

VIBO – Islandshøjparken afd. 101
Referat fra ordinært afdelingsmøde, onsdag d. 28. februar 2024 kl.18.00

Fra administrationen var nedenstående personer fremmødt:

Carsten Klausen	Driftschef	VIBO- Kbh.
Joy Larsen	Ejendomsfører	VIBO- Nivå
Stina Hallkvist Guidje	KA	VIBO- Nivå
Birgitte Langballe	Formand organisationsbestyrelsen	
Ismet Dzemaili	Medlem organisationsbestyrelsen	

De fremmødte repræsenterede 21 lejemaal.

Dagsorden.

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Orientering fra den boligsociale helhedsplan
4. Afdelingsbestyrelsens beretning
5. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab for 2022/2023 til orientering samt budget for 2024/2025 til godkendelse.
6. Behandling af indkomne forslag
 - a. Individuel modernisering
7. Regnskab over afdelingens rådighedsbeløb fremlægges til orientering
 - a. Regnskab over afdelingens beboerlokale fremlægges til orientering
 - b. Regnskab over afdelingens sociale aktiviteter fremlægges til orientering
8. Valg til afdelingsbestyrelsen Kemal Türkmen og Fahrettin Sekerci
9. Valg af 2 suppleanter
10. Evt. valg af revisor
11. Eventuelt

Ad. 1: VELKOMST OG VALG AF DIRIGENT

Formand for afdelingsbestyrelsen Tezcan Øksuz åbnede mødet ved at byde velkommen til de fremmødte.

Birgitte Langballe formand i organisationsbestyrelsen blev valgt som dirigent, Birgitte takkede for valget og konstaterede at mødet var lovlig varslet.

Ad. 2: VALG AF REFERENT OG STEMMETÆLLERE

Stina Guidje blev valgt som referent. Joy Larsen og Carsten Klausen blev valgt som stemmetællere.

Ad. 3: ORIENTERING FRA DEN BOLIGSOCIALE HELHEDSPLAN

Mahdis som er ny sekretariatsleder i Nivå-Kokkedal på vej, var inviteret til at fortælle om deres indsatser og arbejde.

Der er aktiviteter for børn og unge, sportsaktiviteter, beboerrådgivning, sprog-Cafe, gymnastik for kvinder, streetfood i Tårnhaven listen er lang og mulighederne mange.

Er du blevet nysgerrig på mere om Nivå-Kokkedal på vej og deres arbejde og aktiviteter, så kom endelig forbi på adressen Nivåhøj 55 eller se mere på Facebook og ved opslag i opgangene, alle er velkomne.

Ad. 4 AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsen udleverede den skriftlige beretning til de fremmødte beboere.
Tezcan fremhævede et par af punkterne mundtligt.

Beretningen blev taget til efterretning

Ad.5: FREMLÆGGELSE AF AFDELINGENS ÅRSREGNSKAB FOR 2022/2023 TIL ORIENTERING SAMT BUDGET FOR 2024/2025 TIL GODKENDELSE

Carsten Klausen gennemgik regnskab og budget.

Carsten Klausen oplyste, at der vil blive en huslejestigning på 0 % pr. 1/7 2024.

Regnskabet viste et samlet overskud på kr. 870.438,00

Budgettet for år 2024/2025 blev godkendt og regnskabet for år 2022/2023 blev taget til efterretning.

Ad. 6: BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG.

Afskaffelse af ordning om individuel modernisering

På afdelingsmødet i 2023 orienterede VIBO om repræsentantskabets suspendering af ordningen om kollektiv råderet, også kaldet individuel modernisering.

Efter en drøftelse med afdelingens driftschef, ønsker afdelingsbestyrelsen at stille forslag om, at ordningen om individuel modernisering afskaffes helt.

Begrundelsen for dette er, at rammerne og muligheden for finansiering af de enkelte arbejder er blevet stærkt begrænset. Helt konkret må en modernisering samlet set ikke medføre en husleje stigning på mere end 5% inkl. en eventuel ordinær huslejestigning.
Denne begrænsning efterlader ikke mulighed for meget økonomi til en modernisering i den enkelte bolig.

Råderetten er stadig gældende Det er fortsat muligt at udskifte køkken / bad via råderetten, hvor beboeren selv finansierer udskiftning af f.eks. køkken. Her nedskrives værdien over en årrække. Hvis beboeren fraflytter lejemålet, før køkkenet er nedskrevet, udbetales en godtgørelse for restværdien af køkkenet. Regler for råderet kan ses på VIBO's hjemmeside.

FORSLAG: Afdelingen afskaffer muligheden for individuel modernisering / kollektiv råderet. I stedet vil standardmodernisering af køkken og bad ske ved puljetilmelding, der betyder, at kun de beboere, bliver pålagt et huslejetillæg.

Forslaget blev sendt til afstemning, afstemningen blev foretaget ved håndsoprækning.

Forslaget blev vedtaget

VIBO – Islandshøjparken afd. 101
Referat fra ordinært afdelingsmøde, onsdag d. 28. februar 2024 kl.18.00

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om max. 3 biler pr. husstand + indførelse af parkerings app med 730 timers gæsteparkering.

Begrundelsen er som sidste år at der er alt for mange biler og ikke nok p-pladser, der er optalt 321 pladser til 384 lejermål, mange lejere har både 2,3 og 4 biler og det er derfor et stort problem for mange at finde en plads, når man kommer sent hjem.

Der var en god diskussion blandt de fremmødte, hvor flertallet stadig mente, at 3 biler pr. husstand var for mange, når man også har 730 timers gæsteparkering til disposition, hvilket svare til at hver husstand har gæster hver eneste dag i 2 timer, det skal ligeledes bemærkes at de første 2 timer foregår på p-skive.

