Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 1-35 Bellahøj

mere end en bolig

Dato og tidspunkt	Den 25. september 2018 kl. 19.00
Sted	Restaurant Bellahøj, Bellahøjvej 20
Deltagere	Fra afdelingen: 31 lejemål repræsenteret. Fra fsb: Dorthe Raltters, Flemming Fagerlind, Jørn Kaas og Julia Hvid Pedersen (referent) Ekstern: Camilla Hedegaard Møller fra JJW-arkitekter

fsb

Dagsorden

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

Frederik Valmin bød velkommen og foreslog Dorthe Raltters som dirigent.

Dorthe Raltters bød herefter Camilla Hedegaard fra JJW-Arkitekter velkommen. Camilla Hedegaard ønskede at være tilstede under mødet for at observere, hvorledes et beboerdemokrati fungerer i praksis. Afdelingsmødet havde ingen indvendinger hertil.

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
Julia Hvid Pedersen blev valgt.

Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget
I henhold til forretningsordenen blev Jørn Kaas og Ib Graabæk valgt til at bistå dirigenten.

Ad 3 – Afdelingsbestyrelsens beretning v/ Frederik Valmin
Afdelingsbestyrelsen har i det forgangne år haft fokus på helhedsplan, økonomi, drift og hvad det vil sige at bo alment. Det beretter vi mere om i nedenstående.

Helhedsplan og renovering
Formålet med den kommende helhedsplan er primært at få vores facader topisolerede og energirigtige, så vi slipper for varmetab. Samtidig etableres der automatisk ventilation, så vi undgår fugt og skimmelsvamp i lejlighederne. Det betyder tætte vinduer, og at vi frem-over kan bo i moderniserede lejligheder.

Vi forventer, at Bellahøj er færdigrenoveret i 2024.

(I beretningen, der blev omdelt forud for afdelingsmødet, fremgår en tidslinje, der er i grove træk viser byggesagens forløb og kan ændre sig afhængig af processen med Landsbyggefonden, Slots- og Kulturstyrelsen og Københavns Kommune).

Store forandringer og huslejestigninger venter os
Afdelingsbestyrelsen og driftslederen mødes regelmæssigt med vores rådgivere: JJW-arkitekter, Wissenberg Ingeniører og fsb byg. Det er Følgegruppens opgave at komme med forslag til en helhedsplan, som afspejler beboernes ønsker.

Selvom forslaget til en helhedsplan endnu ikke er færdigt, ved vi, at Bellahøj om nogle år vil være en kæmpestor byggeplads med masser af støv og larm. Alle skal i et eller andet omfang genhuses, og vores ting skal opmagasineres, indtil vi kan flytte tilbage. Vi vil desværre nok også komme til at sige farvel til nogle af vores med-beboere, fordi de enten ikke vil genhuses eller fordi de ikke vil have råd til at betale den nye husleje. Og vi ved, at helhedsplanen vil give huslejestigning.

Det og meget andet skal vi debattere og tage stilling til på et afdelingsmøde, der formentlig afholdes i efteråret 2019.

Vi skal passe på huslejen
Netop fordi vi har udsigt til huslejestigning i forbindelse med helhedsplanen, har afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret i de senere år haft stor fokus på afdelingens økonomi.

I årsberetningen fra 2017 fortalte vi om en række forslag til at opnå effektivisering og besparelser, som vi fremlagde for fsb's administration. Forslagene har vi arbejdet videre med i det forgangne år.

Driftsfælleskab
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med vores driftsleder (Jørn Kaas) og driftschef (Flemming Fagerlind) haft særligt fokus på, at etablere et midlertidigt driftsfællesskab med Munkevangen. Det er vi ikke helt i mål med.

Et driftsfællesskab gør det muligt, at udnytte personaleresurser og maskinpark bedre. Hvis vi samtidig lægger ejendomskontorerne sammen, vil det betyde en årlig besparelse på driften på 250.000 kr.

