



Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Evt. vedtagelse eller godkendelse af forretningsorden
4. Orientering fra den boligsociale helhedsplan
5. Afdelingsbestyrelsens beretning
6. Fremlæggelse af årsregnskab 2022/2023 til orientering samt budget for 2024/2025 til godkendelse.
7. Behandling af indkomne forslag
 - a. Individuel modernisering
8. Regnskab over afdelingens rådighedsbeløb fremlægges til orientering
 - a. Regnskab over afdelingens beboerlokale fremlægges til orientering
9. Valg til afdelingsbestyrelsen. På valg er: Lonnie Bengtson, Lone Karas Heftholm og Thomas Karas
10. Valg af 2 suppleanter
11. Evt. valg af revisor
12. Eventuelt.

Deltagere:

Fra afdelingsbestyrelsen:

Imran Ahmed Khan (bestyrelsesformand)
Lonnie Bengtson (bestyrelsesmedlem)
John Bengtson (bestyrelsesmedlem)
Lone Karas Heftholm (bestyrelsesmedlem)
Thomas Karas (bestyrelsesmedlem)

Fra den boligsociale helhedsplan, NørreBrobyggerne:

Eline Feldman og Laila Hammouti

Fra administrationen/driften:

Carsten Klausen (driftschef)
Liselotte Nielsen (områdesekretær)



Formand for afdelingsbestyrelsen Imran Ahmed Khan bød velkommen til afdelingsmødet, hvor 8 husstande var repræsenteret.

Ad 1 Velkomst og valg af dirigent

Carsten Klausen blev valgt.

Ad 2 Valg af referent og stemmetællere

Liselotte Nielsen blev valgt til referent.

John Bengtson og Martin Corlin blev valgt til stemmetællere.

Ad 3 Evt. vedtagelse eller godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen blev godkendt.

Ad 4 Orientering fra den boligsociale helhedsplan

Laila Hammouti orienterede om helhedsplanens arbejde, som blandt andet inkluderer aktiviteter og arrangementer så som:

Kvindemotion, familieferie, filmaftener, individuel rådgivning, kvinde-sammenkomster, "Opråb" (gruppe af unge), pop-up arrangementer, julefester, kvindefest og Kvindfo-netværk

En lille beskrivelse af nogle af disse arrangementer:

- Filmaftener - Fx film på farsi eller arabisk med et kort oplæg før hver film med spørgsmål og dialog. Over 80 beboere har været samlet.
- Opråb – En gruppe unge har et forløb med fx oplæg, dialog og rejser, som de unge er med til at ønske. Fx har der været dialoger med politiet og andre fagpersoner.
- Pop-up i gården - "Fis og ballade" med børn og familier.
- Julefester - Frivillige unge har lavet julefester for familier med småbørn og unge.

Der kommer opslag i opgangene til nogle af arrangementerne, fx til pop-up arrangementerne.

Desuden:

Boligsocialenheden er forsvundet lidt fra gadebilledet omkring afdelingen pga. ny lokation.

Ca. hvert halve år bliver afdelingsbestyrelsen og beboerne inviteret til en sammenkomst, hvor der er ca. 50 deltagere.



Ad 5 Afdelingsbestyrelsens beretning

Formanden gav en mundtlig beretning

- Der har været 4 vandskader – en i beboerlokalet og en på gangen ved beboerlokalet i Nannasgade.
Ejendomsmester Martin Corlin igangsatte hurtigt rengøring på VIBOs regning. Nogle beboere tømte ikke deres kælderrum, og derfor kunne der ikke blive gjort rent dér. Normalt skal beboernes forsikringselskab tage sig af det, men det gjorde VIBO altså.
- Gårdudvalget i helhedsplanen – Der har været møde med H+ og Helhedsplanen og afdelingsbestyrelsen. Efter 1. marts 2024 vil der komme et nyhedsbrev ud.
- Biodiversitet – En beboer har selv meldt sig med biodiversitet i gården. Noget kommer ud senere.
- Økonomimøde i VIBO og bygningsgennemgang sammen med driftschef Carsten Klausen har være afholdt. Der er ingen huslejestigning i år.
- Badeværelser - Der kommer ingen huslejestigninger pga. renoveringer før renoveringerne er færdige.
- Energipriser kan dog føre til huslejestigninger, inden renoveringerne er færdige.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 6 Fremlæggelse af årsregnskab 2022/2023 til orientering samt budget for 2024/2025 til godkendelse.

Driftschef Carsten Klausen gennemgik årsregnskabet og opsummerede kort budgettet, som efterfølgende blev godkendt.

