik en Grøn vision/grønne tiltag i forhold til de projekter, der blev iværksat for vores fællesarealer.

5. Orientering fra den boligsociale helhedsplan "Os fra Mimerskvarter".

Kasper informerede om deres opgaver og fremtidige mål og projekter. Kasper gennemgik nogle af de tiltag/aktiviteter, som blev udført for og med beboerne. Den boligsociale helhedsplan finansieres primært af støtte fra Landsbyggefonden og de har fire indsatsområder, som de ansatte skal arbejde med de kommende år frem til 2018.

- Børn, unge og familier (bl.a. fritidsaktiviteter, familiekurser, mv.)
- Udsatte grupper (bl.a. individuel rådgivning/rådgivning til konkrete familier)
- Uddannelse, beskæftigelse (bl.a. fritidsjob til unge, kurser for mænd/kvinder, mv.)
- Beboernetværk, inddragelse og demokrati (bl.a. arbejdsdage/plantedage, børnepasning ved fx afdelingsmøde, kunstprojekt med beboerinddragelse, mv.)

Du kan læse mere om den boligsociale helhedsplan på Os fra Mimerskvarter's hjemmeside www.mimerskvarter.mono.net eller på afdelings hjemmeside www.afd127.dk, under "aktiviteter".

6. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens skriftlige beretning var omdelt til beboerne forud for afdelingsmødet. Der var ingen bemærkninger til indholdet i beretningen, men derimod ros til indhold og sproget.

7. Behandling af indkomne forslag

Næstformand Lissi Kjær gennemgik bestyrelsens forslag A-F. Der var indkommet et forslag (forslag G) fra en beboer, Lene Hørvid, der selv uddybede dette. Der var ikke tale om et egentligt forslag, men mere en anmodning.

For en detaljeret beskrivelse af forslagene henvises til de udsendte forslag.

Forslag A - fastsættelse af maksimumbeløb til individuel modernisering

Københavns Kommune har fastsat at afdelingsmødet hvert år, i forbindelse med vedtagelse af budgettet, skal fastsætte en maksimumramme for hvor mange køkkenmoderniseringer, der kan foretages i det kommende budgetår.

I budgetår 2016/2017 fastsættes beløbet til maksimalt 3.000.000 kr. Beløbet har ingen huslejemæssige konsekvenser, idet lån til individuel modernisering knytter sig til det enkelte lejemål.

Afdelingsmødet godkendte enstemmigt forslaget.

Forslag B - kunstprojekt "under skyen"

Projektforslaget introducerer ophold, lys og steddannelse. Hovedelementerne er én stor sky, som oplyses efter mørkets frembrud. Den er fastgjort med ni ben til tre fødder, som udover at fungere som ballast også indbyder til ophold. Projektet placeres ud mod Thorsgade i forlængelse af afdelingens "sociale zone", som indeholder legeplads, kommende grillområde og TagTomats plantemøbel. Projektets intention er på én gang at skabe et samlingspunkt og et tryghedsskabende element, som definerer og markerer afdelingens grænse ud mod Thorsgade. Man kan læse mere om projektet på afdelingens hjemmeside www.afd127.dk under "mødemateriale".

Projektet er estimeret til at koste ca. 153.500 kr., og der er søgt om ekstern finansiering, hvoraf nedenstående bidragsydere har bevilget følgende midler:

Bevilget fra Nykredit	50.000 kr.
Bevilget fra VIBO's social, kultur og uddannelseskonto	65.000 kr.
Bevilget af Boligsocial Helhedsplan "Os fra Mimerskvarter"	8.500 kr.
Bevilget af Nørrebro Lokaludvalg	10.000 kr.
I alt	133.500 kr.

For at kunne realisere kunstprojektet mangler der 20.000 kr., som vores afdeling kan bidrage med. Udgifter til strømforbrug (2 x 10W LED) og eventuelt vedligeholdelse påhviler vores afdeling.