Bestyrelsen valgte, at lave 2 ændringsforslag.

Ændringsforslag 1: max 2 biler pr. husstand + 500 timers gæsteparkering.

Forslaget blev sendt til afstemning

Stemmefordelingen blev således:

Ja:	6 stemmer
Nej:	15 stemmer

Forslaget blev nedstemt.

Ændringsforslag 2: max 2 biler pr. husstand + 730 timers gæsteparkering.

Forslaget blev sendt til afstemning

Stemmefordelingen blev således:

Ja:	15 stemmer
Nej:	6 stemmer

Forslaget om max 2 biler pr. husstand + 730 timer gæsteparkering blev vedtaget.

Forslag om ændring af levering af fjernvarme.

Problemer med nuværende varmforsyning:

Opbygning af varmforsyningen med fælles varmecentral og beholderrum var fint tidligere, da forsyning var olie- eller gasfyr. Men det er ikke egnet til fjernvarme og problemerne er tiltagende i takt med de stadig lavere fjernvarmetemperaturer og krav om afkøling. Det skyldes opbygningen med veksling af varmen flere gange og der tabes temperatur hver gang.

Driften af varmforsyningen er trimmet så meget som den kan, og det er prioriteret at skaffe tilstrækkeligt varmt vand 55 grader, men det medfører at fjernvarmeafkølingen er ringe og der er i 2023 betalt ca. kr. 500.000 i afkølingsstraf. Det er et beløb der lægges oveni varmeregningen.

Forslag til løsning

Kort beskrevet omfatter forslaget følgende:

- Ombygge beholderrum
- Ombygge fælles varmecentral
- Udføre direkte fjernvarmforsyning til alle 10 beholderrum ved at bruge afdelingernes eksisterende varmerør i jord til fjernvarme, det har Norfors accepteret.

Dermed vil der sikres tilstrækkeligt varmtvand, god varmtvandskvalitet og ekstrabetaling pga. dårlig fjernvarmeafkøling vil undgås.

Den nye opbygning vil desuden være fremtidssikret i forhold til de stadig lavere fjernvarme temperatur. De renoverede beholderrum med optimeret styring vil give god udnyttelse af fjernvarmen og der vil erfaringsmæssigt opnås en reduktion i varmekonsumet på ca. 10%

Forslaget vil ikke give huslejestigning, da udgiften til ombygningen er planlagt i D & V planen.

Forslaget blev sendt til afstemning

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag om en spiselig og en dyrkende have (Forslaget blev behandlet efter dagsorden punkt 1)

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingen stemmer for at få lavet en spiselig og dyrkende have med fokus på frugttræer og bede til beboerne, hvor der kan dyrkes afgrøder og plantes bærbuske og hvor beboerne kan møde hinanden.

Frugttræer plantes ved legepladsen og beboernes bede anlægges tæt på Tårnhaven.

I forbindelse med projektet tilbydes beboerne i afdelingen desuden et mindre kursusforløb om biodiversitet.

Projektet betales af fondsmidler fra Nordea-fonden, som VIBO har søgt til vores afdeling.

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for afdelingen.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen i afd. 101

Baggrund

VIBO søgte i 2023 fondsmidler til haver i 3 forskellige boligafdelinger. Afd. 101 blev udvalgt som en af disse boligafdelinger.

I 2023 var der informationsmøde i afdelingen, hvor alle beboere kunne høre om projektet. Efterfølgende blev der afholdt en workshop for beboerne, hvor arkitekten, der har tegnet projektet, deltog.

Projektet blev efterfølgende tegnet ud fra beboernes ønsker.

Begrundelse

Det grønne areal i afd. 101 kan forvandles til en spiselig have og en dyrkende have til glæde for både børn og voksne.

Med projektet vil området fremstå mere grønt og indbydende og skabe rammer for, at afdelingens børn og voksne kan mødes.

Forslaget blev sendt til afstemning

Forslaget blev vedtaget med en stemme hverken for eller imod.

VIBO – Islandshøjparken afd. 101
Referat fra ordinært afdelingsmøde, onsdag d. 28. februar 2024 kl.18.00

Ad. 7: REGNSKAB OVER AFDELINGSBESTYRELSENS RÅDIGHEDSBELØB, BEBOERLOKALE SOCIALE AKTIVITETER FREMLÆGGES TIL ORIENTERING

Regnskaberne blev uddelt til mødet og gav ikke anledning til spørgsmål.

Regnskaber blev taget til efterretning.

Ad. 8: VALG TIL AFDELINGSBESTYRELSEN FOR 2 ÅR

Kemal Türkmen og Fahrettin Sekerci var begge på valg, Kemal Türkmen ønskede ikke genvalg.

Rukiye Patat ønskede at stille op til bestyrelsen, der var ikke yderligere kandidater.

Fahrettin Sekerci og Rukiye Patat blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

Ad.: 9: VALG AF 2 SUPPLEANTER.

Mai-Britt Maindal og Bülent Pektas ønskede at stille op som suppleanter, der var ikke yderligere kandidater.

Mai-Britt Maindal og Bülent Pektas blev valgt som suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

1. suppleant Mai-Britt Maindal

2. suppleant Bülent Pektas

Ad.:10 : VALG AF REVISOR.

Der var ingen kandidater til posten

Ad. 11: EVENTUELT.

Der blev talt om følgende under punket:

- Etablering af aflåst cykelparkering i de gamle skralderum
- Parkering langs stamvej ind mod børnehaven.
- Ønsker man adgang til storskraldsrummet ved Nivåhøj 67, kan man komme ned efter aftale på Områdekantoret og få kodet den **HVIDE** opgangsbrik

Birgitte Langballe takkede for god ro og orden



Birgitte Langballe, dirigent



Tezcan Øksuz, formand afd. 101