



Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
4. Fremlæggelse af årsregnskab 2021/2022 til orientering samt budget for 2023/2024 til godkendelse
5. Orientering om individuel modernisering
6. Behandling af indkomne forslag
7. Regnskab over afdelingens rådighedsbeløb fremlægges til orientering
8. Valg til afdelingsbestyrelsen. 2 er på valg (Allan Klæbel og Johna Skjoldborg ønsker genvalg)
9. Valg af 2 suppleanter
10. Eventuelt

Deltagere:

Fra afdelingsbestyrelsen:

John Rask (bestyrelsesformand)
Annie Oehlerich (bestyrelsesmedlem)
Johna Skjoldborg (bestyrelsesmedlem)
Allan Klæbel (bestyrelsesmedlem)
Tommy Rasmussen (suppleant)
Henrik Hansen (suppleant)

Fra administrationen/driften:

Stefan Sørensen (driftschef)
Kenn Staudorf (ejendomsmester)
Berit Mikkelsen (driftssekretariatet)

Formand for afdelingsbestyrelsen John Rask bød velkommen til afdelingsmødet, hvor 36 husestande var repræsenteret.

Ad 1 Valg af dirigent

Johna Skjoldborg blev valgt. Johna konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og derfor beslutningsdygtigt.

Ad 2 Valg af referent og stemmetællere

Berit Mikkelsen blev valgt som referent. Pia Myrthue og Per Hansen blev valgt som stemmetællere.

Ad 3 Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning

Formand John Rask fremlagde bestyrelsens beretning.

Elevatorprojektet er nu afsluttet. Bestyrelsen beklagede, hvis nogen har oplevet gener i forbindelse med projektet. Alle fejl og mangler er udbedret.

Efter 20 år er der nu endelig kommet varme ud til gavlejlighederne. Mange eksperter har set på det gennem årene, men nu er det lykkedes. Skulle nogen opleve, at der ikke er varme, kontaktes ejendomskontoret.

Overvågning og styring af varmen sker i VIBO.

Ejendomsmester Kenn Staudorf er blevet fejret i anledningen af hans 25-års jubilæum.

Desværre vil der i år komme en huslejestigning på 4,2%. Bestyrelsen og VIBO har gjort alt for at mindske stigningen, men de stigende energjudgifter har gjort, at stigningen er en nødvendighed.

Stort set al afdelingens belysning er skiftet til LED for at mindske el udgifterne.

Der er store problemer med hundes efterladenskaber i afdelingen. Bestyrelsen opfordrer til, at der samles op hvis hunden besørger i afdelingen.

Formanden takkede VIBO, beboerne samt bestyrelsen for godt samarbejde.

Der blev stillet spørgsmål til beretningen om hvorvidt der bliver reetableret de steder, hvor der har været gravet op. Kenn informerede om, at det vil ske i løbet af foråret.

Ad 4 Fremlæggelse af årsregnskab 2021/2022 til orientering samt budget for 2023/2024 til godkendelse

Stefan gennemgik regnskabet og forklarede at den primære årsag til huslejestigning på 4,2%, skyldes forhøjede energipriserne. VIBO har valgt at bibeholde den udregnede pris, da ingen ved hvad der sker til næste år. Afdelingen vil forhåbentlig opleve en besparelse på el i forbindelse med de nye elevatorer.

Der blev stillet følgende spørgsmål vedrørende energipriserne:

- Er el udgifterne udregnet efter kwh eller stigende forbrug. Det blev oplyst, at det er gennemsnitspris som blev udregnet i oktober, hvor priserne var høje.
- Kan man slukke en del af udebelysningen samt på opgangene hvor lyset ofte brænder, eller aktiveres inde fra boligen, når man går forbi dørsplønden? Driften og bestyrelsen vil se, om der er noget man kan gøre.
- Hvorfor er huslejen steget de sidste mange år? En afdeling vil ofte opleve huslejestigning da prisreguleringer sker årligt f.eks for indkøb, håndværker og drift. De sidste par år har stigningerne været større pga Corona og krigen i Ukraine.
- Kan man rette budgettet til nu, da priserne ikke er så høje som forventet? Det kan først ske i det nye regnskabsår. Desuden har VIBO taget højde for at den fastpris-aftale der har været på el udløb pr. 31/12-22. Det er ikke længere muligt at lave sådan en aftale.
- Hvad sker der, hvis man svarer nej til godkendelse af budgettet? I tilfælde af, at der stemmes nej, vil Stefan give økonomiafdelingen besked og så vil sagen blive overdraget til Københavns kommune.