Ad 7 Behandling af indkomne forslag a. Individuel modernisering

Carsten Klausen forklarede baggrunden for forslaget:

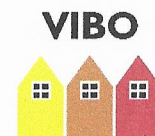
Tidligere kunne man få tilbud på et køkken med en efterfølgende huslejestigning.

Som reglerne er nu, når man udskifter et køkken, skal afdelingen betale en vedligeholdelsesdel.

En fortsættelse af ordningen vil betyde henlæggelser til vedligeholdelsesdelen på fx 20.000 kr. pr. køkken, hvilket giver 100.000 kr. for afdelingen, hvis man udskifter 5 køkkener pr. år. Dette ville betyde en huslejestigning på 3 % for alle beboere - også dem, der ikke får lavet køkkener.

Desuden må man højst stige 5% i alt i husleje, inkluderet stigningen vedr. udskiftningen af køkkenet.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen foreslår derfor, at man nedlægger muligheden for individuel modernisering.



Alternativet til den gamle ordning er, at man i stedet renoverer køkkener puljebaseret, det man kalder kollektiv modernisering, hvor der ikke er krav om at betale en vedligeholdelsesdel.

Administrationen vil fremadrettet sende en skrivelse ud til beboerne og spørge om, hvem der vil have udskiftet køkkenet. Det bliver billigere at lave 10-15 køkkener i stedet for et køkken ad gangen. Og på denne måde er det kun de beboere, der får nyt køkken, som får huslejestigninger. Der vil være nogle standarder af fx bordplader, køkkenlåger, køkkengreb m.m., som man kan vælge imellem, når en pulje af køkkenudskiftninger igangsættes.

Man har stadig mulighed for at bruge **råderetten** til at ændre sin bolig, og altså også udskifte køkkenet. Her betaler man selv for udskiftningen, og der vil være en afskrivning over 15 år, hvor man får en del af det investerede beløb retur, hvis man fraflytter inden periodens udløb. Tidligere var afskrivningsperioden 10 år.

Det er ikke fastsat, hvor mange køkkener, der skal udskiftes for at lave en kollektiv pulje. Muligvis 10 stk., men det vil blive gennemgået på bygningsgennemgangen, så man herefter bliver enige om en minimumspulje. Muligvis bliver første kollektive pulje større end de efterfølgende, hvis det viser sig, at der allerede er stor interesse for at udskifte køkkenerne. På bygningsgennemgangen vil man finde ud af, hvordan venteliste m.m. kommer til at køre.

Der stemmes om at nedlægge individuel modernisering og i stedet indføre kollektive puljer.

Et flertal stemte JA til nedlægning af den individuelle modernisering.

Et flertal stemte JA til fremadrettet at udskifte køkkener som kollektive puljer.

b. Ændring af husorden

Under punktet blev det diskuteret, hvordan man kan tage hensyn til andre beboere, når man fx holder fest i gården, og et af forslagene gik på, at man sætter sedler op i opgangene, så også beboere i andre opgange ved, at der kan forekomme støjgener.

Hvis man er generet, skal man henvende sig til politiet. Det er hverken VIBO eller afdelingsbestyrelsen, der skal rykke ud i sådanne tilfælde.

Et flertal stemte JA til ændringerne i husordenen.

Ad 8 Regnskab over afdelingens rådighedsbeløb fremlægges til orientering

a. Regnskab over afdelingens beboerlokale fremlægges til orientering

Pga. vandskade og Coronatid har der ikke været mange udlejninger af beboerlokalet. Der har kun været få udgifter til møder.

Afdelingsbestyrelsen har bilag og kvitteringer, hvis nogen vil se det.

Ad 9 Valg til afdelingsbestyrelsen. På valg er Lonnie Bengtson, Lone Karas Heftholm og Thomas Karas

Thomas Karas var suppleant og over tog pladsen for Eik Bengtson som bestyrelsesmedlem midt i perioden, hvorfor han allerede nu er på valg.

Alle 3 blev genvalgt.

Ad 10 Valg af 2 suppleanter

Ambri Bahar blev valgt.

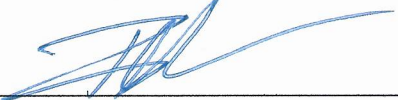
Ad 11 Evt. valg af revisor

Iman El-Khaled blev genvalgt.

Ad 12 Eventuelt

Der var ingen emner.

Kl. 18.12 afsluttede formanden mødet og takkede for god ro og orden.



Bestyrelsesformand Imran Ahmed Khan

C Klausen

Dirigent Carsten Klausen