

VIBO- Nivåhøj afd. 103
Referat fra ordinært afdelingsmøde d. 07.12.2022 kl. 19.00

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, Jesper Bondesen, Tove Andersen, Lea Munch samt Birgitte Langballe formand for organisationsbestyrelsen. Desuden var Klaus Freddi Juelshøj, byggechef i VIBO og Michael Pedersen fra rådgiverfirmaet Biegga A/S inviteret til at fremlægge forslaget om etablering af solceller.

De fremmødte lejere repræsenterede 25 lejemål

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 for regnskabsåret 2021/2022 til orientering samt fremlæggelse af budget for 2023/2024 til godkendelse
10. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
11. Valg af 2-3 suppleanter
12. Evt.
13. 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 og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt.

Ad. 2: VALG AF REFERANT.

Stina Guidje blev valgt som referent.

Ad. 3: VALG AF 3 STEMMETÆLLERE.

Joy, Janne og Salam blev valgt som stemmetællere.

Ad. 4: VEDTAGELSE AF FORRETNINGSORDEN.

Forretningsorden blev godkendt.

Ad. 5: AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING 2021

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

Ghettolisten blev som er offentliggjort d. 1. december 2022, vi er heller ikke i år at finde på ghettolisten, men afdelingen er stadig på forebyggelseslisten.

Norfors har oplyst, at fjernvarmen ikke stiger betydeligt – vi skal dog afkøle vores returvand (fjernvarmen), men det arbejdes ihærdigt på en løsning.

Spørgsmål til beretningen:

Hvad sker der med de "kolde gulve"?

Der arbejdes fortsat på at finde den helt rigtige løsning.

Der var fornyeligt et TV-indslag omkring af varmecentraler, hvor der kunne være mange penge at spare, hvis de blev indstillet korrekt, er VIBOs (afd.103) indstillet korrekt?

Alle VIBOs varmecentraler er CTS styret og bliver konstant overvåget og er selvfølgelig indstillet korrekt.

Beretningen blev taget til efterretning

Ad. 6: BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG.

Forslag 1

Bestyrelsen indstiller, at der etableres solcelleanlæg inkl. batteriløsning og bimåler i afd. 103.

Anbefalingen

Afd. 103 anbefales at opsætte et anlæg inkl. batteriløsning og bimåler. Det vurderes, at anlægget kan producere op til 70 % af afdelingens årlige fælles- og individuelle forbrug. Vedtager afdelingen at etablere solcelleanlæg, vil hvert lejermål kunne opnå en årlig besparelse på elregningen på op til 60 %. Besparelsen er ikke medtaget i huslejestigningen.

Der var forud for afstemningen en rigtig god dialog, med gode spørgsmål og til dels også bekymringer.

Der stemmes om:

At der opsættes solceller på tagene i afdelingen og tilhørende batterier.

Der optages et 30. årigt lån på 9.269.000 kr.

Det vil koste en huslejestigning på 4,69 %

Forslaget blev sendt til afstemning

Stemmefordelingen blev således:

For: 28 stemmer
Imod: 18 stemmer
Blanke: 4 stemmer

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2:

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om lukning af affaldsskaktene.

Begrundelse:

Forudsætningerne for affaldssortering øges. Personalet skal bruge mindre tid på affald. Arbejds miljøet for medarbejderne forbedres. Affaldsliftene fjernes og skal ikke længere serviceres eller skiftes. Fri for lugtgener fra skakte, samt rensning. Ved at lukke skaktene vil udgiften til renovation falde, samt afdelingen får nemmere ved at sortere affald i henhold til de nye regler.

Forslaget blev sendt til afstemning.

Stemmefordelingen blev således:

For: 49 stemmer
Imod: 1 stemmer

Forslaget blev vedtaget, skaktene lukkes inden udgangen af januar 2023.

Forslag 3:

Forslag fra Hans Peter og June i nr. 73-st-3 om lukning af affaldsskakte.

Forslaget udgår, da det er vedtaget under forslag 2.

Forslag 4:

Forslag fra Hans Peter og June i nr. 73-st-3, at rådne trædele i køkkener udskiftes ved indflytning.

Carsten Klausen oplyste, at der på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde d. 8. november 2022 er besluttet, at ordningen om individuel modernisering (kollektiv råderet) ændres, så den fremover indeholder en afdelingsfinansieret vedligeholdelsesdel.

