

Referat af

DAB mrk. MDR-2022-00932

Dato 27. juni 2023

ordinært afdelingsmøde
Onsdag den 31. maj 2023 kl. 19.00
i Bybjergets selskabslokaler, Valhøjs Alle 67

Tilstede var beboere fra 85 boliger, ejendomsmester Stig Christophersen, ejedoms kontorassistent Helle Nielsen og fra DAB, Rikke Stisager.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Rikke Stisager blev valgt som dirigent, Helle Nielsen som referent, og Claus (95-3-tv), (Tove 113 1-th) samt Rikke (DAB) til stemmeudvalg.

Rikke kunne konstatere, at mødet var lovligt varslet og indkaldt, og dermed også beslutningsdygtigt.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden (fuld beretning vedlagt dette referat)

Formanden fremlagde beretningen, hvor han især fortalte om:

- Nye hoveddøre med elektroniske låse, som der er stor tilfredshed med,
- De nye elektroniske infotavler i opgangene (mangler kun at blive opsat på sva-legange)
- Renovering af carporte
- El-ladestander i blok A, som nu virker og har plads til 12 biler
- De nye cykelskure – og den afventende godkendelse fra kommunen for at kunne færdiggøre byggeriet,
- Oprydning omkring 365 (tidligere Fakta),
- Fuld bemanning på ejendomskontoret,
- Velkommen til de nye beboere på Roskildevej

Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

Kommentarer:

- Christian (89-3-th): Ønskede oplyst, hvornår cykelskure kunne tages i brug.
Svar: Det forventes at blok A + E vil være klar fra midten af juli 2023.
- Marianne (73-4-th): Vil der være specielle regler for parkering ved ladestation:
Svar: Der bliver opsat specifikke p-skilte i nærmeste fremtid.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår 2021/22 til orientering

Rikke gennemgik regnskabet, og gjorde opmærksom på, at afdelingsbestyrelsen har godkendt regnskabet, så beboerne får regnskabet til orientering – ikke godkendelse.

Derudover nævnte hun:

- at der er et overskud på 345.145 kr., som er brug til at afvikle på lån af egne midler til badeværelsesprojektet.
- At der har været flere udgifter til vand på konto 107, hvilket skyldes vandforbrug, der har været brugt til renovering af badeværelser, som ikke var med i byggeregnskabet.
- Færre udgifter til diverse på konto 119, da der har været færre udgifter til bestyrelsesmøder og beboeraktiviteter end forventet.
- Flere udgifter til tab ved lejeledighed på konto 129, da der har været tomgang i nogle af de nye seniorboliger på Roskildevej. Udgiften dækkes af selskabets dispositionsfond og påvirker derfor ikke årets resultat.
- Flere indtægter på konto 201.1, hvilket skyldes indtægten fra de 29 nye boliger på Roskildevej.
- Overskridelse på konto 115, hvilket skyldes at der er sat info-skærme op i opgangene.

Regnskabet blev taget til efterretning

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år 2023/24

- Rikke gennemgik budgettet, som indeholder en huslejestigning på 0,99%. Hun gjorde opmærksom på, at der i budgettet er indarbejdet et forslag om renovering af elevatorer ved lån af egne midler. Det er forslag nr. 14 med tilhørende finansieringsoverslag. Hun gennemgik dette forslag og gjorde opmærksom på, at såfremt beboerne godkendte budgetudkastet, ville forslag 14 ikke komme til afstemning. Formanden fortalte om baggrunden for forslaget, at der ofte er problemer med elevatorer, og specielt i tagboligerne er det et problem for nogle af beboerne at komme ned, hvis elevatoren ikke virker. Derfor ønsker man både at renovere de gamle tårnelevatorer og udbygge med nye.

Om budgetudkastet oplyste Rikke Stisager desuden følgende:

- 109 Renovation; Stigning på 260.000 kr. pga. stigning i fast renovation,
- 110 Forsikringer; Stigning på 219.000 kr. pga. forventet prisstigning på forsikring samt Roskildevejs andel som er højere end forventet,
- 111 Afdelingens energiudgifter; Stigning på 233.000 kr. pga. forventet stigning i elprisen samt flere udgifter til udebelysning og udarbejdelse af varmeregnskab,
- 112 Bidrag til selskabet; Stigning på 173.000 kr. da DAB-honoraret er indekseret og der forventes flere personaleudgifter i selskabet,
- 114 Renholdelse; Stigning på 432.000 kr. da bemanningen på ejendomskontoen efter en periode med kun 6 ansatte, nu igen er oppe på 7 ansatte,
- 120/124 Henlæggelser; Fald på 1.949.000 kr.

