

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Afdelingsbestyrelsens beretning
4. Fremlæggelse af årsregnskab 2022/2023 til orientering samt budget for 2024/2025 til godkendelse.
5. Behandling af indkomne forslag
 - a. Individuel modernisering
 - b. Naturvenlige udearealer
6. Regnskab over afdelingens rådighedsbeløb fremlægges til orientering
 - a. Regnskab over afdelingens beboerlokale fremlægges til orientering
 - b. Regnskab over afdelingens sociale aktiviteter fremlægges til orientering
7. Valg af formand. Lise Jørgensen er på valg
8. Valg til afdelingsbestyrelsen. På valg er: Stina Groth-Hansen
9. Valg af 2 suppleanter
10. Evt. valg af revisor
11. Eventuelt

Deltagere:

Fra afdelingsbestyrelsen:

Lise Jørgensen (bestyrelsesformand)
Erik Johansen (bestyrelsesmedlem), kasserer
Stina Groth-Hansen (bestyrelsesmedlem)
Dora Reese (suppleant)

Fra administrationen/driften:

Carsten Klausen (driftschef)
Carsten Hansen (ejendomsmester)
Birgitte Langballe (medlem af hovedbestyrelsen)
Liselotte Nielsen (områdesekretær)



Formand for afdelingsbestyrelsen Lise Jørgensen bød velkommen til afdelingsmødet, hvor 6 husstande var repræsenteret.

Ad 1 Velkomst og valg af dirigent

Birgitte Langballe blev valgt.

Ad 2 Valg af referent og stemmetællere

Liselotte Nielsen blev valgt som referent.

Carsten Klausen og Carsten Hansen blev valgt som stemmetællere.

Ad 3 Afdelingsbestyrelsens beretning

Lise Jørgensen fremlagde beretningen. Denne tilgås efterfølgende digitalt sammen med referatet og det øvrige materiale fra mødet via Beboer-appen og Mit VIBO.

For læsernes skyld indsættes teksten også her i referatet.

Bestyrelsens beretning

2023 har været et meget stille og roligt år.

Der har i det forløbne år været planlagt 6 bestyrelsesmøder og afholdt 6 møder i 2023

Indsatsområderne har været:

Støj og træk ved og fra karnapperne

- Ejendommens vinduer og glas er ved at have udtjent deres levetid. Set i sammenhæng med de udfordringer, som der er i forbindelse med træk, vandindtrængning og støj ved karnapperne.
I den forbindelse har bestyrelsen i samarbejde med VIBO valgt at se på forskellige muligheder for udskiftning af alle ejendommens vinduer.
Der arbejdes nu videre med et forslag om udskiftning af samtlige vinduer. Forslaget indebærer også, at karnappernes vinduer kommer til at gå til gulvet, de øvrige vinduer vil blive identiske med de nuværende vinduer. Derudover foreslås også, at de to tårne på forsiden males.
Det videre arbejde ligger pt. ved VIBO
- Der har været taget initiativ til at etablere et fælles arbejde med gårdlauget i afdeling 115, som skulle sørge for lidt forskønnelse i vores gård. Det er nu endt med at afdeling 115 og 802 sørger for hver vores del af gården.
- Ellers har det været almindeligt bestyrelsesarbejde.
- Derudover har vi arbejdet for, at ejendommen fremstår ren, ordentlig og ryddelig.



Vi har valgt at have følgende indsatsområder i 2024:

Udskiftning af vinduerne i ejendommen

Så der er arbejde for bestyrelsen i 2024 også.

Bemærkninger til beretningen

Gårdlauget

Der er blevet plantet træer, bregner og andre planter, fx sommerfugle-attractive planter, samt lagt 200 løg, men der har ikke været meget initiativ fra andre beboeres side, så derfor venter man på at biodiversitetsprojektet gennemføres.

Gårdlauget vil koncentrere sig om forskønnelse på egen side af gården med planter og krukker.

Vinduer

Byggeafdelingen har gennemgået løsningsforslaget. Det er ikke endeligt besluttet. Beboerne skal på et tidspunkt på et afdelingsmøde se tegninger på løsningsforslaget, og der skal stemmes om, hvordan det endelige resultat skal se ud.

Vinduerne i køkkenerne går fra gulv til loft. Det er flere fag af ruder, ikke et helt vindue. Der bliver lavet en vindueskarm, så man fx kan sætte blomster.

Bevæggrundene for udskiftningerne fra døre til vinduer er, at man ønsker at sikre mindre kuldeindtrængning. Det er fremtidssikret, så man undgår at få en svag bygningsdel. Landsbyggefonden er inde over.

