



Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 109

Dato:	Mandag, den 22. januar, kl. 18:30
Deltagere:	<p>Fremmøde af mindst beboere fra 21 antal husstande</p> <p>Kåre Andreasen, driftschef, VIBO Lars, ny ejendomsmester VIBO Klaus, byggeafdelingen VIBO Frank Jensen afdelingsformand fra afdeling 114, Amager Karin Elhede, afdelingsformand Susan Larsen, kassér MagnusØ. Rasmussen, ansvarlig beboerlokalet Henrik Larsen, bestyrelsesmedlem Fredrik C. B. Sørensen, ansvarlig beboerlokalet</p>
Dagsorden:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Velkomst og valg af dirigent 2. Valg af referent og stemmetællere 3. Afdelingsbestyrelsens beretning 4. Præsentation af Initiativprisen, samt det videre forløb 5. Fremlæggelse af årsregnskab 2022/2023 til orientering samt budget for 2024/2025 til godkendelse 6. Orientering fra VIBO's byggeafdeling 7. Behandling af indkomne forslag <ol style="list-style-type: none"> a. Individuel modernisering 8. Regnskab over afdelingens rådighedsbeløb fremlægges til orientering. <ol style="list-style-type: none"> a. Regnskab over afdelingens beboerlokale fremlægges til orientering. b. Regnskab over afdelingens sociale aktiviteter fremlægges til orientering 9. Valg til afdelingsbestyrelsen. På valg er: Henrik Larsen, Magnus Ørtoft Rasmussen og Susan Larsen 10. Valg af 2. suppleanter 11. Eventuelt
Ad 1:	Frank Jensen fra afdeling 114 blev valgt som ordstyrer / dirigent.
Ad 2:	Henrik Larsen fra afdelingsbestyrelsen blev valgt som referent. Der blev ikke valgt stemmetællere.
Ad 3:	<p>Karin fra afdelingsbestyrelsen fremlagde bestyrelsensberetning</p> <p>På det ordinære afdelingsmøde for år 2024 blev der først takket naboerne for deres deltagelse.</p>



	<p>Herefter blev højdepunkterne fra 2023 opsummeret:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der blev lagt stor vægt på forbedringer af grønne områder. Dette inkluderede havevandring, officielle havedage, anlæggelse af et stort blomsterbed, plantning af buske, omdannelse af minkburer til insekthoteller og andre lignende initiativer, der blev bemærket af Rødovre Kommune, boligselskaber, konsulenter og pressen.2. Afdelingen modtog 3.000 kr. fra Nordea-fondens Delepulje, som blev brugt på haveredskaber og en højtryksrenser til at fortsætte den grønne indsats.3. Afdeling 109 vandt VIBO's initiativpris på 50.000 kr. på grund af vores grønne indsats og engagement i forskellige arrangementer.4. Beredskabsforbundet afholdt et brandsikkerhedskursus med god deltagelse. Der vil også være en oprydning af genstande, der er henstillet ulovligt, og en afstemning om serieforbundne brandalarmer for at øge fællesskabets sikkerhed.5. Afdelingen arrangerede to sociale begivenheder, en sensommerfest og julehygge, og opfordrede beboerne til at komme med idéer til fremtidige arrangementer.6. Afdelingen oprettede en Facebook-side, "VIBO Afd. 109, Smede- og Kleintofte," uden officiel tilknytning til VIBO for at dele information om begivenheder og andre relevante emner.7. Der blev også nævnt utryghedsskabende hændelser som indbrud, tyveri og hærværk, og opfordringen til beboerne om at sikre, at døre til kælderen er låst og rapportere lysproblemer til driften. Beboerne blev også opfordret til at dele idéer til at forbedre sikkerheden og trygheden med afdelingsbestyrelsen.8. Afdelingsbestyrelsen sendte forslag til en ny husorden til afstemning og andre forslag om el-lade standere, p-vagter og modernisering med det formål at gøre afdelingen mere sikker, bæredygtig og attraktiv.
Ad 4:	Fredrik fortalte via Microsoft TEAMS, at foreningen havde indstillet sig selv til Initiativprisen og vi i Afdeling 109 vandt de 50.000 kr. Så til foråret vil der igen være workshop. Så kom og være med, giv din mening til kende, så er vi fælles om at bestemme hvad



