

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 1419-0, tirsdag d. 10. september 2024

Til stede: 10 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Poul Smidt – Formand
Hanne Andersen
Mette Frederiksen
Lotte Thue Pedersen
Frank Kjær Jensen

Administration:

Søren Albert Voigt - Driftsleder
Gitte Kjær - Driftssekretær

Dagsorden

1. Velkomst ved afdelingsbestyrelsen.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af stemmeudvalg.
4. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
5. Behandling af indkomne forslag
 1. Beskæring af træ
 2. Beskæring af træer
 3. Råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og husorden
6. Godkendelse af driftsbudget.
7. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.
 - b. Valg af 1 suppleant.
8. Eventuelt.

Ad.1

Poul bød velkommen til afdelingsmødet.

Ad.2

Hanne Andersen blev valgt som dirigent og kunne konstatere, at indkaldelse var udsendt med 4 ugers varsel (7. august 2024) jf. vedtægternes §14, og at materiale var udsendt 1 uge før mødets afholdelse jf. §17, stk. 3. Dermed er materiale udsendt rettidigt.

Ad.3

Frank Kjær Jensen blev valgt som formand for stemmeudvalget. Herudover blev følgende valgt:

Thomas Sandholm Pallesen
Birgit Meirup Nielsen

Ad.4

Poul fremlagde bestyrelsens beretning, som fejlagtigt ikke var udsendt med materialet til dagens møde (se bilag A).

Spørgsmål til beretningen:

Udskiftning af el-målere

Beboer: jeg betaler et fast beløb pr. måned i á conto, får jeg så penge retur nu?

Formand: ja, det vil du få.

Fuger under vinduer og døre

Beboer: jeg mangler fortsat at få fuget. Hvornår bliver det gjort?

Formand: jeg kontakter varmemesteren mhp. at få tjekket, at arbejdet er / bliver udført hos alle.

Beboer: hvornår bliver ladestandere opsat?

Formand: omkostning til opmærkning er nu godkendt af driftskontoret, og jeg tager kontakt til varmemesteren mhp. at få en tidsplan for hhv. opmærkning samt etablering af ladestandere. Der er desuden nedsat en arbejdsgruppe, som vil udarbejde regler for brug af ladestanderne.

Bestyrelsen opfordrede til, at beboerne henvender sig til bestyrelsen, hvis de har ideer eller forslag til tiltag i afdelingen. Der var blandt de fremmødte lidt usikkerhed om, hvordan man kommer i forbindelse med bestyrelsen, hvorfor bestyrelsen orienterede om, at det på referater fra bestyrelsesmøder fremgår, hvem der sidder i bestyrelsen, herunder privatadresser. Referaterne kan findes på tavle v/trappe v/skur eller på hjemmesiden oestjyskbolig.dk. Alle beboere er velkomne til at skrive en seddel og lægge i en af bestyrelsesmedlemmernes postkasse, hvorefter eventuelle forslag vil blive behandlet på et efterfølgende bestyrelsesmøde.

Da der ikke var flere spørgsmål, bad formanden driftsleder Søren Albert Voigt fra Østjysk Bolig fortælle lidt om driften.

Vi er i gang med at ændre på forretningsgangen i driften, så viceværterne kommer tættere på jer som beboere. I telefontiden fra kl. 8-9 på hverdage (tlf. 3084 5583) har man fx mulighed for at lave aftaler direkte med driftspersonalet. Ved telefonisk henvendelse oplyses man om nummer i køen efterfulgt af pausemusik. Har man et uopsætteligt arbejde, får man oplyst et akut-nr., som kan benyttes.

Lars Jensen er driftsleder i "Drift 3", hvor I hører til, og har ansvaret for 3 medarbejdere i driftsteamet. Vi håber, at dette tiltag bliver til alles bedste.

Spørgsmål

Varme

Beboer: jeg flyttede ind d. 29. juli, og jeg har, efter flere henvendelser til driftspersonalet, fortsat problemer med, at varmen i min bolig kører på fuldt tryk, så der er ulideligt varmt i boligen.

Søren: skriv en mail til Mike. Jeg ved, at han er ved at finde en løsning. Udfordringen er, at der skal findes en ny komponent, som kan passe på det nuværende varmesystem. Alternativt kan du bede om at få lukket for varmen.

Formand: ejendomskontoret har oplyst, at ved udskiftning af styreenheder gemmes dele, som fungerer som reservedele for andre reparationer. Når alle dele er opbrugt, udskiftes styreenhederne til ny type, som er noget dyrere end den gamle, men den originale styreenhed er udgået.

Ad.5

Indkomne forslag:

5a. Forslag: fældning eller beskæring af træ foran nr. 46 og 44 mod parkering

Forslagsstiller: Elzbieta Szkopowicz og Mona Olin Hvidberg

Der blev først stemt om, om træet skulle fældes. Dette var der ikke flertal for. Herefter blev der stemt om, om træet skulle beskæres. Dette blev vedtaget.

5b. Forslag: beskæring af de 5 træer ved sti ved hoveddør til nr. 46

Forslagsstiller: Elzbieta Szkopowicz og Mone Olin Hvidberg

Forslagsstillerne lod forslaget falde mod, at driften sammen med bestyrelsen vurderer, om områdets træer generelt trænger til beskæring. Dette mhp. at få lavet en plan for hele området.

