

Afdelingsmøde 22. januar 2025 - Referat

Familieboligerne i Grönings Have - Bo Vita.

Fremmøde: i alt 10 husstande, 20 stemmer.

Til stede fra bestyrelsen: Mette, Brian, Lizzie, Morten, Mariann.

Til stede fra Bo-Vita: Cliff, Kim.

Mødet startede kl. 19:02.

Korte introer fra Bo-Vitas repræsentanter:

Kim, ejendomsleder (20 år Bo-Vita)

Cliff, regnskabsansvarlig, almen sektor 12 år

1. Valg af dirigent

Morten er valgt

Det konstateres, at mødet er indkaldt rettidigt.

2. Valg af referent

Brian er valgt

3. Bestyrelsens beretning

Udprintede udgaver af beretningen deles ud til interesserede.

Forperson, Mette R. beretter.

Den overordnede bestyrelsesstruktur forklares, herunder hvordan bestyrelsens fokuspunkter har forløbet sig det forgangne år.

Problematikker som bestyrelsen har snuset til: ladestandere, cykelkælder, dog intet konkret. Hvis nogle har konkrete implementeringsforslag, modtages disse gerne.

Ny bestyrelse, har haft behov for kommunikation med Bo-Vita, er blevet understøttet af besøg fra Ann Urbrand (repræsentantskabet), Mette Frances.

Bestyrelsen deltog på Bo-Vitas repræsentantskabsmøde i december.

Markvandring/Afdelingstjek: Vedligeholdelsesplan udskudt. Mellem marts og juli.

Økonomi: forsøg på at holde huslejestigninger i ro, og lave.

A/B ordninger (normalstandsættelser): Vi er nuværende på A-ordning. Kim uddyber grundidéen mellem A og B.

Med rådgivning fra A, har bestyrelsen valgt ikke at gå videre med tanken om at overgå til B.

Cykelkælder: forslag til forbedringer modtages. Jonas nævner erfaringer fra Malmparken, men et skinneresystem i skulderhøjde.

Ladestandere: ordet er kort givet videre til Mette F. som uddyber problematikken.

Ejerforeningerne skal sige 'Ja' til ladestandere, som Grundejerforeningen skal godkende (som helt sikkert vil sige ja).

Lidt snik-snak om problematikker.

I gang med "Velkommen til nye beboere"-dokument. Når der er udskiftning, mener bestyrelsen at dette er en god håndsrækning til vores nye naboer, mhp. invitation til fællesskabet.

Ingen fastelavnsfest, efter mange år. Lille opfordring til at få frivillige kræfter.

Tak til de frivillige for stadig at tænde op i grillen, henover sommeren. Alle er altid velkomne.

20 års jubilæum. Markering? Der er ikke noget sat i gang. Skal vi lave en fælles fest?

Der ligger 5000 kr. som rådighedsbeløb til beboeraktiviteter. Der henvises til Bo-Vita puljer til sociale aktiviteter.

Oplagt at det er hele bebyggelsen, evt. ejerforeningen, selvom tårnet er flyttet ind i 2004.

Vi er flere der gerne vil fortsætte.

Lizzie har, efter 14 år, valgt at stoppe i bestyrelsen. Tusind tak for gode arbejder gennem året.

En lille erkendtlighed uddeles post-haste.

Lille opfordring til at melde sig ved de senere valg.

Beretning fra Mette F. som repræsentant for ejerforeningen:

Der har været spareår i ejerforeningen, der har tidligere ikke været styr på økonomien, der er styr nu.

Der er kommet en udskiftning i ejerforeningen, der kan godt bruges til flere aktive(!) hænder, der opfordres til at melde sig under disse faner.

Mette F. vil gerne tage et år mere.

Der bruges mange penge på elevatorer, få nu passet på dem, og stop med sjuskeri. Det er dyrt.

De eneste 2 opgange, der kan ringe efter service "i utide", er ældreboligerne.

Der er dog stadig beboere i de øvrige opgange, der er afhængige af elevator, som ikke længere kan det og kan komme i bekneb hvis elevatoren går i stykker.

Beretning fra Mette F. som repræsentant i Havnestadens grundejerforening:

Grundejerforeningen er velhavende. Der opleves oolitisk uenighed, medens Ejerforeningen fremstår samlet.

Der er sendt høringssvar til Metro, med henblik på at begrænse evt. støjgener ved det projekterede metrobyggeri for enden af AHG.

