

Referat afdelingsmøde den 23. maj

Afdeling 2

Til stede: 31 hustande, 62 stemmer.

Fra Vivabolig:

Teamleder Stefan Rask Knudsen, Økonomidirektør Ina Nørgaard Frost, Beboerrådgiver Carsten Borup & Kontaktens redaktør Bjarne Andersen

Bestyrelsen:

Ken Hansen, Carsten Dahl Jensen, Ivan Kruse Fredriksen, Casper Sparre & Karina Lund

1. Velkomst

1. Formand Ken Hansen bød velkommen

2. Valg af dirigent

1. Bestyrelsen indstillede Christian Vestergaard. Vedtaget af forsamlingen
2. Indkaldelse til mødet er sendt ud 5 uger før, så det er tidsnok i forhold til lovgivningen.
3. Dagsordenen indeholdt de punkter der skulle være forhold til vedtægterne. Dagsordenen blev gennemgået.

3. Valg af referent

1. Bestyrelsen indstillede Karina Lund. Vedtaget af forsamlingen.

4. Valg af stemmeudvalg

1. Odinsgade 12B, st. tv
2. Odinsgade 12B, 1. tv

5. Godkendelse af forretningsorden

1. Gennemgang af forretningsordenen. Vedtaget af forsamlingen.

6. Årsberetning afdeling 2 - 2017/2018

1. Årsberetningen blev gennemgået af Ken Hansen. Powerpoint med årsberetningen kan findes på Vivaboligs hjemmeside.
2. Spørgsmål til årsberetningen:
 1. Bygholmen 18, st, th.: - hvem får pengene fra salget i Genbrugsbutikken? - Svar, Ken Hansen: Det gør beboeren, som har sat varen til salg.
 2. Beboer - kan pullerterne ligges ned ved ind/ud-flytning? - Svar, Ken Hansen: Ja, det kan de ved kontakt til ejendomskontoret.
3. Årsberetningen blev enstemmigt vedtaget

7. Bestyrelsens evaluering af altanprojektet

1. Ken Hansen gennemgik bestyrelsens evaluering af altanprojektet.
 1. Problemer med sikkerhed/afmærkninger på byggepladsen.
Støj fra musik, mobilere osv. Begyndte på arbejdspladsen tidligere end aftalt tidspunkt med Vivabolig.
Manglende sikkerhed i forhold til hjelme, åndedrætsværn, sikkerhedslinjer i forbindelse med etablering af stilladser. Stilladser der ikke var fastgjort til muren osv.
 2. Bestyrelsen måtte ikke deltage i byggemøder, hvilket vi vil anbefale gøres muligt i andre lignende projekter.
 3. Dårlig eller manglende information fra entreprenør.
 4. Manglende rækkefølge for arbejdet. På et tidspunkt var de i gang med alle fire kældertrapper på én gang, hvilket var en stor gene for beboerne.
 5. Nogle altandøre vendte forkert, så de skulle skiftes.
 6. Tidsrum for støvvægge i lejligheder ændret meget - fra fem arbejdsdage til fire uger.
Det medførte en stor gene for beboerne i forhold til det oprindelige udkast. Dette vil vi anbefale at man gør alt for at mindske i lignende projekter.
 7. På trods af forløbet er vi glade for det færdige resultat.
 8. Spørgsmål/kommentarer fra forsamlingen:
 1. Odinsgade 12A, st. tv.: Jeg flyttede ind under forløbet og gik i plader og mudder, og faldt 2 gange.
 2. Odinsgade 14A, 2. th: Jeg synes det gik rigtig fint, og gled igennem uden problemer. Jeg var meget tilfreds med den lille gave, som afdelingen gav som kompensation for ulemperne ved arbejdet.
 3. Beboer, Bygholmen: Spørgsmål om altaner ved Bygholmen - hvorfor er der ikke vindskærme på alle altaner? - Svar, Ken Hansen: det kan jeg ikke svare på, da jeg ikke er arkitekt. De skærme der er der, er ikke så meget for at hindre vind, men nærmere som afskærmning.
 1. Spørgsmålet gik videre til Stefan Rask Knudsen: det er korrekt, at de er der kun for at afskærme til naboen i forhold til udsigt.
 4. Odinsgade 14A, st. tv.: Hvorfor er min pris så høj i forhold til de store? - Svar, Ken Hansen: Vi har tidligere behandlet det i vores informationsbrev. Vi kan godt forstå tanken, men de store dyre poster er det samme for de små altaner som ved de store altaner - så derfor er der kun 50 kroner i forskel.
 5. Christian Vestergaard, dirigent: I Vivabolig har der i det seneste år været en proces i gang hvor man har udarbejdet en manuel i forhold til sikkerhed ved byggeprojekter. Jeg er sikker på at bestyrelsen og forsamlingens kommentarer vil blive taget til efterretning.