Når renoveringerne er færdige, vil det være naturligt at arbejde for at indgå et permanent driftsfælleskab med de øvrige Bellahøj afdelinger AAB, AKB og SAB I&II.

Rettidig omhu = penge på 'kistebunden'
Afdelingsbestyrelsen har i en årrække arbejdet på at holde afdelingens driftsudgifter i ro, og på tiltag, der kan øge afdelingens henlæggelser (opsparing).

På afdelingsmødet 2017 besluttede vi, at forhøje henlæggelserne/vores opsparing, til fx vedligehold, med en halv million kr. om året. Vi fik desuden betalt sidste afdrag på et gammelt lån. De beløb, vi hidtil har betalt i afdrag, bliver nu indbetalt til opsparing. Samlet øger vi dermed vores henlæggelser/opsparing med mere end en million kr. om året.

Det er afdelingsbestyrelsens holdning, at henlæggelser/opsparing er afgørende for, at vi kan reducere huslejestigningen, der følger, når renoveringen er slut.

Løbende vedligeholdelse – kun det nødvendige
Da vi nu kender tidsplanen for renoveringen og forventer, at den er slut i 2024, er det afdelingsbestyrelsen holdning, at der er en række ting, som det ikke giver mening at bruge penge på.

Eksempelvis vil der ikke blive brugt penge på istandsættelse af kældre og trappeopgange. Der vil også kun i begrænset omfang blive plantet nye buske og træer på udearealerne.

Elevatorer
Vi vil alle gerne have driftsstabile elevatorer og afdelingen har i de seneste år brugt mange penge på vedligeholdelse, reparationer og udskiftninger. Men vi må erkende, at der skal mere til, meget mere.

Vi har derfor bedt elevatorfirmaet OTIS om at fremlægge en plan, inklusiv et prisoverslag, på hvordan vi få driftsstabile elevatorer. Vi forventer, at der skal nye motorer/styringer i de resterende syv af vores 13 elevatorer. Derudover skal dørene på etagerne udskiftes med nye skydedøre.

Vi forventer, at projektet koster omkring 12 millioner kr., og at det vil give huslejestigninger. På vores kommende afdelingsmøde er der derfor forslag om, at vi sætter projektet vedr. elevatorerne i gang.

Mange af udgifterne til reparationer af elevatorerne kunne i øvrigt undgås, hvis vi i stedet brugte dem korrekt. Derfor vil vi gerne opfordre til, at alle tænker sig om og er tålmodige med vores gamle elevatorer. Det vil sige

- *at være det antal, elevatoren kan bære (ikke at være for mange personer i elevatorerne ad gangen)*
- *ikke at bruge elevatorerne som legeplads og fx ikke hoppe i dem*
- *ikke prøve, at åbne elevatordørene før end elevatorerne er helt stoppet*
- *ikke at trykke på alle knapper i den tro, at dørene lukker hurtigere*

Husk, at elevatoren "kommer når den kommer". Og lær også dine børn, at elevatorer ikke er legetøj eller opholdsrum.

Du bor i en almen bolig – en slags 'kollektiv'

I 2017/2018 har vi haft mange forskellige aktiviteter som for eksempel fastelavn, affalds-indsamling, teaterforestillinger, udflugter og meget andet. Aktiviteter, der er med til at skabe et godt fællesskab. Der vil i 2019 også komme en bred vifte af aktiviteter og afdelingsbestyrelsen overvejer desuden, om vi fortsat skal tilbyde beboerudflugter og i givet fald hvordan og under hvilke former, det skal foregå. Når vi synes det er væsentligt med fællesaktiviteter, så er det blandt andet, fordi det knytter os sammen. Det er samtidig med til at sikre, at vi passer på og tager ansvar for hinanden og det sted, vi bor.

Det er så vigtigt, at vi alle sammen passer på vores bolig/ejendom, for det er vores fælles kasse der skal betale, hvis noget går i stykker eller skal ryddes op.