Der er observeret problemer med trafikregulering ved byggeriet af lyskryds ved AHG/Artillerivej, herunder folk cykler på fortov, politiet er dog til stede!

Der har været stillet forslag om at hjemtage parkeringen. Kontrolafgifter er pt. kommunens ansvar, ejerforeningen vil generelt ikke have det hjemtaget til privat firma.

Kolonihaver skal have lov til sommertilladelser, det har været frygtet at de

kolonihavebeboerne ville tage for mange pladser, men der er samlet udstedt 12 i alt.

Enkelte ryster ser en hjemtagning af parkeringen som en økonomisk gevinst, men private selskaber er historisk super krakilske og kan ende med at være mere til gene end gavn.

Mette F. er sendt i byen for at stemme NEJ på mandat.

Spørgsmål fra Betty til Mette F (ejerforening/grundejerforeningen): Spørgsmål til nordvendte bygningsflader, alger, må gerne prioriteres.

En række vinduer er blevet tilsmudset af noget klæbrigt stads, som er svært at få af. Alle opgange er ramt.

Nogle har værelser hvor det er svært at komme til. Kan det komme med som en punkt i vedligeholdelsesplanen?

Kommunikation er henvist til mail.

4. Fremlæggelse af årsregnskab

Cliff (Bo-Vita) gennemgår.

Regnskabet er godkendt, underskud på 222K.

konto 105. 1.860 i stedet for 1.829, reguleres efter nettoprisindekset, og er derfor steget.

konto 115: flere udgifter til alm. vedligeholdelse, vandskade, 15k.

Konto 116: udgifter er dækket af henlæggelser.

Konto 119: steget mere end forventet.

Konto 134: ekstraordinære udgifter til parkeringsdækket, oprindeligt problemer med manglende likviditet

Konsekvenser:

Underskuddet skal afregnes over 3 år, dvs. ca. 74.000 ekstra pr. år.

Fra mødedeltagerne i plenum: en fortolkning af 134 kan være, at bidraget til ejerforeningen er steget fordi DE selv skulle dække omkostninger fra parkeringsdækket. Dette er dog ren spekulation.

Vores forening fik oprindeligt vores udgifter dækket af byggeskadefonden, men det var ikke tilfældet for ejerne.

5. Godkendelse af budget

Cliff (Bo-Vita) gennemgår.

Huslejestigning på 2.99%, desuden afvikling af underskud.

Der gennemgås enkelt nedfaldspunkter.

105: ydelse på lån nettokapitaludgifter er steget, pga. regulering på nettoprisindekset (rød, vi har ingen indflydelse)

106: En god nyhed, budgettet med de nuværende ejendomsskatter fastholdes, fordi der afventes endelig vurdering fra Skattestyrelsen.

116: planlagt vedligeholdelse (udskiftning af inventar), dækkes af opsparing.

120: Der er henlagt 20k, for at imødekomme de kommende års vedligeholdelsesbudget.

Nedslag i langsigtet vedligeholdelsesplan:

Udskiftning af køkkener i 29/30, Vil stadig komme an på konkrete vurderinger.

Der bør dog spares op nu, i stedet for at optage lån hvis/når dyre ting skal udskiftes.

Der stilles spørgsmål til planer for rensning af emfang/udsugning, fællesanlægget har ikke været rensset nogensinde. Fra komfur til hovedsuget, hvad ligger der af skidt der?

Sagens kerne: Hvad betyder det konkret?

Cliff: Aner det ikke. Man vil gøre "noget", når det er relevant at kigge på igen, måske i forbindelse med markvandring.

Fælles rensning af emfang/udsugning/ventilation?, Betty tager det med i mailen, til Ejerforeningen.

Penge skal spares op, netop for at udglatte pludselige kraftige huslejestigninger.

Afvikling underskud på resultatkontoen: 74.000 om året.

Indtægt: afvikling af underskud på 133. Lån på dispositionsfonden (Bo-Vita), er hævet med 50K. Varmvantskoblinger, ejerforeningen trumfede det igennem.

Mange serviceydelser er generelt blevet dyrere, herunder håndværkere og reservedele.

2.99% er dog lavt ift. andre afdelinger, som i mange tilfælde ligger på 4-4,5%.

Budgettet godkendes af forsamlingen. Der var ingen indvendinger.

6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Lizzie Ottesen ønsker ikke genvalg, tak for det gode arbejde i 14 år!

