

Referat af

DAB mrk.

Dato

10. juni 2025

ordinært afdelingsmøde

Onsdag den 28. maj 2025 kl. 19.00

i Bybjergets selskabslokaler, Valhøjs Alle 67

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

76 lejemål var til stede, lig med i alt 152 stemmer.

Mia Dahl, DAB, blev valgt som dirigent, Helle Nielsen som referent, og Mia (DAB), Stig (ejd.-mester) og Kenneth (77-st-tv) til stemmeudvalg.

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

Indledningsvis ville Mia bede om tilladelse til at indsætte et ekstra punkt under valg til bestyrelsen, da der skal vælges en formand. Dette blev godkendt ved håndsoprækning, og blev herefter kaldt punkt 6, og valg til bestyrelsen blev punkt 6A

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

Formanden fremlagde beretningen, og begyndte med et minuts stilhed for Peter (tidligere formand).

Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

Herefter præsenterede bestyrelsen sig.

Kommentarer:

- Ahmed (99-5-th): Foreslår at man kan søge tilskud til diverse arrangementer, hvilket formanden syntes var en god ide, og foreslog et møde med beboeren, formanden og Rødovre Kommune.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår 2023/24 til orientering

Mia gennemgik regnskabet, hvor hun specielt gjorde opmærksom på, at afd.bestyrelsen har godkendt regnskabet.

Derudover nævnte hun:

- At der har været højere forbrug af vand på konto 107.
- At energiforbruget har været lavere på konto 111.
- At bidraget til LBF (Landsbyggefonden) er steget på konto 113

- At konto 114 er steget grundet lønstigninger til renholdelse
- At der har været lavere udgifter til forbedringsarbejder på konto 125

Regnskabet blev taget til efterretning

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år 2025/26

Mia fortsatte og gennemgik budgettet, som bl.a. indeholder:

- En huslejestigning på 4,24%
- 107 – Stigning på 180.000 kr. pga. stigning i vandforbrug
- 109 – Stigning på 179.000 kr. pga. stigning i udgifter til renovation
- 112 – Stigning i administrationsbidrag til DAB på 294.000 kr.
- 113 – Stigning i pligtmæssigt bidrag til Landsbyggefonden på kr. 262.000 kr.
- 114 – Renholdelse – øgede udgifter til lønninger på kr. 152.000 kr.
- 118 – Fælles vaskeri og selskabslokalet – øgede driftsomkostninger på 120.000 kr.

Kommentarer:

- Ingen

Afstemning:

Imod: 0

Blanke: 0

Vedtaget ved håndsoprækning

5. Indkomne forslag

A. Asfalt og fliser – ved afdelingsbestyrelsen

Stig redegjorde for behovet for at lægge ny asfalt og fliser, hvilket vil koste omkring 8,1 mill.kr. og give ca. 2,5% i huslejestigning.

Begrundelsen er, at der bruges rigtig mange penge pt på lapning af asfalten, og den er flere steder i virkelig dårlig stand med kun 1 cm slidlag tilbage. Ny asfalt vil være 4-6 cm tyk, og det betyder, at kantsten til fortove vil blive for lav og derfor ønskes fliser udskiftet samtidigt.

Kommentarer:

- Ole (91-8-2): er det muligt at søge tilskud hos LBF?
Mia undersøger.
- Henrik (83-6-th): Kan man nøjes med kun at lægge asfalt i første omgang?
Stig: Det kan man ikke – det skal gøres samtidigt (fliser og asfalt). Dette for at sikre, at højdeforholdet kommer til at passe.
- Ole (91-8-2): Kan man nøjes med at lave fortov, og asfalt senere?
Stig: Nej, det skal laves samtidigt – jf svar ovenfor.
- Bjørn (57-4-11): Ros til vores anlægsmand Bjarne. Har knoklet ene mand og lavet et flot forretningstov.

- Marianne (73-7-th): Kan det aftales med håndværkerne at de ikke starter før kl 07:00?
Stig: Ja, bestemt.
- Martin: (342-1-8): Bliver huslejen nedsat når regningen er betalt?
Mia: Det vil oftest ikke være tilfældet, da der ofte vil være andre arbejder, der skal laves.