8. Orientering fra Stefan Rask Knudsen

1. Der er kommet ny struktur, da vi har mistet en medarbejder pga. effektiviseringskrav fra regeringen.
2. Teamet har samlet arbejde i afdeling 2, 4 og 9.
3. Da der er skåret ned på hænder, skal der i stedet findes andre måder at køre driften på.
Der arbejdes i hele Vivabolig på indkøb af robotplæneklippere, som skal bruges i de områder, hvor græsset vil kunne slås af denne.
4. Mågesikring - endelig færdig - er en af de store poster i 2017.
5. Vivabolig har været langt fremme i forhold til effektivisering. Det betyder ikke at vi ikke fortsat har fokus på hvordan der kan spares på udgifterne. Både til forbrug og vedligeholdelse.

6. Telefontiderne er udvidet, så ejendomskontoret kan træffes i et større tidsrum, men der kan også altid mailes eller indtales besked på telefonsvarer.
7. Husk at få en indboforsikring - det er sund fornuft. I er ikke dækket af Vivaboligs forsikring.
 1. Spørgsmål fra forsamlingen:
 1. Bygholmen 18, 1. tv: Mågesikring - der er stadig måger i Bygholmen - så det er ikke afsluttet endnu. Der skal især fokus på at der ikke må fodres måger fra altanerne. - svar, Stefan Knudsen: Vi er opmærksom på problemet.

9. Orientering om Regnskab 2017 ved Stefan Rask Knudsen

1. Det fulde regnskab fylder 12 sider, og kan fås ved henvendelse til Ina (administrationen)
2. Afdelingen er kommet ud med et overskud på kr. 512.782. Der er klare regler for hvordan overskud skal bruges, og det bruges på underfinansiering på etablering af vinduer og døre i forbindelse med helhedsplanen.
3. Henlæggelser. Der er i regnskabsåret henlagt 3,5 millioner, hvor de 1,8 er anvendt. Da der fra forgange år var en saldo på 5,6 millioner, er der henlagt 7,2 millioner i afdelingen, hvilket svarer til 470 kr. pr. kvm - Organisationsbestyrelsen anbefaler 500-800 kr. pr. kvm i forhold til afdelingens stand. Men beløbet på 470 kr. pr. kvm vurderes som fornuftigt i forhold til afdelingens stand. Der skal dog være fokus på henlæggelserne i de kommende år.
4. Større arbejder i 2017, som har påvirket regnskabet.
 1. Asfalt i passagen ved Bygholmen/Havrevangen
 2. Affaldssortering (nye regler) - undergrundsbeholdere
 3. Mågesikring over brandvinduerne
 4. Skift af lamper i Odinsgade 11-15 (opgange og kældre)
 5. Årligt service på elevator og ventilation
 6. Vedligeholdelse i forhold til fraflytning
5. Henlæggelser til i istandsættelse ved fraflytninger. Her er der brugt 88.516 af de 250.00 der er henlagt. Kontoen er ultimo på 2,1 millioner. Der har været 23 fraflytninger i 2017.
6. Henlæggelser til tab ved fraflytninger. Her er der brugt 61.180 kr., men kun henlagt 30.000 kr. Da der er opsparet fra foregående år, er saldoen på kontoen 349.080 kr.
7. Der var ingen spørgsmål eller kommentarer fra forsamlingen.

10. Godkendelse af budget 2019

1. Budget fremlagt af Teamleder, Stefan Rask Knudsen.
2. Der må ikke budgetteres med hverken overskud eller indtægt. Budgettet udarbejdes i forhold til tidligere budgetter og erfaring fra disse - og forventninger om udgifter der skal bruges de næste 30 år.
3. Der mangler ca. 219.000 for at budgettet hænger sammen i 2019. Det vil betyde en huslejestigning på 1,53%, hvilket svarer til 14,31 kr. pr. kvm.
4. Der er besparelse på faste udgifter (forsikringer & el), besparelse på renhold og vedligeholdelse, men stigning i ydelser på forbedringsarbejder samt forøgelse af henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.
5. Kommentar fra bestyrelsen, Ken Hansen: Vi har i mange år haft stigning på 2,5% pga. helhedsplanen, så dette er noget af det mindste vi har haft i flere.
6. Der var ingen spørgsmål fra forsamlingen
7. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

11. Godkendelse af ny husorden

1. Forslaget blev gennemgået af Ken Hansen.
2. Formålet er at forsimple afdelingens husorden, så den er mere overskuelig, og det kun er ting, der egentlig kan håndhæves af administrationen.
3. Kommentarer/spørgsmål fra forsamlingen:
 1. Odinsgade 11C, 2. th: Jeg ville ønske det ikke var muligt, at man bruger grill på altanen.
- svar, Ken Hansen: Det er vedtaget på et tidligere afdelingsmøde at el- og gasgrill er tilladt.
- svar, Christian Vestergaard: det er muligt at stille ændringsforslag om enkelte punkter i husordenen.
 1. Afstemning og ændringsforslag: seks stemte for ændringen - resten af forsamlingen imod. Ændringsforslaget er nedkastet, det er derfor stadig tilladt at bruge el- og gasgrill på altanerne.
4. Husorden afstemning: fire stemte blankt - resten af forsamlingen stemte for forslaget. Ny husorden vedtaget.