Referat af ordinært afdelingsmøde den 14. marts 2016

Det var lidt debat om placeringen, ligesom der blev givet udtryk for bekymringen af, at det evt. kunne skabe et nyt samlingspunkt for de uromagere og hashdealer vi tidligere har haft. Bestyrelsen gav udtryk for, at projektet var en del af en helhedstanke for sammenhængen med legeplads, kommende grillplads, mv. som en zone for fælleskab og samvær. Endvidere var det nok ikke særlig sandsynligt, at hashdealerne ville stå under en oplyst "sky" med videokameraer omkring sig.

Afdelingsmødet godkendte, med overvejende flertal, forslaget om, at der må bruges en maksimal budgetramme på 20.000 kr. fra konto 115 almindelig vedligeholdelse for at realisere kunstprojektet.

Forslag C - Alternativ affaldsløsning til skakte

Afdelingen har store udfordringer med vores affaldshåndtering med skakterne. Der er massive problemer med bakterier i skakterne, de er uhygiejniske og dermed arbejdsmiljømæssige problemer for ejendomsfunktionærerne. Skaktrummene og dermed containerne er bygget i en tid, hvor der ikke var det omfang af husholdningsaffald, vi har i dag. Bestyrelsen ønsker derfor at undersøge alternative affaldsløsninger og hyre en ekspert/rådgiver til at komme med forslag til alternative løsninger.

Der var debat om forskellige løsninger som mobilsug, nedgravet containere i jorden, samt alternativer til vores øvrige affaldshåndtering, mv. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at vi ikke her talte om løsninger eller forslag, men afsættelse af en budgetramme for en rådgiver til at komme med forskellige forslag, der så ville blive fremlagt på et afdelingsmøde - evt. i 2017.

Afdelingsmødet godkendte, med overvejende flertal, at give bestyrelsen mandat til undersøge en alternativ og en bæredygtig affaldsløsning via en rådgiver/landskabsarkitekt, hvor der maksimalt må bruges en budgetramme på 60.000 kr. i honorar - via konto 115 almindelige vedligeholdelse.

Forslag D - tilføjelse til afdelingens vedligeholdelsesreglement

Der er alene tale om en præcisering af vedligeholdelsesreglementet.

Afdelingsmødet godkendte, med overvejende flertal, at præcisere/indsætte nedenstående tekst i vedligeholdelsesreglementet, under afsnit 5, punkt 3:

"Hække og træer i haverne må ikke være højere end 180 cm. Hækkene bør være bredere forneden (max. 50 cm.) end for oven (40 cm.) for at undgå, at de "tilter".

Alle slyngeplanter skal klippes tilbage, hvis de vokser nærmere end 50 cm. fra tage, tagrender og andre steder, hvor de kan "bore" sig ind i bygninger og forårsage skade."

Forslag E - Parkeringstilladelser på vores ejendom

Bestyrelsen har gennem de senere år jævnligt fået klager over de såkaldte "Vibo-parkeringskort", (jævnfør billede til højre) der benyttes af håndværkere, ansatte, samt besøgende fra Vibo. De såkaldte "Vibo-kort" er nemme at kopiere og har figureret i flere biler - private, som firmabiler - og både aften og i weekender. Vores afdelingen har kun 61 p-pladser til 260 lejemål hvorfor der nu er behov for at få strammet op.

Carsten Klausen fra Vibo anerkendte bestyrelsens henvendelser herom, og oplyste at de var i gang med at udarbejde et helt nyt kort der ikke kunne kopieres.

Der var enighed om at stemme om et alternativt forslag, som følger:

Vibo udvikler et særligt parkeringskort, der kan godkendes af Q-park og bestyrelsen. Kortet vil være af tykt plastik - i lighed med f.eks. et hævekort, i særlige farver og som ikke kan kopieres. Ansatte, håndværkere og repræsentanter fra Vibo skal anvende dette kort og kan, med mindre der foreligger en særlig tilladelse, kun anvendes om dagen indtil kl. 17.00 i hverdage og ikke i weekender. Kortet skal ligge klar og være godkendt inden for 3 måneder fra afdelingsmødet - dvs. den 14. maj 2016. Der vil være en prøveperiode frem til næste års afdelingsmøde.