Afstemning:

Imod: 2

Blanke: 4

For: 146

Vedtaget

B. Isolering af tag – ved Ole 91-8-2

Ole foreslog isolering af tagene, og ville vide om der følges lovkrav om isolering på 300 mm for at overholde BR18-krav

Kommentarer:

- Stig har undersøgt priser, det vil koste 8,6 mill.kr. at få isoleret og lagt tagpap, så han foreslår eventuelt at vente 5 år og spare op i den periode.
Vi har afsat 5 mill.kr. kun til tagpap. Derfor er der en ekstra udgift på 3,6 mill.kr.
- Mia anbefalede at bestyrelsen arbejder videre med projektet.

Afstemning:

Det blev vedtaget ved håndsoprækning at arbejde videre med projektet.

C. Renovering af tårnelevator indgangsparti ved 91-8 – ved Ole 91-8-2

Ole oplever at dette område er virkelig grimt, bl.a. grundet altid beskidt gulvbelægning og meget beskidte vinduer.

Kommentarer:

- Stig: Taget(overdækning) skal tættes. Smeden kommer i juni måned, og hele inddækningen vil blive beklædt. Stig vil se på tæppeløsning.

Afstemning:

Punktet kom ikke til afstemning.

D. i - Vaskemaskiner - – ved Flemming 113, st.tv

Flemming ville vide om de nye vaskemaskiner har bedre centrifugering, da nuværende slynger tøjet dårligt med efterfølgende længere tørretid. Alternativt ville han gerne have selvstændige centrifuger igen, da det var nemmere at "pakke" tøjet, så det ikke samlede sig ét sted og laver ubalance.

Kommentarer:

- Stig: De nye maskiner har en meget stærkere motor, men hvis man f.eks. vasker en tung dyne, så kan man stadig risikere at maskinen har brug for lidt længere tid til at få slynget vandet ud og dermed skabe en bedre fordeling ved centrifugering.

D. ii - Tørretumbling– ved Flemming 113, st.tv

Flemming har et par gange oplevet at nogen ikke kommer ned i vaskeriet når deres vask er færdig, og når han så igangsætter sin reservede vask, så kommer de lige inden hans vask er færdig, og benytter så tørretumblere, så han må stå og vente – nogen gange i ca. 45 minutter, og så er det hele forsinket til den lejer, der kommer efter ham. Han har få gange påpeget det overfor personen, men sidst blev han kraftigt overfuset og kaldt diverse skældsord, og fik at vide at han ikke skulle blande sig. Flemming vil gerne vide om man kan ændre på reservationssystemet?

Kommentarer:

- Stig: Helle vil undersøge mulighederne hos udbyder af reservationssystemet og derudover opfordre han samtidig beboerne til at tale pænt og tage hensyn til hinanden, og selvfølgelig huske at hente deres vasketøj.

E. i - Internetopkobling– ved Henning, 79, st.tv

Henning mener ikke afdelingen overholder loven og at de ikke kan opkræve kr. 150,- hos Bolognet for beboere, der ikke benytter sig af tilbuddet.

Kommentarer:

- Mia: Da det er vedtaget på et afdelingsmøde, er det gældende for samtlige beboere, og der er ikke foregået noget ulovligt, men fulgt gældende lovgivning. Mia bad Henning tage sagen op med juristerne i DAB, hvis han fortsat er uenig.

E. ii – Lån på 2 mill.kr. - elevatorbygning– ved Henning, 79, st.tv

Henning mener at lån til elevator skal indfries, da elevatoren af juridiske årsager ikke vil blive opført. Endvidere mener han, at beboere, der bor foran elevatortårnet, skal have huslejenedsættelse grundet nedsat lejeværdi.

Kommentarer:

- Mia: Vi anbefaler at eventuelle berørte lejere tager kontakt i fællesskab med DAB's juridiske afdeling.
- Johnny, 342-3-4: Hvordan fastsætter man lejeværdi (herlighedsværdi)?

Mia: Det fastsættes når huslejen beregnes, Man ser på om der er særlige forhold på de enkelte lejemål, f.eks. udsigt.

E. iii – Fællesarealer– ved Henning, 79, st.tv

Henning mener at fællesarealer er fællesarealer – også for området på Roskildevej, og mener alle i Bybjerget skal have lov at benytte det område også.