12. Indkomne forslag

1. Forslag 1 - Råderetskatalog klædeskab. Gennemgået af Ken Hansen.
 1. Kommentar/spørgsmål fra forsamlingen:
 1. Odinsgade 11C. 2. th: der er slet ikke skabe i min lejlighed - er det fordi det mangler eller er det forskel? - svar, Stefan Rask Knudsen: Ja, der er forskel på lejlighederne.
 2. Fem stemte blankt - Resten af forsamlingen stemte for. Forslaget blev derfor vedtaget
2. Forslag 2 - råderetskatalog - Stikkontakter.
 1. Kommentar fra forslagstiller: vi er blevet informeret om, at der er fundet en løsning, som gør at det ikke giver mening at få lavet stikkontakter via råderetten.
 2. Ken Hansen: Stefan, bestyrelsen og administrationen anbefaler at det laves over driftmidlerne i 11, 13 og 15 - da udgiften pr. lejlighed dermed bliver billigere. Stikkontakterne vil blive etableret sidst i 2018 eller start 2019.
 3. Stefan: Det er lidt bøvellet i Odinsgade 11, men vi har haft nogen til at kigge på det, og det vil give en ekstra stikkontakt indvendigt i stuen.
 4. Forslaget blev derfor trukket af forslagsstiller.
3. Forslag 3: Markiser på 2. sal.
 1. Der er kommet nogle tekniske udfordringer i vejen for dette forslag.
 2. Stefan Rask Knudsen har rådført sig med arkitektfirma Nord. Det er en meget porøs murværk, så markisen kan ikke bare sættes op - den skal forankres på den anden side af muren, hvilket ikke kan lade sig gøre.
 3. Da det ikke rent teknisk ikke kan lade sig gøre, anbefales det at forslaget trækkes. Godkendt af forslagsstiller.

13. Valg af bestyrelsesmedlemmer

1. På valg fra bestyrelsen: Casper Sparre, Ivan Kruuse Fredriksen, Casper Dahl Jensen.
2. Kandidater fra forsamlingen: Søren Hansen, Odinsgade 14B, 1. th.
 1. Skriftligt afstemning. Stemmerne blev fordelt således:
 1. Carsten: 61 stemmer
 2. Ivan: 60 stemmer
 3. Casper: 47 stemmer
 4. Søren: 18 stemmer

3. Carsten, Casper, Ivan blev derved valgt til bestyrelsen.

14. Valg af suppleanter

1. Opstiller: Søren Hansen, Odinsgade 14B, 1. th og Svend Elming, Odinsgade 11C, 2. th.
2. Rækkefølge blev fundet ved lodtrækning.
 1. suppleant: Søren Hansen
 2. suppleant: Svend Elming

15. Valg til repræsentantskab

1. Dette punkt behandles ikke, da der tidligere er besluttet på et afdelingsmøde, at bestyrelsen selv finder to repræsentanter.

16. Eventuelt

1. Bygholmen 18, 1. tv: Vedr. Husorden - vi har nogle beboere, der ikke taler dansk. Ved Stefan hvordan de får information om husorden.
 1. Svar, Ken Hansen: Vi har tidligere diskuteret dette på et kursus med BL. Alt information er på dansk, da vi lever i Danmark. Så derfor bliver husorden ikke oversat til andre sprog. Hvis man har beboere, der ikke forstår dansk, skal beboeren selv henvende sig, for at få oversat husorden, lejekontrakt, informationer osv.
 2. Svar, Carsten Borup: Kommuner og andre myndigheder har besluttet at alt information er på dansk. Hvis der er problemer med at forstå husorden, som vi ved der har været i afdelingen besøger vi gerne beboeren. Når beboerrådgiverne kommer ud, så sørger kommunen for at sende en tolk. Så giv besked til beboerrådgiveren eller ejendomskontoret, hvis der er brug for hjælp.
 3. Svar, Beboer: Kommunen har et integrationskontor, hvor beboerne kan henvende sig for at få oversat husorden og andre ting de skal have hjælp med.
 4. Svar, Carsten Borup: Hvis vi ikke havde havde gamle, unge, børn, udlændinge, unge der spiller høj musik, folk med psykiske lidelser eller andet, så var der ikke nogen afdeling tilbage og der ville ikke være brug for en beboerrådgiver. Afdeling 2 er ikke hårdere ramt end nogen andre. Men hvis man støder på problemer med naboen, så kontakt endelig Johnny eller jeg.
2. Ken Hansen: Indvielse af petanquebanen - Bestyrelsen afholder en lille indvielse i løbet af sommeren, med en lille grillpølse og en kold øl. Invitation vil komme i jeres postkasse.
3. Ken Hansen: Sommerfesten er rykket til lørdag den 18. august og vil blive afholdt på plænen bag ved Odinsgade 11-15. Information vil komme i opgangene i løbet af sommeren
4. Ken Hansen: Bankospil starter igen 28. august i Rughaven.


Formand Ken Hansen


Dirigent Christian Vestergaard