Afdelingsmødet godkendte, med overvejende flertal, ovenstående alternative forslag.



Forslag F - lukning af vores boligområde med hegn/porte

På afdelingsmødet i marts 2015 fik bestyrelsen mandat til undersøge mulighederne for at lukke vores boligområde af ved Uffesgade. Dette af hensyn til al den hærværk vores område bliver udsat for af udefrakommende. De seneste 5 år har vi brugt 420.000 kr. på udbedringer af hærværk og det rækker slet ikke hvis alt skulle udbedes i takt med ødelæggelserne.

Der har været en kontakt til Københavns kommune, der mildt sagt ikke var positiv. Kommunens vision er at det skal være en åben bydel, hvilket er en fin tanke, men i den virkelige verden pådutter kommunen en masse udgifter til vedligeholdelse af fællesarealer, renholdelse, mv. på beboernes husleje. Vi er derfor nødsaget til at gribe det mere strategisk an og bruge andre myndigheder, der kan støtte os i vores anmodning.

Bestyrelsen ønsker, at få styrket sit mandat til at få lukket vores område af - lukningen er afmærket med hvide streger på nedenstående billede.

Når bestyrelsen har undersøgt mulighederne, herunder økonomi og andre forhold, vil bestyrelsen komme med oplæg for beboerne formentlig på afdelingsmødet i 2017.



Afdelingsmødet godkendte, med overvejende flertal, at give bestyrelsen mandat til fortsat at undersøge lukning af vores boligområde med hegn/porte (markeret med hvide streger).

Forslag G - beskæring af træer i passagen mellem Thorsgade og Jagtvej

Lene Hørvid ønskede at få beskåret træerne mellem Thorsgade og Jagtvej for at få mere sol ind på altanen.

Der var ikke tale om et egentligt forslag, men bestyrelsen tilkendegav at det indgik i overvejelserne for forsommerens beskæringer, der skal bero på en faglig vurdering fra en gartner.

8. Godkendelse af regnskab for bestyrelsens rådighedsbeløb 2014/2015

Kasserer Mounir Sobhie gennemgik bestyrelsens anvendelse af rådighedsbeløbet (budget 25.000 kr.) for perioden 1.7.2014 - 30.6.2015. Der var indtægter for 25.708,10 kr., hvoraf 708,10 kr. udgjorde bankbeholdning fra sidste års regnskab, og udgifter for 21.974,55 kr., hvilket medfører et resultat på 3.733,55 kr. - svarende til bankbeholdningen pr. 30.6.2015. Regnskabet inkl. bogføring af transaktioner, bankkonto udskrift, kvittering ligger på hjemmesiden under "mødemateriale...".

Afdelingsmødet godkendte enstemmigt regnskabet.

9. Godkendelse af regnskab for udlejning af beboerlokale 2014/2015

Kasserer Mounir Sobhie gennemgik regnskabet for perioden 5.3.2014 - 30.6.2015. Der var indtægter for 70.873,12 kr., og udgifter for 49.916,87 kr. inkl. tilbagebetaling af depositum, hvilket betød et resultat på 20.956,25 kr. - svarende til bankbeholdningen pr. 30.6.2015.

Referat af ordinært afdelingsmøde den 14. marts 2016

Der har i regnskabsperioden været 3 udlejninger, 3 annulleret udlejninger samt 6 reservationer ved regnskabsafslutning. Der skal anvendes 15.000 kr. fra indtægterne til LED belysning i lokalet.

Regnskabet inkl. bogføring af transaktioner, liste over udlejninger, bankkonto udskrift, kvittering ligger på hjemmesiden under "mødemateriale....".