Beslutningen betyder også, at der ikke kan gennemføres individuelle moderniseringsarbejder, som medfører en samlet huslejestigning på mere end 5 %.

Konsekvensen af repræsentantskabets beslutning er, at ordningen om individuel modernisering suspenderes, indtil emnet har været behandlet på et afdelingsmøde, tidligst i december 2023 eller alternativt på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Derfor kan Hans Peter og Junes forslag ikke behandles på dette møde og opfordres i stedet til at bringe det op igen i 2023.

Forslagsstiller var indforstået med beslutningen.

Forslag 4 bortfalder

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

Regnskabet for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022.

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 2021 til 30/6 2022, var forud for mødet omdelt til samtlige beboere.

Regnskab for afdelingens selskabslokale blev taget til efterretning.

Ad. 9: FREMLÆGGELSE AF REGNSKAB FOR REGNSKABSÅRET 2021/2022 TIL EFTER-
RETNING, SAMT BUDGET FOR 2023/2024 TIL GODKENDELSE.

Driftschef Carsten Klausen gennemgik regnskabet/budget.
Regnskabet viste et underskud på kr. 210.000.

Carsten Klausen oplyste, at der vil blive en huslejestigning på 3,8 % pr. 1/7-23.

Den største årsag til huslejestigningen skal findes i de høje elpriser, de udgør alene 2,4 % af stigningen.

Der blev stillet spørgsmål til om man ikke bør gøre noget ved lyset, som konstant står og brænder i garagerne. Driftskontoret oplyste, at der bliver arbejdet på en løsning.

Budgettet for 2022/2023 blev vedtaget og regnskabet for 2021/2022 blev taget til efterretning.

Ad. 10: VALG AF 2 MEDLEMMER TIL AFDLINGSBESTYRELSEN

Svend Larsen og Hanne Heilmann var på valg til bestyrelsen og ønskede genvalg.

Lotte Corvinus og Connie Leidersdorff ønskede ligeledes at stille op.

Der blev foretaget skriftlig afstemning.

Stemmefordelingen blev således:

Svend Larsen	24 stemmer
Lotte Corvinus	21 stemmer
Hanne Heilmann	18 stemmer
Connie Leidersdorff	15 stemmer

Blanke	4 stemmer
--------	-----------

Svend Larsen og Lotte Corvinus blev valgt til afdelingsbestyrelsen for 2 år.

Ad. 11: VALG AF 2 SUPPLEANTER FOR 1 ÅR.

Der skulle vælges 2-3 suppleanter til bestyrelsen
Lea Munch, Connie Leidersdorff, Hanne Heilmann, Kirsten Kragh og Bent Cramer ønskede at stille op som suppleanter.

Der blev foretaget skriftlig afstemning.

Stemmefordelingen blev så ledes:

Lea Munch	25 stemmer
Hanne Heilmann	21 stemmer
Conni Leidersdorff	17 stemmer
Kirsten Kragh	18 Stemmer
Bent Cramer	25 stemmer

I det der var stemmelighed mellem 2 af kandidaterne, skulle der trækkes lod, men de blev dog enige om nedenstående konstellation.

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 1. suppleant: | Bent Cramer |
| 2. suppleant: | Lea Munch |
| 3. suppleant: | Hanne Heilmann |

Ad.12: EVENTUELT.

Under punktet eventuelt blev der talt om:

En beboer spurgte ind til, hvorfor der er forbrug på energimåleren, når man ikke har tændt for varmen.

VIBOs energikonsulent er kommet med følgende tekniske forklaring:

Kort fortalt:

Der sidder 1 energimåler i hver lejlighed

Energimåleren måler den energi, der samlet er brugt i lejemålet ved at måle på:

- Den temperatur som sendes frem til radiatorerne
- Den temperatur som kommer retur fra radiatorerne
- Den vandmængde som er passeret måleren

I afd. 103 er anlægget i selve lejemålet opbygget som 1 strenget system, det betyder blandt andet:

Der er et konstant flow over energimåleren, og da det er næsten uundgåeligt, at rørene til radiatorerne ikke vil afgive varme, vil der være en forskel mellem de 2 målte temperaturer

Derfor vil beboerne altid have et forbrug, medmindre de lukker for ventilen ved energimålere

Ad. 13: AFSLUTNING IFØLGE TRADITIONEN (LODTRÆKNING GAVEKORT, CHOKOLADE OG BLOMSTER).

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



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