

Fra administrationen var nedenstående personer fremmødt:

Joy Larsen	Ejendomsmester	VIBO- Nivå
Carsten Klausen	Driftschef	VIBO- Kbh.
Stina Guidje	KA	VIBO- Nivå

Fra afdelingsbestyrelsen deltog Peter Vilain, Hanne Heilmann, Svend Larsen, Bent Cramer, Tove Andersen, Lea Munch samt Birgitte Langballe formand for foreningsbestyrelsen.

De fremmødte lejere repræsenterede 19 lejermål

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af 3 stemmetællere.
4. Vedtagelse af forretningsorden
5. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
6. Behandling af indkomne forslag
7. Fremlæggelse af regnskab for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb til orientering
8. Fremlæggelse af regnskab over afdelingens beboerlokale til orientering
9. Fremlæggelse af regnskab over sociale aktiviteter
10. Fremlæggelse af regnskab for regnskabsåret 2022/2023 til orientering samt fremlæggelse af budget for 2024/2025 til godkendelse
11. Valg af formand
12. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
13. Valg af 2-3 suppleanter
14. Evt. valg af revisor
15. Evt.
16. Afslutning ifølge traditionen.

Peter Vilain formand for afd.103 åbnede mødet med at byde alle de fremmødte beboere og driften velkommen.

Ad. 1: VELKOMST OG VALG AF ORDSTYRER.

Peter Vilain foreslog Birgitte Langballe. Birgitte blev valgt, takkede for valget.

Ad. 2: VALG AF REFERANT.

Stina Guidje blev valgt som referent.

Ad. 3: VALG AF 3 STEMMETÆLLERE.

Christian og Merethe blev valgt som stemmetællere.

Ad. 4: VEDTAGELSE AF FORRETNINGSORDEN.

Forretningsorden blev godkendt.

Ad. 5: AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING 2022

Afdelingsbestyrelsen havde inden mødet udsendt en rigtig flot skriftlig beretning til samtlige beboere, dog havde Peter Vilain en enkel kommentar:

Projektet "solceller" er endelig blevet godkendt og sendt i udbud og der er fundet en vinder, det har været en lang og snørklet vej, med myndigheder og uigennemskuelige regler og love, men det lysner forude.

Beretningen blev taget til efterretning

Ad. 6: BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG.

Forslag 1 fra afdelingsbestyrelsen

Baggrund:

På afdelingsmødet i december 2022 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 huslejestigning på mere end 5% inkl. en eventuel ordinær huslejestigning. Denne begrænsning efterlader ikke mulighed for meget økonomi til en modernisering i den enkelte bolig.

Ny pulje-ordning erstatter individuel modernisering

Afdelingsbestyrelsen anbefaler at afskaffe ordningen for individuel modernisering og erstatte den med en ny, puljebaseret ordning, hvor udskiftning af f.eks. køkken kan ske med tilmelding fra interesserede beboere. I praksis betyder det, at kun de beboere, som tilmelder sig puljen til f.eks. et nyt standardkøkken eller -bad, bliver opkrævet et huslejetillæg.

Hvis afdelingen stemmer ja til forslaget

Stemmer afdelingsmødet ja til at afskaffe individuel modernisering, udsender ejendoms-kontoret et brev hvor man kan tilmelde sig til køkkenudskiftning. Når der er minimum 10 tilmeldte, vil der blive kørt en pulje.

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.

Det stemmes der om:

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 der tilmelder sig, bliver pålagt et huslejetillæg.

Forslaget blev sendt til afstemning:

Stemmefordelingen blev således:

For: 32 stemmer
Imod: 4 stemmer
Blanke: 2 stemmer

Forslaget blev vedtaget

Forslag 2 fra afdelingsbestyrelsen

Valg af revisor

Baggrund:

Bestyrelsen synes at det er en god ide at regnskaber for bestyrelsens rådighedsbeløb, aktivitetskonto midler og udlejningsregnskaber kigget igennem af en udenfor bestyrelsen.

Det stemmes der om:

Beboermødet vælger hver år en revisor blandt de fremmødte på beboermødet. Det skal være en beboer der ikke er medlem af eller suppleant i bestyrelsen. Revisoren skal en gang om året, efter endt regnskabsår, gennemse og kontrollere regnskabsbilag, samt kigge udlejningsregnskabet igennem og se at alle midler er til stede eller gjort regnskab for.

Forslaget blev sendt til afstemning:

Stemmefordelingen blev således:

For: 34 stemmer
Imod: 0 stemmer
Blanke: 4 stemmer

Forslaget blev vedtaget

Forslag 3

Forlængelse af gæsteparkering

Baggrund:

Der er et ønske for flere beboere om at man kan oprette en gæsteparkering i længere tid end de nuværende 12 timer. Det giver problemer for nogen at en overnattende gæst der ankommer kl. 15, skal op og forlænge sin parkering kl. 03.00, for at undgå en parkeringsafgift.

Det stemmes der om:

Gæsteparkeringer ændres til at kunne vare i op til 48 timer hvis det er muligt i ParkZones systemer. Antallet af samlede gæsteparkeringstimer på et år, vil være uændret.

Forslaget blev sendt til afstemning:

Stemmefordelingen blev således:

For: 34 stemmer
Imod: 0 stemmer
Blanke: 4 stemmer

Forslaget blev vedtaget

Forslag 4

Kirsten Kragh stiller forslag om at der opsættes et skilt der henviser kassebiler til parkering langs hækken mod Nivåhøj i begge ender af parkeringspladsen.

Baggrund:

Det har tidligere været oppe på et beboermøde at der skulle skiltes så kassebiler ikke holder i båsene oppe mod afdelingen pga. pladsproblemer.