I 2017 havde vi næsten en million kr. i udgifter til rengøring og oprydning af fællesarealer: græsplæner, opgange, trapper, slusegange, elevatorer og kældre. Det svarer til, at hver husstand hver måned betalte i gennemsnit 313 kr. alene til rengøring og oprydning. I 2017 så regnskabet således ud:

- *Udgiften til trappevask: over 400.000 kr.*
- *Oprydning efter fejlsorteret affald: cirka 80.000 kr.*
- *Oprydning af reklamer og tryksager m.m. smidt i opgangene under postkasserne: cirka 80.000 kr.*
- *Indsamling og fjernelse af sko, cykler, klapvogne og affald stillet foran hoveddøre og på slusegange: cirka 60.000 kr.*
- *Oprydning og indsamling af skrald og cigaretskod på udearealer: cirka 375.000 kr.*

Det starter hos dig selv – men sig gerne noget til din nabo – opdrag dine børn

Det er spild af fællesskabet penge at betale 80.000 kr. om året bare fordi, der er nogle, der ikke kan eller vil sortere deres affald.

Derfor vil vi opfordre til, at du selv fjerner dit gamle lig af en cykel, og tager dine sko med ind i lejligheden i stedet for at smide dem i opgangen. Og fremfor at smide reklamer under postkasserne, bør du måske i stedet afmelde modtagelsen af reklamer. Så slipper vi for ekstraudgiften til, at de skal samles op af andre.

Som beboer har du en række pligter over for fællesskabet, og står dit navn på lejekontrakten, er det dit med-ansvar at sørge for, at der ikke bliver svinet eller lavet hærværk. Du skal også være klar over, at det er dit ansvar, at dine børn og din øvrige familie ikke sviner eller laver hærværk. Ligesom det er dig, der er ansvarlig for, at dine

gæster og andre du lukker ind i opgangen, opfører sig ordentligt, respektfuldt og ikke ødelægger noget eller smider affald andre steder end i skraldespande og affaldscontainere.

Vi vil gerne opfordre til, at alle hjælper til at få fsb afd. 1 – 35 Bellahøj til se pæn og ordentlig ud. Derfor:

- *Ser du, at din nabo ryger i opgangen eller smider et cigaretskod på græsplænen, så vis ham, hvor der er en skraldespand.*
- *når din overbo "taber" en coladåse eller andet affald i opgangen eller smider det i buskene, så fortæl personen, at det skal i genbrugscontainerne.*
- *accepter, hvis din nabo ringer på din dør og beder dig om at fortælle dine børn, at de ikke må lege eller opholde sig i opgangen.*

Der skal faktisk ikke meget mere end god opførelse og almindelig sund fornuft til for at nedsætte vores driftsudgifter og dermed huslejen i ro.

fsb betaler ikke – vi betaler selv alt
Som beboer i fsb 1-35 Bellahøj, er du omfattet af de regler og den lovgivning, der gælder i Lov om Almene Boliger.

Det betyder blandt andet, at ingen skal tjene penge på den husleje, som du indbetaler hver måned.

Din husleje bliver brugt til at betale boligafdelingens udgifter og omkostninger med. Den bliver også brugt til at afdrage på byggelån, udgifter til administration, løn, skatter og afgifter. Og så dækker den løbende udgifter til udskiftninger/vedligeholdelse/reparationer og opsparing, så der bliver råd til fornyelser og istandsættelser.

Man kan kalde fsb afd. 1-35 Bellahøj er en selvstændig 'lukket' enhed. Det er derfor, vi siger, at det du ødelægger, betaler vi andre også for. fsb's administrationen på Rådhuspladsen tager sig af de overordnede opgaver som fx at opkræve husleje, vand, varme og for at leje lejlighederne ud, når de er ledige.