Stefan oplyste, at hvis afdelingen oplever et overskud i økonomien, så vil pengene blive i afdelingen.



Der er ved at blive indhentet tilbud på nyt firma til trappevask, da der har været mange klager over trappevasken.

Maling af kælder samt udskiftning af vaskeri, kan eventuelt udskydes, hvis det ikke er nødvendigt. Driften og bestyrelsen vil tage stilling til dette.

Spørgsmål til 20 årsplanen:

- Der er i 20 årsplanen afsat 10.000 kr. over de næste 4 år til Lars Laj. Beløbet er afsat til løbende betaling for legepladserne, som er sket pga tvivl om kvalitet af belægning.
- I forbindelse med maling af tagudhæng, kan der så sættes duesikring op? Dette vil skulle fremsendes som forslag til næste afdelingsmøde, da det er en bekostelig affære. Afdelingen får hvert år besøg af duejæger, som sørger for at holde bestanden nede.
- Kan skralderum udvides da de ikke er egnet til kørestolsbrugere. Desuden kan det være svært at få smidt affald i beholderne. Desværre kan affaldsbeholderne ikke ændres, da de er bygget til at passe til skraldebilerne.
- Ejendommens tage har meget mos. Driften og bestyrelsen, vil se på det i forbindelse med bygningsgennemgangen til efteråret. Der er afsat kr. 200.000 til reparation og tagrende rens i 23/24.
- Hvorfor er der årligt afsat penge til elevatorer? Det er lovpligtige eftersyn, samt reparationen der er afsat penge til årligt. Der er stadig garanti, men i forbindelse med forkert brug eller hærværk vil afdelingen skulle betale, derfor er der afsat beløb til dette.

Budgettet blev godkendt med stemmerne 60 for, 2 imod og 10 undlod at stemme.

Ad 5 Orientering om individuel modernisering

Stefan orienterede om, at muligheden for at udføre individuel modernisering midlertidig er blevet suspenderet på VIBOs repræsentantskabsmøde i efteråret. Grunden er, at man højst kan have en årlig huslejestigning på 5%, dette er inkl. den varslede huslejestigning.

VIBO arbejder på et forslag til, hvordan individuel modernisering kan være i fremtiden. På afdelingsmødet i 2024 vil forslag til individuel modernisering være på dagsordenen.

Der blev stillet følgende spørgsmål:

- Hvis der bliver stemt for en ny ordning, hvor lang tid går der, før man kan benytte individuel modernisering? Det vides pt ikke. Stefan oplyste, at man stadig kan benytte råderetten. Ved brug af råderet, afholder man selv alle udgifter til de forbedringer der udføres. Ved en fraflytning får man økonomisk godtgørelse for den del af forbedringsarbejdet, der ikke er nedskrevet. Man skal ansøge inden et arbejde påbegyndes. Når en ny lejer flytter ind, vil de få valget at indfri lånet eller en huslejestigning.
- Hvad vil der ske, hvis der stemmes nej til den nye ordning? Det vil der blive lavet en konsekvensberegning på.



- Vil der eventuelt blive lavet en kolletik udskiftning? Det vil der som udgangspunkt ikke.
- Hvis køkken er gammelt, vil der blive afsat penge til vedligeholdelse? Nej der vil kun blive udført reparationer.

Er der udført individuel modernisering, inden ordningen blev suspenderet, vil ny lejer overtage lånet.

Ad 6 Behandling af indkomne forslag

Forslag 1: Prisstigning på vaskeri.

Bestyrelsen har foreslået, at der sker en prisstigning ved brug af vaskemaskine og tørretumbler. Det foreslås at pris pr. vasketur stiger med kr. 2,00 og tørretumbler stiger med 10 øre pr. minut. Vaskeriet er fælles, forbrug betales af den enkelte bruger.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 58 for, 2 imod, 12 undlod at stemme.

Efterfølgende blev der stillet spørgsmål til, om det er muligt at sætte film på ruden i vaskeri hvor ruden vender ind mod en have – det er 2 steder det drejer sig om. Kenn undersøger om det kan lade sig gøre.

Forslag 2: Genforhandling af parkeringsbestemmelser hos Apcoa.

Forslagsstiller ønsker at skifte de nuværende dagsbilletter ud med en tilladelse som gælder 24 timer eller længere. Det er muligt at lægge mere end en tilladelse i bilens forrude, hvis gæsten er der i længere tid. Stefan oplyste, at man som udgangspunkt kan få lige den ordning afdelingen ønsker.

Der blev stemt om, nuværende p-billetter bibeholdes. Forslaget blev vedtaget med stemmerne 54 for bibeholdelse, 6 ønskede ordningen ændret, 12 undlod at stemme.