Det stemmes der om:

Der opsættes et skilt i hver ende af parkeringspladsen ved hækken mod Nivåvej, der henviser kassebiler til at holde der. På skiltet vil der stå at 2-3 pladser er forbeholdt kassebiler.

Forslaget blev sendt til afstemning:

Stemmefordelingen blev således:

For: 34 stemmer
Imod: 0 stemmer
Blanke: 4 stemmer

Forslaget blev vedtaget

Ad. 7: REGNSKAB OVER AFDELINGSBESTYRELSENS RÅDIGHEDSBELØB FREMLÆGGES TIL ORIENTERING.

Regnskabet over afdelingens rådighedsbeløb for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023, var forud for mødet omdelt til samtlige beboere.

Regnskab for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb blev taget til efterretning

Ad. 8: REGNSKAB OVER AFDELINGENS BEBOERLOKALE FREMLÆGGES TIL ORIENTERING.

Regnskabet over afdelingens selskabslokale for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023, var forud for mødet omdelt til samtlige beboere.

Regnskab for afdelingens selskabslokale blev taget til efterretning.

Ad. 9: REGNSKAB OVER SOCIALE AKTIVITETER FREMLÆGGES TIL ORIENTERING

Som noget nyt er regnskab over sociale aktiviteter et regnskab som fremlægges til orientering.

Regnskabet over afdelingens sociale aktiviteter for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023, var forud for mødet omdelt til samtlige beboere.

Regnskab for afdelingens sociale aktiviteter blev taget til efterretning.

Ad. 10: FREMLÆGGELSE AF REGNSKAB FOR REGNSKABSÅRET 2022/2023 TIL EFTERRETNING, SAMT BUDGET FOR 2024/2025 TIL GODKENDELSE.

Driftschef Carsten Klausen gennemgik regnskabet/budget.
Regnskabet udviste et overskud på kr. 159.796,00.

Carsten Klausen oplyste, at der vil blive en huslejestigning på 1 % pr. 1/7-24.

Budgettet for 2024/2025 blev enstemmigt vedtaget og regnskabet for 2022/2023 blev taget til efterretning.

Ad. 11: VALG AF FORMAND

Peter Vilain var på valg som formand og ønskede genvalg, ingen andre ønskede at stille op.

Peter Vilain blev valgt som formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år.

Ad. 12: VALG AF 2 MEDLEMMER TIL AFDLINGSBESTYRELSEN

Lea Munch og Tove Andersen var på valg til bestyrelsen og ønskede genvalg, der var ikke andre der ønskede at stille op.

Lea Munch og Tove Andersen blev valgt til afdelingsbestyrelsen for 2 år.

Ad. 13: VALG AF 2 SUPPLEANTER FOR 1 ÅR.

Der skulle vælges 2-3 suppleanter til bestyrelsen
Hanne Heilmann og Christian Roed ønskede at stille op som suppleanter.

Hanne Heilmann og Christian Roed blev valgt som suppleanter.

1. **suppleant: Hanne Heilmann.**
2. **suppleant: Christian Roed.**

Ad. 14: EVENTUELT VALG AF REVISOR.

Der var ingen som ønskede at varetage posten som revisor.

Ad.15: EVENTUELT.

Under punktet eventuelt blev der talt om:

Der blev spurgt ind til hvorfor M² prisen ikke er ens i lejemålene?

VIBO's økonomiafdelingen har sendt følgende forklaring:

Når en almen boligafdeling opføres, skal starthuslejen fastsættes. Fastsættelsesmetoden varierer afhængigt af tilsagn og opførelsestidspunktet.

For afdeling 103 i 1982 blev huslejen fastsat således: et grundbeløb på 300 kr. pr. m² for alle lejligheder i boligafdelingen uanset størrelse, plus driftsudgifter der dengang svarede til 299,25 kr. pr. kvadratmeter etageareal pr. år.

Grundbeløbet er ens for alle lejligheder i boligafdelingen, uanset størrelse. Dette medfører, at de forskellige typer lejligheder har forskellige priser, hvilket betyder at de store boliger er billigere pr. m² end de mindre boliger.

I 1996 blev der foretaget en omprioritering af lån i afdeling 103, fordi afdelingen var økonomisk trængt med store udlejningsvanskeligheder på især de store boliger og deraf store økonomiske tab for afdelingen.

Omprioriteringen der var støttet af Landsbyggefonden medførte driftsstøtte til afdelingen, der bl.a. betød nedsættelse af m² lejen, der især slog igennem på de store boliger.

Grundlejen og senere omprioriteringen er årsagen til forskellige m² priser til boligerne i afdeling 103.

Ønske om tidsbestilling i vaskeriet: Det er pt ikke modul som er i funktion, men ledige maskiner kan ses på www.mielelogic.com (måske appen med samme navn kan bruges?)

Det er muligt at se brugernavn og password i vaskeriet hvis man har aktiveret sin brik. Ellers skal man via ejendomskontoret.

Affald – forsyningen er tilfreds med sorteringen

Flytning af vaskemaskiner i forbindelse med arbejder på badeværelser: det er lejers ansvar at sørge for at der er ryddet så håndværkerne kan komme til.

Ad. 16: AFSLUTNING IFØLGE TRADITIONEN (LODTRÆKNING GAVEKORT OG BLOM-
STER.

Vi lader punktet tale for sig selv og ønsker alle en glædelig jul og et lykkebringende nyt-
år.



Birgitte Langballe takkede for et behageligt møde og for god ro og orden.

Birgitte Langballe

Birgitte Langballe
Dirigent

Peter Vilain

Peter Vilain
Formand afd. 103