Din husleje i 2019
I forslag til ordinært budgetforslag for 2019 var der et overskud på omkring 150.000 kr. Afdelingsbestyrelsen indstiller, at beløbet anvendes til opsparing.

Vi stiller samtidig forslag om, at vi iværksætter en omfattende renovering af vores slidte og driftsustabile elevatorer. Hvis det vedtages, vil det give en huslejestigning for 2019 på mellem 2,0% og 2,5%.

Fortsat fokus på drift og økonomi
I årsberetningen 2017/2018 fortalte vi om, at etablere eget fsb fællesvaskeri for blandt andet at spare 200.000 kr. om året. Afdelingsbestyrelsen holder fast i tanken om eget fsb fællesvaskeri som en mulig del af helhedsplanen.

Afdelingsbestyrelsen vil i de kommende år fortsat have fokus på drift og effektiviseringer. Vi er ikke i tvivl om, at vi kan hente besparelser i hundredetusinde

kroners klassen, hvis vi kan undgå svineri, ødelæggelser, leg i opgange, kældre og elevatorer.

Afdelingsbestyrelsen har derfor nedsat en arbejdsgruppe, der i løbet af efteråret kommer med en række tiltag, som skal få alle beboere gjort opmærksom på, at vi kan spare penge ved at ændre adfærd og tage ansvar. I første omgang afprøver vi en række tiltag i VBN 6. Her bor flere store børnefamilier og her er udfordringerne med svineriet på trapper, i kældre og de to elevatorer størst.

Helhedsplan og fremtid
Det kommende bestyrelses år kommer naturligvis til at handle om, at få færdiggjort vores og fsb's forslag til helhedsplanen. Vi kommer desuden til at arbejde sammen med Formandsmøderne og Bellahøj Fælles Have om en genopretning af vores grønne områder, som bliver påvirket af renoveringen.

I den forbindelse skal vi også tage stilling til fx nye former for afhentning af dagrenovation og genbrugsaffald. I efteråret 2017 blev der afholdt tre beboermøder på Bellahøj Skole og i Bellahøj Fælleshave arbejdes der videre med deltagernes forslag.

Et forslag om en såkaldt Udvidet Helhedsplan handler om, at vi etablerer et fælles Kulturhus Bellahøj. Mens et andet forslag foreslår en trafiksanering af Bellahøjvej, hvor bilerne kører med høj fart. Udvidet Helhedsplan indeholder fem andre forslag, der handler om, hvordan vi gør Bellahøj til et godt beboer-område efter renoveringen.

I forhold til udbygningen af Bellahøj Skole afgav afdelingsbestyrelsen sidste år høringssvar og håndværkerne er nu i fuld gang med byggeriet. Når skolebygningen står færdig, vil kommunen fjerne hegn og beplantning mellem skole og Skolestien.

Vi har derfor indbudt til dialog med kommunen og Bellahøj Skole for at tale om, hvordan vi alle kan være her, når der bliver øget trafik af gående og cyklende mellem vores boliger og skolegården.

I det kommende bestyrelses år skal vi også fortsat arbejde med "alt det sædvanlige"; besvare beboerhenvendelser, planlægge beboeraktiviteter, holde møder med os selv og alle andre. Der skal planlægges cykelindsamling og skrives BEBOERINFORMATION, så du som beboer er orienteret.

Du bestemmer – hvis altså du vil være med til at bestemme
Det er vigtigt, at de beslutninger, vi træffer på afdelingsmødet og i afdelingsbestyrelsen har bred opbakning. Den skal komme fra dig og mig, fra alle os der bor i Bellahøj.

Desværre møder stadigt færre beboere op for at deltage i beboerdemokratiet. På sidste års afdelingsmøde kom kun 33 repræsentanter ud af 265 lejemål. Det kan og skal vi gøre bedre.