Afdelingsmødet godkendte enstemmigt regnskabet.

10. Fremlæggelse af afdelings årsregnskab 2014/2015 til orientering

Formand Ragavan Rudran gennemgik årsregnskabet for perioden 1.7.2014 - 30.06.2015. Regnskabet udviste et overskud på 112.193 kr. Primært skyldes overskuddet besparelser på udgiftsposter som renholdelse (konto 114), almindelig vedligeholdelse (konto 115), m.fl. Regnskabets overskud er tilfredsstillende taget omstændighederne i betragtning. Dog er afdelingens opsparingsniveau for henlæggelser til vedligeholdelse på et lavt niveau, som bestyrelsen målrettet vil arbejde for at få hævet i fremtiden.

Afdelingsmødet tog årsregnskab 2014/2015 til orientering.

11. Fremlæggelse af afdelings driftsbudget 2016/2017 til godkendelse

Formand Ragavan Rudran gennemgik budget for perioden 1.7.2016 - 30.06.2017. Der er budgetteret med udgifter på 21.885.000 kr., og indtægter på 21.885.000 kr. Budgetunderskuddet er på 471.500 kr., hvilket betyder en huslejestigning pr. 1. juli 2016 på 2,50% svarende til 22,17 kr. pr. m². Ny gennemsnitlige leje pr. 1. juli 2016 vil være 911,87 kr. pr. m².

Eksempler på lejestigning på udvalgte boligstørrelser

Ekskl. á conto vand, varme og antennebidrag

Antal m ²	Leje pr. måned før i kr.	Forhøjelse i kr. pr. måned	Leje pr. måned efter i kr.
76,6	5.798	145	5.943
84,1	6.223	156	6.379
85,9	6.334	158	6.492
101,1	7.188	180	7.368
121,2	8.330	208	8.538

Nuværende husleje pr. m ² pr. år	889,70
Ny husleje pr. m ² pr. år	911,87
Forhøjelse pr. m ² pr. år	22,17
Forhøjelse i %	2,50%

Afdelingsmødet godkendte enstemmigt driftsbudget 2016/2017.

12. Valg af to bestyrelsesmedlemmer

Elaine Rasmussen og Sabah El Tawil ønskede at stoppe deres arbejde i bestyrelsen og genopstillede derfor ikke. Bestyrelsen takkede for deres indsats i bestyrelsesarbejdet.

Simon B. Andersen og Levent Okten blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer, og er på valg i 2018

Begge blev enstemmigt valgt.

Referat af ordinært afdelingsmøde den 14. marts 2016

13. Valg af to suppleanter

Med lidt held fik vi 2 suppleanter, nemlig Ulrik Stavnsbjerg og Rasmus Bentsen, og er på valg i 2017.

Begge blev enstemmigt valgt.

14. Valg af intern revisor og revisorsuppleant

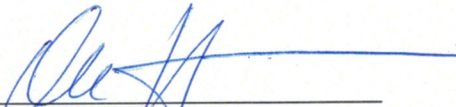
Til revisor blev Birgit Albrehtsen valgt, og til revisorsuppleant blev Camilla Høgsberg valgt.

Begge blev enstemmigt valgt, og er på valg i 2017.

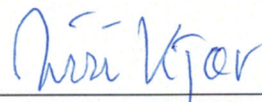
15. Eventuelt

Næstformand Lissi Kjær kom med en opfordring til at bruge Facebook-siden *Venligboerne – gives væk til flygtninge* hvis man havde brugte møbler, andet indbo eller andre ting der ikke fejler noget og som man gerne ville skille sig af med. Man tager et billede og lægger det på facebookside. De kommer og henter det kvit og frit, når det passer dig og du hjælper en flygtning, der ingen ting har.

Mødet sluttede ca. kl. 20.40 og dirigenten takkede for god ro og orden.



Ole Hansen (dirigent)
Medlemsrådgiver fra LLO



Lissi Kjær (referent)
Næstformand