Kommentarer:

- Anette (79-1-th) ville gerne udtrykke sin bekymring omkring lysindfald, hvis der kom en tårnelevator ud for hendes lejlighed,

- Sander (47-st-th) ville gerne høre om der kunne bevilges en stikkontakt i sin carport, og blev bedt om at kontakte ejendomskontoret,
- Marianne (73-7-tv): Kunne der bruges flere penge på trappevask? Formanden forklarede, at det var ude af deres hænder, da opgaver som trappevask/rengøring, malere mv. indgår i en fælles pulje i hele RAB, og billigste udbyder vinder licitationen. Det kaldes effektiv drift, udtalte han.
- Ole (91-8-2) ville gerne have at man inddrager højden af en elevator i projekt ny tårnelevator, så der kunne være plads til at få en seng ind. Dette vil blive undersøgt.
- Poul-Erik (73-7-th) vil gerne vide hvor strømmen til forretningstorvet trækkes fra. Den trækkes fra kælderen under forretningstorvet. Dette spørgsmål skyldtes snak om mulig el-ladestation på forretningstorvet.
- Christian (89-3-th) ville gerne vide om der var planlagt noget med de indvendige elevatorer f.eks. på grund af kørestole o.lign.
Svar: Nej – renovering omhandler kun udvendige elevator, men det kan undersøges til næste afdelingsmøde.
- Formanden understregede, at hvis man stemmer JA til budgettet, så stemmer man også JA til elevator-udbygning og renovering.
- Bjørn (57-4-11): Ville gerne have oplyst hvem, der har det tekniske ansvar for elevatorernes driftssikkerhed, og anbefalede, at man går væk fra hydraulik og skifter til snoretræk, da dette er mere driftssikkert.

Afstemning:

Imod: 2 stemmer – Ingen blanke
Vedtaget ved håndsoprækning

Antennebudgettet indeholder et fald på 2 kr. om måneden og blev taget til efterretning.

5. Indkomne forslag

1. Renovering af Beboerklub – ved afd.bestyrelsen

Formanden redegjorde for hvorfor man ønskede at renovere Beboerklubben, idet man ønsker at udbygge med flere typer klubber – f.eks. madklub, billardklub, dartklub, bogklub, togbaneklub o.lign. for bedre at kunne udnytte kapaciteten. Men først kræver det, at der bliver renoveret. Renovering vil ikke komme som en udgift i budgettet.

Afstemning:

Vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning

2. Opfølgning på altaner – ved afd.bestyrelsen

Formanden fremviste et forslag på udbygning af altaner, og ville gerne have til afstemning om dette var et projekt, som der skulle arbejdes videre med.

Kommentarer:

- Tina (57-st-tv): Ville være ked af haver i stuen, da det føles mere sikkert med en altan.
Formanden svarede, at dette kunne man evt. indarbejde i oplæg til næste afdelingsmøde – altså om forslaget skulle være med eller uden have.
- Christian (89-3-th): Mener at beboerne i stuen selv skulle kunne bestemme. Dette blev afvist af formanden, da det giver for mange udfordringer når folk flytter ind/ud – altså om det så er en lejlighed med/uden have.

- Marianne (73-7-tv): Har man målt om altanerne vil kunne bære?
Svar: Selvfølgelig
- Anett (79-1-th): Kunne man evt. gøre det sådan, at de, som nu har fransk altan får have, og øvrige altaner?
Svar: Nej

Det blev aftalt, at der skal arbejdes videre med projektet, og at man udsender et spørgeskema til stuelejlighederne omkring have (dette gælder ikke for de lejligheder, der har fransk altan. Det gælder heller ikke for lejlighederne på Roskildevej).

Afstemning:

Det blev vedtaget ved håndsoprækning at arbejde videre med et projekt med altaner og have.

3. Opfriskning af tørrerum – – ved V.A 89, 3. th

Vedtaget – kom ikke til afstemning.

4. Ekstern operatør af cykler – – ved V.A 89, 3. th

Lejer uddybede at man ønskede opbevaring af cykler et andet sted end i tørrerum.

Svar herpå fra ejendomskontoret er, at det er et lovkrav at indsamlede cykler ikke fjernes fra ejendommen, men det blev også aftalt, at bestyrelsen ville se på et alternativ.

5. Modeltogbane - ved V.A 113, 3. tv

Formanden foreslog, at det kunne man evt. forsøge at søsætte når beboerlokallet var blevet renoveret.

Forslaget kom ikke til afstemning.

6. Kalkindhold i vand – ved V.A 113, 3. tv

Forslagsstiller havde forladt mødet, men det blev oplyst, at Rødovre Kommune går i gang med at lave blødt vand, så man bad forsamlingen om at afvente et par år.

Forslaget var ikke til afstemning.