Ad 4 Fremlæggelse af årsregnskab 2022/2023 til orientering samt budget for 2024/2025 til godkendelse

Huslejestigningen er på 8%, fordi der har været en 0%-huslejestigning i 8 år ud af de seneste 11 år. Der er ikke flere penge på kontoen.

Hovedårsagen til at hæve huslejen med 8% er, at nettokapitaludgifterne (betaling af de lån, der blev stiftet, da afdelingen blev bygget), er blevet dyrere. Samtidig stiger renovationspriserne og henlæggelser til vedligeholdelsesplanen sættes op.

Overskuddet fra årsregnskabet 2022/2023 lægges ind i den kommende huslejestigning, for at undgå, at denne bliver højere end de 8%.

Hvis stigningen på 8% ikke kommer nu, bliver en senere huslejestigningen endnu højere.

Regnskabet blev taget til efterretningen, og budgettet blev godkendt enstemmigt med 8% huslejestigning.

Ad 5 Behandling af indkomne forslag

a. Individuel modernisering

Sidste år suspenderede organisationsbestyrelsen ordningen med individuel modernisering, fordi lovgivningen gjorde, at almene boliger skulle til at give et vedligeholdelsesstilskud ifm. udskiftning af et køkken ved individuel modernisering.

Det blev ikke længere muligt at finansiere moderniseringen som tidligere, idet huslejen kun må stige 5% pr. år inkluderet stigningen vedr. udskiftning af køkkenet.

En fortsættelse af ordningen ville betyde henlæggelser til vedligeholdelsesdelen, hvilket igen ville betyde huslejestigning på 3% for alle beboere – også dem, der ikke får lavet nye køkkener.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen foreslår derfor, at man nedlægger muligheden for individuel modernisering og i stedet indfører puljebaseret reovering af køkkener, det man kalder kollektiv modernisering, hvor der ikke er krav om at betale en vedligeholdelsesdel.

Fordelen ved puljebaseret reovering er, at det er billigere at skifte 5 køkkener end at skifte 1 køkken. De lejemaal, der vælger at få nye køkkener, binder sig til aftalen. Prisen for køkkenet er individuelt for hvert lejemaal, alt efter hvilket køkken, man vælger.

Det blev enstemmigt vedtaget at nedlægge ordningen for individuel modernisering og introducere puljeordningen.

b. Naturvenlige arealer

Årsagen til ændringen er at skabe bedre miljøer til bevaring af insekter og fugleliv, som ellers er ved at forsvinde.

Ved indførelse af naturvenlige arealer, kan beboerne og driften i samarbejde finde det rette niveau af pænt klippede hække og mere vildtlevende vegetation.

Bestyrelserne i afd. 115 og afd. 802 skal begge sige ja til forslaget for at gøre det gældende.

Forslaget blev vedtaget med 5 stemmer for og 1 som undlod at stemme.



Ad 6 Regnskab over afdelingens rådighedsbeløb fremlægges til orientering

a. Regnskab over afdelingens beboerlokale fremlægges til orientering

I 2023 blev der udlejet for 2.900 kr.

I marts 2023 blev lejen sat op, så det nu koster 300 kr. at leje beboerlokalet.
Ved årsskiftet var der et indestående på 9.498,20 kr.

Hvis nogen beboere ønsker at se regnskabet, er de velkomne til at henvende sig til bestyrelsesmedlem Stina Groth-Hansen, som står for beboerlokalet.

b. Regnskab over afdelingens sociale aktiviteter fremlægges til orientering

Afdelingsbestyrelsen har et årligt rådighedsbeløb på 4.500 kr. som er gået til afholdelse af møder, gaver og blomster til beboere.

Hvis nogen beboere ønsker at se regnskabet, er de velkomne til at henvende sig til bestyrelsesmedlem Erik Johansen, som er kasserer i afdelingsbestyrelsen.

Ad 7 Valg af formand. Lise Jørgensen er på valg

Lise Jørgensen blev genvalgt.

Ad 8 Valg til afdelingsbestyrelsen. På valg er: Stina Groth-Hansen

Stina Groth-Hansen blev genvalgt.

Ad. 9 Valg af suppleanter

Dora Reese blev valgt.


Ad 10 Valg af revisor

Der vælges ikke en revisor.

Ad 11 Eventuelt

Ingen punkter


Bestyrelsesformand Lise Jørgensen


Dirigent Birgitte Langballe