Kommentarer:

- Stig: Det viste sig hurtigt i starten at dette område blev benyttet af personer, der dels var meget larmende, ikke boede i afdelingen og som lavede lyssky forretninger. Derfor blev område lukket, men beboere i Bybjerget kan henvende sig på ejendomskontoret og få sin adgangsbrik åbnet, men henviser til at der er tale om beboere som er 50+, da Roskildevej er et seniorfælleskab, og man har valgt at flytte dertil for at undgå for meget "larm".
- Jette, 342-1-4: Vi på Roskildevej har ikke altaner, men har i stedet for fællesarealerne.
- Christian, 89-3-th: Parkeringskælderens er møgdyr, men RV's beboere har lov at parkere overalt i Bybjerget.
- Svar: Ja, det har de, da RV er en del af Bybjerget.

E. iv – Forslag til afdelingsmøde – ved Henning, 79, st.tv

Henning mener at der er lovhjemmel for at man bør kunne aflevere forslag til afdelingsmøde hos ejendomskontoret, da ikke alle har en email adresse.

Kommentarer:

- Mia: Om der ligefrem er lovhjemmel skal være usagt, men fremadrettet skal forslag indleveres på ejendomskontoret (som vi i øvrigt også har gjort tidligere – kun under Corona var det anderledes)

6. Valg af formand til afdelingsbestyrelsen

Susanne Petersen blev valgt som formand for 1 år ved håndsoprækning.

6. A – Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

På valg var Annelise Schwalm Ørnbo, Susanne Malene Kruse og Søren Vigant Nielsen, som alle genopstillede.

Derudover opstillede Kenneth, 77, st.tv.

Afstemning:

Annelise, Susanne og Søren blev genvalgt for de næste 2 år.

7. Valg af suppleant til afdelingsbestyrelsen

Pia Nielsen genopstillede. Desuden meldte Amed, 99-5-th, og Kenneth, 77, st.th sig også som kandidater.

Afstemning:

Pia og Ahmed blev valgt som suppleanter for det næste år.

8. Eventuelt

Til næste afdelingsmøde ønskes der slides på tal på regnskab og budgetter, da det ellers er svært at følge med.

Svar: Det kommer fremadrettet.

Rødovre Demens Team vil gerne have et møde:

Svar: Det er bestyrelsen åben for, og beder om at de tager kontakt til Susanne Petersen.

Bjørn, 57-4-11 ønsker den nye konstituerede bestyrelse alt mulig held og lykke, og synes at bestyrelsen igen har gjort det godt

Ole – 91-8-2: Vi er blevet lovet en flagstang ved den sydlige del af blok A.

Svar: Stig sørger for at den bliver sat op.

Tina, 57, st.tv: Er superglad for at bo her, og møder stor venlighed fra alle både på kontoret og hos "De Blå Mænd".

Marianne, 73, 7-tv: Stor utilfredshed med trappevask og efterspørger at der også bliver vasket lodrette flader (vægge).

Stig fortalte, at ejd.kontoret godt er klart over det, og at der fra og med næste uge starter et nyt ægtepar op (Dette er dog efterfølgende ikke sket – ejendomskontoret arbejder på en løsning)

Morten, 113, 3.tv: Der foregår hash handel for enden af blok E.

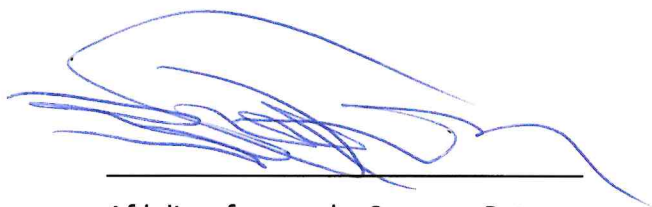
Stig: vi opfordrer alle beboere til at ringe til politiet hvis de ser eller hører noget som helst kriminelt.

Tove, 113, 1.th: Hvorfor er der ikke vimpler oppe?

Stig: Vi bestiller nye hjem og sætter op

Susanne Formand: Pointerede lige at hvad angår Facebook, så vil hverken bestyrelsen eller ejendomskontoret længere besvare noget som helst på Facebook og Messenger. Der bliver lagt information op, men derudover ikke andet. Har man behov for at få svar på noget, bedes man henvende sig til ejendomskontoret enten via mail, telefon eller i ejd.kontorets åbningstid.