Vi opfordrer derfor til, at du som beboer møder op på Restaurant Bellahøj den 25.september 2018. Kom og deltag i beboerdemokratiet, tilbring en aften sammen med andre beboere, afdelingsbestyrelsen, driftsleder og driftschef til en - forhåbentlig konstruktiv - debat om det sted, hvor du og din familie bor.

Afslutning
Vi vil gerne sige tak til de tre andre Bellahøj beboer-afdelinger, til Sammen om Bellahøj og til fsb for det gode samarbejde, vi har haft i det forgangne år.

Vi vil også gerne sige tak til jer, der har været med til at lave særlige arrangementer som udflugter, fastelavn, teater og affaldssortering. Og tak til jer, der hver dag gør en indsats for at Bellahøj er et godt, rent og rart sted at bo.

Vi står overfor store og vigtige beslutninger i de kommende år, og det er derfor vigtigt at vi har en afdelingsbestyrelse, der er klar på at tage fat, og aktivt yde og vise engagement i det, det hele handler om. Nemlig fællesskabet og det, at være almen beboer i fsb afd. 1-35 Bellahøj.

Afdelingsbestyrelsen har i 2017/208 bestået af syv valgte bestyrelsesmedlemmer, men desværre ingen suppleanter. På afdelingsmødet håber vi, at få en fuldtallig bestyrelse bestående af 10 beboere. Vi glæder os til se dig.

Bemærkninger i beretningen
Renholdelse
Flere beboere bemærkede, at det er et stort problem, at der smides cigaretskodder i afdelingen, og ønskede at der blev gjort mere for at forebygge problemet.
Der blev på mødet opfordret til, at man beder beboere smide cigaretskodder i askebægre/skraldespande, hvis man ser dem smide det på jorden.

Afdelingsbestyrelsen tilføjede, at oprydning efter beboerne belastede budgettet, som resulterede i at alle beboere betalte en højere husleje. Der blev opfordret til, at alle i afdelingen var fælles om tiltagene, så forholdene kunne blive bedre for alle.

Flere beboere beklagede sig også over manglende renholdelse og vedligeholdelse på slusegangene, som er beboernes eget ansvar at rengøre. Der blev opfordret til, at gå i dialog med sine naboer herom.

En beboer anså det som en fordel, at afdelingsbestyrelsen arrangerer opgangsmøder, da det kan hjælpe til en bedre kommunikation naboer imellem. Afdelingsbestyrelsen tilføjede, at der vil komme en plan for opgangsmøder i oktober/november.

Afdelingsbestyrelsen bemærkede, at de boligsociale aktiviteter også er en god måde at komme i dialog med sine naboer på.

Helhedsplanen
En beboer spurgte ind til hvad der blev ment med sætningen: ”*Vi vil desværre nok også komme til at sige farvel til nogle af vores med-beboere, fordi de enten ikke vil genhuses eller fordi de ikke vil have råd til at betale den nye husleje. Og vi ved, at helhedsplanen vil give huslejestigning.”.*
Afdelingsbestyrelsen svarede, at det var et forsøg på at være realistisk, og at det ikke var alle beboere, der havde lyst til at leve med for store omvæltninger.

Der blev spurgt ind til skema A. Afdelingsbestyrelsen forklarede, at projektet havde udviklet sig meget, bl.a. pga. komplikationer, siden man startede med skema A, og der

er nu en formodning om fremtidig huslejestigning. Det er dog for tidligt at sige noget om endnu. Der er løbende dialog med byggeafdelingen hos fsb, og næste møde finder sted den 4. oktober 2018.

En beboer mente ikke, at det eksisterende skema A var vedtaget på et afdelingsmøde i 2012 eller blevet fremvist beboerne.