Mette Rose Eriksen - er valgt for 2 år.

Morten stiller op som medlem - for 2 år. (og kan dermed ikke genopstille som suppleant)

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

7. Valg af 2 suppleanter

Mariann stiller op, for 1 år. 1. suppleant.

Betty stiller op, for 1 år. 2. suppleant.

8. Indkomne forslag

Ingen.

9. Evt.

Jonas:

Irritation over gaskomfur. Må vi selv, for egen regning, skifte ud?

Jonas refererer fra kommunikation med Erik, at:

Man er selv ansvarlig for afvikling af gasledning og etablering af el.

Gaskomfuret skal re-monteres ved fraflytning, herunder afholdelse af udgifter.

Når det er sagt, bliver det hele måske afvikles inden for nogle år. (Mette F. uddyber dog, at ejerforeningen ikke er bekendt med dette).

Hvad er muligheden for selv at udskifte køkken, og evt. få dækket udgifter ved de planlagte køkkenudskiftninger?

Der findes noget der hedder råderetskøkken, restsummen kan måske blive taget med/godtgjort i forbindelse med de planlagte køkkenudskiftninger, men reglerne er uklare for Bo-Vita.

Man kan måske få godkendt at få sat et køkken op, f.eks. 100000, hvis det bliver nedskrevet 10000 om året, som kan tilbagebetales ved fraflytning.

Det er uklart hvordan medejere står.

Diskussionen udskydes til markvandringen.

Uanset hvad, er det vigtigt at dette arbejde journaliseres hos Bo-Vita, så det kan dokumenteres og synsmand ikke evt. lige pludselig pålægger krav reetablering med dertilhørende udgifter.

Jonas bedes sende en mail til Bo-Vita hvor det videre forløb kan klarlægges.

Betty:

Fastelavn?

2. marts. Hvem har reb og køller? Er der nogen, der kan lede?

Der er 2500 for slik/tønder/boller i ejerforeningen. Der var ingen der bed på krogen sidst.

Opfordring igen på Facebook. Hvis der ikke er nogen, der løber med teten, bliver det ikke afholdt.

De med små børn, møder ikke op, og det er ærgerligt.

Dem der tidligere havde små børn, har ikke længere en aktie i det.

Der har tidligere været bøvl med en nabo, som opfører sig truende over for børn eller andre, der leger i gården.

Det lader til, at Jonas kunne være frisk på fastelavnstjansen? Bestyrelsen følger op.

Keld:

For nogle år siden var der et udvalg til renovering af legepladsen, der er intet sket. Der er intet udvalg i ejerforeningen, og udvalget er formentlig løbet ud i sandet.

Betty:

Kan det være rigtigt at Erik skal "jagtes" for at rydde sne, og salte, og klippe fælles hække?

Kim, Bo-Vita driftsleder: Driftscenteret skal kontaktes hvis Erik er fraværende.

Betty:

Sommerferiehjælperen klør vanvittigt på, for der er så meget arbejde at lave. Erik ses slet ikke med samme aktivitet. Men er det overhovedet hans opgave? Der efterspørges en opgaveliste.

Bo-Vita repræsentanter bemærker desuden, at det ville være meget nemmere hvis Erik var ansat fuld tid hos Bo-Vita, men vores afdeling kan kun lægge beslag på cirka 6 timer om ugen. Han refererer derudover til AKB.

Mette:

Der har ikke været en grundig jobbeskrivelse. Ejerforeningen er ved at få styr på det. Der er mange, der deler opfattelsen.

Det som beboerne laver "ekstra" skal gøres af beboerne (f.eks. vanding af bærbuske)

Pergolaerne? Hvem beskærer den store laurbær? Hvem fejer?

Mette skriver en mail til Carsten, for at få svar.

P-kælderen/Parkeringslaug:

Der er observeret god renholdelse af P-pladserne, og kommunikation opleves mindre konfliktfyldt.

Ejerforeningen har dog haft skænderi med parkeringslauget, fordi de ikke havde betalt deres del af elregningen. Der har været tale om inddragelse af advokater.

Parkeringskælderer er i dagtimerne fortsat lejet ud til folk der arbejder i området, men henstilling til at holde opgangsdørene lukket.

Jf. Bo-Vita repræsentanter skal referatet underskrives af dirigent og referent.

Mødet sluttede kl. 20:30.

Dato:

Dirigents underskrift

Dato:

Referents underskrift