	<p>prisen/pengene skal bruges til. Dato for workshop bliver annonceret på opslagstavler i opgange og på Facebook side.</p>
Ad 5:	<p>Kåre fra VIBO. I denne teknologiske verden, vil der fremover ikke blive omdelt papirmateriale, såsom informationer, indkaldelser til beboermøde og referater Osv. De kommer til at ligge på VIBO's beboer app. Er der nogen der stadig vil have det på papir, så skal de kontakte VIBO.</p> <p>Der er huslejestigning pga. inflationen</p> <p>Budgettet 2024 / 2025 bele vedtaget.</p>
Ad 6:	<p>Klaus fra VIBO's byggeafdeling fortalte nyt om Helhedsplanen, at denne stadig er i spil. Der skal stadig laves det samme, dog uden tilgængelighedsboliger og nedlægning/ sammenlægning af de etværelseslejligheder.</p> <p>Rambøll er ikke længere vores rådgiver, men vi kan stadig bruges deres rapport Skema A, så intet er spildt og der kan arbejdes videre derfra.</p> <p>VIBO er i dialog med Landsbygefonden og Rødovre kommune. Rødovre kommune bakker os stadig op om Helhedsplanen sammen med VIBO.</p> <p>VIBO sætter sig sammen med afdelingsbestyrelsen, og finder ud af hvad der skal ske videre. Der bliver lavet en ny finanssskitse, hvor der vil stå hvor meget Landsbygefonden vil støtte os med.</p> <p>Til foråret vil der igen være workshop omkring udearealet. Så kom og være med, giv din mening til kende, så er vi fælles om at bestemme, hvordan vi vil have det til at se ud.</p>
Ad 7:	<p><u>Individuel modernisering:</u> På afdelingsmødet i 2023 orienterede VIBO om repræsentantskabets suspendering af ordningen om kollektiv råderet, også kaldet individuel modernisering. Efter drøftelse med afdelingens driftschef Kåre, ønsker afdelingsbestyrelsen at stille forslag om, at ordningen om individuel modernisering afskaffes helt.</p> <p>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 eventuelt ordinær huslejestigning. Denne begrænsning efterlader ikke mulighed for meget økonomi til en modernisering i den enkelte bolig.</p> <p>I stedet for individuel modernisering kan den erstattes med en ny</p>



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.

Det er forsat 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.

Afdelingsbestyrelsen og driftschefen indarbejder dette i den kommende langtidsplan.

Der skulle stemmes om dette:

19 lejemål for

5 lejemål imod

2 lejemål neutral

Forslaget blev vedtaget

Husorden:

Da afdelingen har udviklet sig, er der lavet med afdelingsbestyrelsen og husordensarbejdsgruppen udarbejdet et udkast til ny husorden, som viderefører mange af de velkendte regler, men beskriver dem mere foreståligt, så risikoen for misforståelser mindskes. Derudover er der ændringer omkring forhold vedrørende husdyr, støj samt generel opførelse på afdelingens arealer.

Hvad angår husdyr, er den væsentligste ændring, at den nye husorden tillader maksimalt to husdyr, præcis som den nuværende husorden, men begrænser antallet af tilladte hunde i lejemålet til en. Det er vigtigt at understrege, at denne ændring **IKKE** har tilbagevirkende effekt. Den gælder **KUN** for nyerhvervelse af hunde efter vedtagelsen af den nye husorden. Hunde **SKAL** føres i snor på ejendommens område, og de må **IKKE** færdes på legepladsen, i kældrene eller vaskeriet. Hunde må gerne opholde sig på området, men **IKKE** med henblik på besøgelse. Yderligere oplysninger findes på VIBO's hjemmeside.

Naturvenlige Udearealer:

Afdelingen har haft stort fokus på at forbedre biodiversiteten på udearealerne samtidig med at mulighederne for rekreative oplevelser er blevet styrket. Dette har ført til implementeringen af insekthoteller, områder med mere ekstensiv drift, et stort blomsterbed, kvashegn, og lignende initiativer. Vi ønsker at forsætte denne udvikling af området, men med en mere



struktureret tilgang, hvor der på forhånd træffes beslutninger om, hvor der kan ske videreudvikling, og hvilke områder der skal forblive uændrede. Dette indebærer ingen yderligere omkostninger.

Udvidelse af LAR-anlæg (Regnvand bassin):

Der opleves, at regnvand ikke tilstrækkeligt afledes fra området, hvilket resulterer i store vandmasser på gangstien, vand i opgangene samt vand i kælderen. Projektet finansieres delvist af VIBO's pulje til skybrudssikring som er på 69.000 kr. for afdelingen 109, dog kan puljen max finansiere det halve af udgiften. Resten af udgiften eftersøges i budgettet for vedligeholdelse af de grønne arealer. Hvis denne finansiering ikke er muligt, indarbejdes omkostningerne i budgettet for 2025 / 2026.