En beboer spurgte ind til specifikation af forbedringsarbejder i regnskabet for 2017, hvor det fremgår at:
"Underfinansiering udgør pr. 31.12.2017 kr. 5.804.021, hvilket midlertidigt er finansieret af afdelingens egne midler. De underfinansierede forbedringsarbejder er følgende:

15. Helhedsplan 2012
Der er i sagen godkendt skema A med en anskaffelsessum på kr. 170,3 mio. og Landsbyggefonden har givet tilsagn om driftslån. Der er endnu ikke udarbejdet skema B, men pga. projektændringer og genhusning mm. forventes det at anskaffelsessummen vil blive 2-3 gange højere end den anskaffelsessum, der er godkendt i skema A."

Endvidere blev der på afdelingsmødet spurgt ind til hvem, der havde bevilliget pengene, da beløbet vedtaget i 2012 var langt lavere end det beløb, der fremgår af regnskabet samt hvad den midlertidige finansiering betyder og hvem, der hæfter for beløbet såfremt helhedsplanen ikke vedtages.

Til referat kan oplyses, at forslag om ansøgning om helhedsplan for afdeling 1-35 Bellahøj blev vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde den 29. november 2012.
Af referatet fra det ekstraordinære afdelingsmøde fremgår det, at der er en samlet økonomisk ramme for helhedsplanen på 170 mio. kr. Såfremt helhedsplanen ikke vedtages vil organisationsbestyrelsen blive anmodet om dækning af udviklingsmidlerne i form af et tilskud fra dispositionsfonden.

Det er i de seneste år blevet mere udbredt at afdelingerne finansierer byggesager med udlæg i byggefasen, uden at optage byggelån, idet der ikke kan forventes forrentning af afdelingernes midler. Indsættes afdelingens midler på en bankkonto, vil der derimod blive opkrævet rente af beløbet, pt. 0,65 %. Derfor har afdelinger med tilstrækkelige midler selv lagt ud og dermed finansieres byggesagen med 0 % i rente, i stedet for at betale op til 1,25 % i rente på en byggekredit.

En beboer spurgte ind til, om der var noget nyt omkring de gule murstenshuse. Afdelingsbestyrelsen forklarede, at det var en langvarig proces, og at man er i dialog med byggeafdelingen hos fsb.

<u>Vaskeri</u>
En beboer spurgte ind til den eventuelle etablering af et fællesvaskeri og udgifter til indkøb af maskiner.
Afdelingsbestyrelsen forklarede, at vaskeriet vil kunne ligge i dét kontor, der bliver ledigt. Det er måske muligt at overtage en del af inventaret i det nuværende vaskeri, og det er muligt, at der skal indkøbes flere maskiner.

Flemming Fagerlind tilføjede, at nogle boligafdelinger i fsb, har valgt at outsource sine vaskerier. Administrationen har i den forbindelse været i dialog med firmaer om tilbud herpå, og det vil koste ca. 12-13 kr. pr. vask.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 4 – Forslag

1. Udskiftning af dørtelefoner med videodørtelefoner – forslagsstiller: Tommy Jensen, Ved Bellahøj Nord 10, 12

Jeg foreslår, at afdelingen udskifter nuværende dørtelefoner med videodørtelefoner. Af internettet fremgår det, at disse kan fås i mange prislag.

Begrundelse for forslaget

Med overgangen til videodørtelefoner øges beboernes sikkerhed markant, idet gadedøren ikke så let åbnes for uvedkommende personer.

Administrationens bemærkninger til forslaget

Såfremt forslaget vedtages, skal der afsættes kr. 5.000 pr. lejemål til udskiftning af dørtelefoner til videodørtelefoner. Dette vil medføre en huslejestigning på 6,2 %.

Afdelingsbestyrelsens bemærkninger til forslaget

Afdelingsbestyrelsen indstiller at der stemmes nej til forslaget.

<u>Begrundelse:</u>

Vi har i afdelingen forholdsvis nye dørtelefoner. Afdelingsbestyrelsen støtter dog tanken om at vi næste gang dørtelefonerne skal udskiftes at de så udskiftes med videodørtelefoner – måske endda med en teknik så man også kan betjene døråbningen via iPhones/smartphones.