7. Fransk altan ved køkken – ved V.A 113, 3. tv

Forslagsstiller havde forladt mødet, og punktet blev derfor ikke gennemgået.

8. Udvidelse af altaner – ved V.A 113, 3. tv

Forslagsstiller havde forladt mødet, og punktet blev derfor ikke gennemgået.

9. Mere tryk på vand i bruser – ved V.A 113, 3. tv

Forslagsstiller havde forladt mødet, og punktet blev derfor ikke gennemgået.

Dog blev det oplyst, at såfremt man oplever manglende tryk på vandet, så bedes man kontakte ejendomskontoret.

10. Deponering af overskudsdøre – ved V.A 73,7 tv

Formanden forklarede, at hvis ejendomskontoret fjernede døre, så ville ejendomskontoret også være ansvarlige for dem, og det ønsker man ikke.

Hvis man f.eks. har blændet en dør, så behøver man ikke at opbevare den, men kan aflevere den til ejendomskontoret (kræver selvfølgelig at blænding af dør er godkendt af DAB).

Derudover kunne han oplyse, at hvis man fjerner håndtagene, så fylder det mindre, og anbefalede også, at man lige hævede dem et stykke over gulvet. Punktet kom ikke til afstemning.

11. Renovering af mellemgang v. elevatortårne og svalegange – ved V.A 91.8.2

Formanden anbefalede at udbedring af mellemgang udskydes indtil arbejdet elevatorerne er i gang.

Forslagsstiller mener, at mere rengøring også vil pynte, og ejd.mester vil tage affære herom.

Punktet kom ikke til afstemning.

12. Ordensreglement – om tv-overvågning – ved afd.bestyrelsen

Formanden forklarede kort, at det skal indsættes i Bybjergets ordensreglement, at der er videoovervågning i hele Bybjerget.

Afstemning: Enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

13. Ordensreglement – seniorbofællesskabets fælleslokale – ved afd.bestyrelsen

I forbindelse med brug af fælleslokalet på Roskildevej redegjorde formanden for hvorfor dette også burde indgå i det fælles ordensreglement.

Afstemning: Enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

14. Etablering/modernisering af elevatorer - ved afd.bestyrelsen

Forslaget blev godkendt ifm. budgetudkastet (pkt. 4).

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

På valg er: Annelise Schwalm Ørnbo og Susanne Malene Kruse.

Der skal vælges 2 medlemmer for 2 år.

Både Annelise og Susanne blev genvalgt.

7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

På valg er: Marianne Kjølbye og Charlotte Braun. Charlotte genopstiller ikke.

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

Marianne blev genvalgt og Søren V. Nielsen blev valgt som 2. suppleant i stedet for Charlotte, som også modtog en erkendtlighed fra bestyrelsen for hendes arbejde i bestyrelsen.

8. Eventuelt

Marianne, 73-7-tv: Tak for et dejligt sted at bo, men øv fordi der udvises sådan en ligegyldighed i forbindelse med affald.

Susanne, 71-1-th: Anbefaler at bestyrelsen udsender et brev til beboerne om at fortælle/lære deres børn også at rydde op efter sig hvis de roder.

Thi Thanh, RV 342-2-1: Ønskede lidt mere uddybende detaljer omkring parke-
ringskælder og de 29 p-pladser under Roskildevej.

Hertil fortalte formanden, at man er i gang med at forhandle med ejeren Hugo om
en pris på ca. 350,- pr. p-plads. Hvis dette går igennem så tilbydes pladserne til
hele Bybjerget.

Pia, 97-st-tv: Hvad så med p-pladserne på Lidl-grunden? Formanden fortalte at
man desværre ikke kan gøre noget.

Beboer i nr. 77 ville gerne høre hvordan man skulle kunne vide hvad man skal
gøre hvis man har brug for at benytte hjertestarterne?

Formanden forklarede, at hjertestarterne guider dig hele vejen igennem, så man
kan ikke gøre noget forkert, men måske kunne der afholdes et førstehjælpskur-
sus.

Marianne, 73-7-th: Kan man lave en særlig aftale med Restaurant Hanedan i for-
bindelse med Ramadan, da der er fuldstændig fyldt når denne slutter?

Svaret er, at det kan man ikke, da brandvæsenet skal kunne komme til, så gæ-
sterne må holde bag forretningerne.

Palle, 63-3-tv ville høre mere omkring retningslinjerne for lågen ind til Lidl.

Svaret herpå er, at den skal lukkes, og må kun benyttes af Bybjerget. I den anden
ende (v/cyklerne) bliver der også opsat en låge, som kun kan benyttes af beboere
på Roskildevej.

Herefter takkede både formanden og dirigenten for et godt møde i god ro og orden.

Mødet sluttede kl. 21.25

Rikke Stisager, dirigent