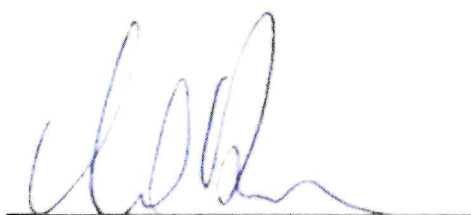
Herefter takkede dirigenten for et godt møde i god ro og orden.



Afdelingsformand – Susanne Petersen



Referent – Helle Nielsen



Dirigent – Mia Dahl – DAB

Beretning til afdelingsmøde 28.05.2025 – Bybjerget

Velkommen til afdelingsmøde i Bybjerget 2025.

Tak for jeres altid store fremmøde.

Det er dejligt at se så mange. Når det så er sagt, så bliver det ikke den store tale i år.

Det skyldes naturligvis, at det har været en lidt hård tid for bestyrelsen, idet Peter jo som bekendt sov ind 27/11-2024. (måske vi lige skal holde stilhed?)

I tiden efter skulle vi i bestyrelsen jo lige finde vores fodfæste og finde ud af, hvordan skal vi køre vores afdeling videre, så det bliver på bedst mulig vis..., samtidig med at vi lige skulle arbejde med sorgen over at have mistet Peter, som ikke bare var en formand, men også var en virkelig god ven – det har taget hårdt på os alle.

Vi skulle naturligvis lige skulle finde vores måde at gøre tingene på, men vi har været supergode sammen, og det vil jeg gerne sige tak for til den øvrige bestyrelse, som har bakket mig op 100% som Bybjergets nye formand – det håber jeg også I vil gøre, og have forståelse for at det tager tid at komme ind i det hele.

Nogen vil sikkert undre sig over, at vi ikke har altaner på dagsorden, men det skyldes at vi vil indkalde til et ekstraordinært afd. møde i september, hvor det **kun** er altaner, der er på dagsorden.

Det skal ses som, at der sikkert vil være et stort fremmøde og at vi ikke på nuværende kender til de finansieringsmuligheder der er i form af evt. lån eller huslejestigning.

Ja, hvad er der ellers sket i årets løb....

- Vi har fået det fantastiske forretningstorv med nye sten, planter, og ikke mindst lidt flere parkeringspladser på torvet, det er dejligt.
- Med hensyn tårelevatorerne, så har vi fået renoveret nu i blok E og A, det sidste der mangler, er beklædning.
- Hvad angår de 2 nye elevatorer mangler vi bare de sidste beregninger, før vi kan sende til Rødovre kommune for godkendelse.
- Den sidste elevator i Blok F, kan vi først gøre noget ved, når den gamle er renoveret.
- Vi er også i gang med at installerer nye vaskemaskiner, og vi fik sat nye tørretumblere op tidligere på året. Det har forløbet helt planmæssigt og det sidste vaskeri i blok E er færdigt i dag.

Trods et par aflysninger eller udsættelser, er det lykkedes os at afholde et par arrangementer alligevel.

- Vi havde vores meget populære tur til Tivoli, hvor beboerne kunne vælge at tage derind enten til Halloween eller jul.
- Vi måtte desværre så i 2025 annullere årets julemiddag for +50 / seniorer, da vi i bestyrelsen syntes det kom lidt for tæt på Peters død, så vi valgte at lave den om til en Påskefrokost i stedet, og det blev en super hyggelig dag.
- Så havde vi selvfølgelig også vores traditionelle fastelavnsfest for børnene, og det syntes vi også gik rigtig godt med god stemning og gode udklædninger og et fint fremmøde.
- Her i weekenden har vi netop afholdt vores skovtur som er for alle over seniorer over 50, førtidspensionister, efterlønnere og pensionister. Vi tog en tur til Hansens Gamle Familiehave på Frederiksberg, og der var en fantastisk stemning og vi syntes det gik godt.

Har man ikke deltaget på vores ture og arrangementer før, så kan vi kun anbefale jer at prøve det.

Det næste store arrangement er jo vores sommer/høstfest. Vi kommer til at lave mange aktiviteter og bliver en sjov og fantastisk dag med noget for alle aldre – kom og vær med 😊

Tak 😊