Røgalarmer:

Der blev stillet et forslag om at der skulle installeres serieforbundne brandalarmer i alle opgange samt kældre. Dette for at forbedre sikkerheden i vores afdeling. Disse alarmer aktiveres simultant, hvilket muliggør hurtig opdagelse af røg eller brand i hele afdelingen (Opgangene efterstræbes at blive sammenkoblet parvis). Fordelene omfatter øget sikkerhed, hurtigere reaktionstid, bedre advarsel og identifikation af brandstedet. Sammenkoblingen af alarmerne kan bidrage til mere effektiv håndtering af nødsituationer.

Der blev stemt ja til serieforbundne røgalarmer i afdelingen.

P-vagt:

Afdelingen oplever, at flere uønskede køretøjer benytter vores private parkeringsplads. Dette inkluderer handlende fra Rødovre Centrum samt udenlandske biler fra Tårnvej 97. Dette medfører begrænsede pladser for afdelingens beboere samt utrygge forhold. Afdelingsbestyrelsen foreslår derfor, at vi indgår en aftale med en parkeringsvagt

Dette skulle der stemmes om:

4 stemte ja

15 stemte nej

2 neutrale

Forslaget blev ikke vedtaget

Elladestandere:

Der undersøges muligheden for at få opsat omkostningsfrie lade standere til el-bil gennem fx Clever ved fx at dele råderetten. Hvis dette ikke er muligt, indhentes et tilbud på 4 udtag ved en bindingsperiode på 5 år, som koster 32.000 kr. Midlerne søges fra andre konti, alternativt indarbejdes omkostningerne i budgettet gr 2025 / 2026.



	<p><u>Manglende asfaltering ved Kleintoften:</u> I forbindelse med asfalteringen af parkeringspladsen, er Kleintoftens parkeringsplads ikke blevet færdigasfalteret og afstrikning mangler. Det foreslås at arbejdet færdiggøres. Midlerne hertil indarbejdes i budgettet 2025/2026. Dette blev vedtaget.</p> <p><u>Rensning af ventilation:</u> Ventilation virker ikke ordentlig og Kåre fra VIBO fortalte, at denne bliver eftersat og renses hvert 6 år.</p> <p><u>Forlængelse af grønt areal ved Kleintoften:</u> Der var et forslag om at gøre det grønne areal mellem lejlighederne nede i Kleintoftens private, så det er beboeren i stuen der vil stå for vedligeholdelsen af græs og hæk foran deres lejemål, mod tilladelse til at sætte hegn op mellem naboer på Tårnvej 117-121. Ved opsætning af hegn må dette ikke overstige de eksisterende hegn, der findes på grunden, alle udgifter ved hegn opsætning hæfter beboeren selv for, og der skal være åbning / brandvej.</p> <p>Forlængelse af haver nede i Kleintoftens. Der blev stemt om dette 6 Ja 0 Nej 8 Blank</p> <p>Forslaget blev vedtaget men samtidig sat i bero, da VIBO skal have fat i Rødovre Kommune for at høre nærmere.</p>
Ad 8:	Regnskabet over afdelingens rådighedsbeløb og beboerlokale blev fremlagt af Susan og Fredrik fra afdelingsbestyrelsen.
Ad 9:	Alle der var på valg fra afdelingsbestyrelsen blev genvalgt. TILLYKKE med valget til alle.
Ad 10:	Heidi fra Kleintoftens blev genvalgt som suppleant. TILLYKKE med valget.
Ad 11:	<p>Der er generelt for koldt i lejlighederne og Kåre kunne fortælle, at der er følere på systemet der er styret at ude temperaturen men lovede at se på om temperaturen kunne sættes op.</p> <p>De store træer inde på SFO'en trænger til at blive beskåret og Fredrik fra afdelingsbestyrelsen følger oppå sagen.</p> <p>Skiltet ud til Tårnvej sidder forkert, så fx ambulancer ikke kan finde stedet. Der bliver ikke ryddet ordentlig sne. Varmemesteren Lars kigger på det.</p>



Der afholdes på et tidspunkt i 2024 en workshop omkring beboerrummet samt hobbyrum og benyttelsen herfra.

Afklaring omkring ekstra kælderrum afventer bestyrelsen.

I fremtiden vil der som prøveordning fra afdelingsbestyrelsen blive omdelt nyhedsbreve omkring nyheder i afdelingen.

Den 11. februar 2024

Referent

Dirigent