Vi foreslår derfor, at afdelingen i forbindelse med den kommende "Bygningsgennemgang" primo 2019 afsætter økonomi i form af løbende opsparing til en kommende udskiftning af dørtelefoner og af denne "beslutning" indskrives i referatet for dette afdelingsmødet, hvis afdelingsmødet er enige heri.

Bemærkninger til forslaget

Der blev spurgt til, hvordan administrationen var kommet frem til beløbet på kr. 5.000 pr. lejemål.

Flemming Fagerlind forklarede, at man har forespurgt på prisen for et sådant arbejde hos en el-virksomheden Nyt EL.

Virksomheden mener, at ledningerne sandsynligvis skal udskiftes, da der ikke umiddelbart er ledninger nok til at gennemføre forslaget.

Såfremt forslaget vedtages, skal opgaven sættes i udbud, hvorved arbejdet muligvis kan gøres billigere.

Der blev opfordret til, at man fremadrettet ikke lukker folk ind i opgangen, som man ikke selv kender.

Forslagsstiller var tilfreds med at afdelingsbestyrelsen tog forslaget til efterretning, og valgte at trække forslaget. Forslaget blev derfor ikke sat til afstemning.

2. Renovering/udskiftning/ombygning af elevatorer og elevatordøre på etageadskillelser i afdelingen– forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen
Afdelingsbestyrelsen ønsker afdelingsmødets ja til, at der igangsættes en omfattende renovering/udskiftning af elevatorerne og/eller dele heraf, herunder elevatordørene på etageadskillelserne.

Begrundelse for forslaget
Afdelingen har igennem de senere år brugt mange penge på reparationer og vedligeholdelse af afdelingens elevatorer. Det drejer sig bl.a. om udskiftning og reparationer af 'styring' (motorer) i elevatorerne, dørene (foldedørene) i elevatorer samt en lang række andre arbejder.

Disse reparationer og vedligeholdelsesarbejder har beklageligvis ikke været tilstrækkelige til at imødekomme behovet for at sikre driftsstabile elevatorer i afdelingen. Vi foreslår derfor, at afdelingen igangsætter en omfattende renovering/udskiftning af elevatorerne og/eller dele heraf, herunder dørene på etageadskillelserne. En sådan renovering/udskiftning er en bekostelig affære og anslås at beløbe sig til ca. 12 mio.kr.

Økonomi i forslaget
Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det betyde en huslejestigning på 2,1 % med ikrafttrædelse fra 1. januar 2019.

Administrationens bemærkninger til forslaget
Såfremt forslaget om elevatorrenovering vedtages, vil lånet på ca. 12 mio.kr. blive finansieret via lån i egne midler samt en huslejestigning på 2,1 %.

Huslejestigningen på 2,1 % fordeles, som vist i nedenstående eksempler:

Eksempler på husleje pr. måned		*Nuværende*	*Stigning*	*Pr. 1. januar 2019*
2-rums lejlighed på	*56,7 m²*	*4.749 kr.*	*100 kr.*	*4.849 kr.*
3-rums lejlighed på	*85,5 m²*	*6.704 kr.*	*141 kr.*	*6.845 kr.*
4-rums lejlighed på	*102,5 m²*	*8.030 kr.*	*169 kr.*	*8.199 kr.*

Afdelingsbestyrelsens bemærkninger:
Afdelingsbestyrelsen indstiller at der stemmes ja til forslaget.

Bemærkninger til forslaget
Mange beboere har oplevet store problemer med elevatorerne, som ofte enten slet ikke virker eller som sidder fast/går i stå, i de forskellige opgange.

Afdelingsbestyrelsen nævnte, at der er afsat penge til elevatorerne. Renoveringen af elevatorerne kan derfor igangsættes allerede nu.
I renoveringsugerne vil nogle af elevatorerne ikke kunne bruges. Opgang 2,4 og 12 har en særlig udfordring, idet der ikke er alternative elevatorer, der kan benyttes i renoveringsperioden.