Det blev nævnt, at man som beboer, skal holde inde i parkeringsbåsen, så man ikke er til gene for nabobilerne.

Hvis der ønskes parkeringsgæstekort, kan man kontakte ejendomskontoret ved at ringe eller sende en mail, så vil de sørge for, at parkeringskortene bliver lagt i postkassen.

Forslag nr. 3 blev trukket tilbage.

Ad 7 Regnskab over afdelingens rådighedsbeløb fremlægges til orientering

Regnskab bliver omdelt med referatet.

Ad 8 Valg til afdelingsbestyrelsen. 2 er på valg (Allan Klæbel og Johna Skjoldborg ønsker genvalg)

Allan og Johna blev begge genvalgt



Ad 9 Valg af 2 suppleanter

Tommy og Henrik blev genvalgt

Ad 10 Eventuelt

Der er i 20 årsplanen afsat penge til fuger på badeværelse, kan der også afsættes til udskiftning af fuger i vinduerne. Fugerne i vinduerne kan ikke skiftes. Kun tætningslisten kan skiftes. Der kan dermed ikke afsættes penge til dette, da det vil kræve udskiftning af vinduet.

Hvis man ønsker at skifte håndtag på vinduer og altan/terrassedøre, skal der ansøges via råderetten inden arbejdet igangsættes. Ansøgningsskema kan hentes på hjemmesiden eller udleveres på ejendomskontoret. Ejendomskontoret vil sørge for evt. at indhente tilladelse fra brandmyndighederne.

Da hundeposer meget ofte ligger og flyder ude ved parkeringspladsen mod Engvej, blev der spurgt om det er muligt at opsætte skraldespande? Da det er andelsboligforeningens område, vil bestyrelsen tage en snak med dem.

Problemet med løse hunde og hundeefterlængskaber er det stort problem i afdelingen. Det er dog ofte personer som ikke bor i afdelingen der ikke overholder afdelingens regler. Afdelingens beboere opfordres til at overholde de vedtagne regler omkring hunde.

Kan man lade græsset gro på bakken, så der kan komme mere biodiversitet? Det skal fremsendes som forslag til næste afdelingsmøde.

Der er opsat midlertidigt lys ved nr. 37, er det muligt det kan bibeholdes? Desværre vil det blive nedtaget. Hvis der ønskes permanent belysning, skal dette stilles som forslag på næste afdelingsmøde. Det blev påpeget, at det var der stemt om for flere år siden. Det undersøges nærmere.

Kan der opstilles el ladestander ved materialegården? Københavns Kommune opsætter ladestander ved Lidl. Hvis afdelingen får opsat ladestander, vil de være til offentlig brug og ikke kun til afdelingens beboere. Desuden vil en ladestander kræve nedlæggelse af en p-plads som der i forvejen er mangler på i afdelingen. Det er ligeledes ikke tilladt at opsætte en privat ladestander.

Kan der gives dispensation til at handicapkøretøjer kan holde på opgangen, hvis de ikke står til gene? Stefan forklarede, at det desværre på ingen måde er muligt ifølge brandmyndighederne. Beboere som har behov for parkering til disse køretøjer, må kontakte Københavns Kommune – men placering skal ske i samråd med ejendomskontoret, da der begrænsede muligheder i afdelingen.

Udebelysning er flere steder til gene inde i boligerne. Bestyrelsen vil kigge på det.

Ved nr. 37 er fliserne ikke reetableret korrekt og der er fare for, at man kan falde. Desuden er rengøring ikke sket. Stefan undersøger, om der er udført en afleveringsforretning.

Flere steder kan riste ikke følge med når det regner og der bliver meget sumpet. Beboere som oplever dette, kan kontakte ejendomskontoret, som vil kigge på sagen.

Der er afsat kr. 120.000 til grøn vedligeholdelse og derfor blev der spurgt til, om man i gården kan få nogle buske, som kan suge noget regnvandet væk fra området. Det findes i gården ved blok 1. Bestyrelsen vil undersøge muligheden.

Referat af ordinært afdelingsmøde

Afdeling 134

Mandag den 27. februar 2023



Kan der eventuelt opsættes ekstra skraldespande på metrostien? Det er kommunen som skal ansøges om dette. Bestyrelsen undersøger muligheden.

Bestyrelsen opfordres til at referater fra deres møder, bliver lagt på afdelingens hjemmeside. Dette tages til efterretning.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "John Rask".

Bestyrelsesformand John Rask

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Johna Skjoldborg".

Dirigent Johna Skjoldborg