En beboer opfordrede alle til at lukke altanslusedørene, da elevatorerne har fungeret bedre, når disse har været lukket.

Der blev spurgt ind til, om dén asbest, der sidder i elevatordørene, vil få betydning for renoveringen af elevatorerne. Jørn Kaas forklarede, at der er blevet taget højde herfor i tilbuddet, og at dørene ikke ville blive genbrugt.

Forslaget blev vedtaget.

Ad 5 – Regnskab for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler
Regnskab for rådighedsbeløb på kr. 27.047 blev godkendt.
Regnskab for aktivitetsmidler på kr. 94.617 blev godkendt.

Ad 6 – Budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler
Budget for rådighedsbeløb på kr. 27.000 blev godkendt.
Budget for aktivitetsmidler på kr. 125.000 blev godkendt.
Budget for telefongodtgørelse på kr. 2.350 pr. medlem blev godkendt.
Der er 7 medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

Der blev spurgt ind til udbetalingen af telefongodtgørelse. Hvert medlem af afdelingsbestyrelsen kan få dækket sine udgifter til telefon og internet på kr. 2.350.

En beboer roste afdelingsbestyrelsens arbejde.

Ad 7 – Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år
Budgettet blev gennemgået af Flemming Fagerlind.

Budgettet blev herefter godkendt med lejeændring på 0 % pr. 1.1.2019.

Til referat kan oplyses, at med de vedtagne forslag vil den samlede huslejeforhøjelse være på 2,1 % pr. 1.1.2019.

Bemærkninger:
En beboer spurgte ind til planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser, og om man kunne overveje, om der skulle afsættes et mindre beløb på nogle af posterne, eller om de helt skulle fjernes fra driftsbudgettet.
Flemming Fagerlind svarede hertil, at det var nødvendigt at beholde udgifterne i driftsbudgettet. En fjernelse af poster vil medføre en huslejenedsættelse, men kan også medføre, at der ikke opspares nok til nødvendig vedligeholdelse/fornyelse. Midler, der ikke anvendes vil blive henlagt som opsparing til helhedsplanen.

Afdelingsbestyrelsen forslog at indsætte en note i budgettet med forklaring om, at beløbene er anført på grund af regnskabsmæssig betydning.
Flemming Fagerlind forklarede, at loven ikke tillader noter i driftsbudgettet.

Ad 8 – Valg
På mødet blev der valgt
3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for valgperiode 2018-2020:
Frederik Valmin modtog genvalg
Helle Dione Borg Pedersen modtager genvalg
Lone Landgreen modtager genvalg

2 suppleanter for valgperiode 2018-2019:
Jacob Dag Poulsen modtog valg som 1. suppleant
Emil Juhl modtog valg som 2. suppleant

1 kritisk revisor for valgperiode 2018-2020:
Tue Petersen modtog valg.

1 revisorsuppleant for valgperiode 2018-2019:
Der blev ikke valgt en revisorsuppleant.

Afdelingsbestyrelsen består derudover af:
Ib Graabæk (2017-2019)
Steen Müller (2017-2019)
Yelitza Yamile Hansen (2017-2019)
Frank Bentin (2017-2019)

Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet.

Ad 9 – Eventuelt
En beboer opfordrede afdelingsbestyrelsen til, at lægge fremtidige beboerudflugter i andre måneder end i august. Afdelingsbestyrelsen tog dette til efterretning.

En beboer spurgte ind til muligheden for tilretning af husordenen, så det fremgår hvornår beboere må støje.
Afdelingsbestyrelsen følger op herop, og opfordrede beboeren til at stille det som forslag på næste afdelingsmøde.

En beboer takkede afdelingsbestyrelsen for deres store arbejde, og takkede også ejendomspersonalet altid venlige tilgang til problemer.

Dirigenten, Dorthe Raltters, takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 21.13.

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.