5c. Råderetskatalog

Vedligeholdelsesreglement

Husorden

Ovennævnte var udsendt sammen med dagsordenen, men punkt 5.3 var fejlagtigt ikke kommet på den rettidigt udsendte dagsorden.

Tilrettet dagsorden blev omdelt på dagen for mødet (10.09.24), da fejlen blev opdaget. De fremmødte beboerne blev derfor spurgt, om de havde indvendinger mod, at punktet blev behandlet. Dette var ikke tilfældet, idet alle var enige om, at reglementerne var udsendt rettidigt. Herefter blev vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og husorden gennemgået, og der blev efterfølgende stemt om de 3 individuelt.

RÅDERETSKATALOG

Spørgsmål til Råderetskatalog:

Beboer: skal jeg betale for at få fjernet et gammelt hegn, som jeg har overtaget, og som ikke er godkendt af boligforeningen?

Søren: nej, ikke hvis hegnet ikke er godkendt af boligforeningen. Så fjerner boligforeningen det uden omkostning for dig.

Rettelse:

Pkt. D, punkt 1 ændres fra "forbedring" til "forandring".

Råderetskataloget blev **vedtaget med ovenstående ændring**.

VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT

Rettelse:

Side 2, 4. afsnit: "Når du selv ønsker at foretage vedligeholdelse.....Når arbejdet er godkendt, vil dine udgifter blive refunderet". Afsnittet skal slettes.

Vedligeholdelsesreglementet blev **vedtaget** med ovenstående ændring.

HUSORDEN

Rettelser:

Side 10, del af 2. afsnit: "Det er dit eget ansvar at bekæmpe insekterne... Deres artsfælder spiser de døde, og efter et par dage er det så også slut med dem". Disse linjer slettes og erstattes af: "Det er dit ansvar at kontakte ejendomskontoret mhp. bekæmpelse af eventuelle skadedyr".

Der var desuden en drøftelse af placering af storskrald, herunder at det er beboernes eget ansvar at bestille afhentning af storskrald. Det blev aftalt, at driften kontakter Kredsløb for at diskutere mulig placering af storskrald. Bestyrelsen vil efterfølgende blive inddraget forud for en beslutning om placering af storskraldsplads.

Husordenen blev **vedtaget** med ovenstående ændringer og bemærkning.

Ad.6

Budget 2025/2026

Søren gennemgik afdelingens driftsbudget for 2024/2025, som viser en huslejestigning på 2,79 %.

Bestyrelsen understregede afslutningsvis, at man sidste år har forsøgt at finde besparelser, som kunne munde ud i en huslejenedsættelse. Dog uden held.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Regnskab for 2023/2024

Regnskabet, som udviste et overskud på 161.660 kr. blev kort gennemgået.

Formanden gjorde i den forbindelse opmærksom på, at der ikke er bemærkning fra revisor, som det kan se ud til på regnskabets side 4/4 (midt på).

Orienteringen blev taget til efterretning.

7. Valg

Ad.7a

Valg af formand for 2 år.

Poul Smidt blev genvalgt uden modkandidater.

Ad.7b

Valg af 2 menige medlemmer for 2 år

Hanne Andersen og Mette Frederiksen blev begge genvalgt uden modkandidater.

Ad.7c

Valg af 2 suppleanter for 1 år

Formanden orienterede om, at Niels Hoste mundtligt havde tilkendegivet, at han genopstillede, men da der ikke foreslå en skriftlig tilkendegivelse, bortfaldt Niels Hoste som muligt kandidat til suppleantposten.

I stedet blev følgende valgt som suppleanter:

Birgit Meirup Nielsen og Elzbieta Szkopowicz.

Ad.8

Eventuelt

- *Træer*
Formanden foreslog, at den nye bestyrelse laver en samlet vurdering af afdelingens 45 træer. Hvor store skal træerne være? Kan/skal nogle træer være større end andre? Er der træer som akut skal beskæres, fordi bygninger kan være i overhængende fare for at kunne blive beskadiget? Bestyrelsen skal i fællesskab med viceværtten indhente tilbud på en eventuel opgave og sikre, at omkostningen indgår i vores fremtidige langtidsbudget (se forslag 5b).
- *Solceller*
Formanden orienterede om, at solceller og invertere fylder meget i budget, hvor vi sammen med Claus er ved at undersøge, om vi kan få en billigere invertere, hvornår de evt. kan blive udskiftet mv. Der er afsat 500.000 kr. i 2027/2028.
Bemærkning fra beboer: det er da tosset at udskifte noget, som fungerer...
- *Gulve*
Beboer klagede over sine trægulve. Søren opfordrede beboeren til at kontakte ejendomskontoret mhp. at få gulvet besigtiget.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede mødet.

Formandens beretning

Igen i år har der været stor aktivitet i afdelingens bestyrelse, hvor der er blevet afholdt 6 møder, hvilket er særdeles tilfredsstillende.

Bestyrelsen var også stærkt repræsenteret i den årlige markvandring og har deltaget i møder med Lejerbo omkring Råderetskatalog, Vedligeholdelsesreglement og Husorden og formanden har repræsenteret ØJB i Grundejerforeningen 1-240, som vi er en del af.

Bestyrelsen har i året 2023-24 opnået en række resultater. I oktober 2023 fik vi en gartner til at lave kroneløfte og fjerne rod- og sideskud på vores 45 træer. Flere steder hang grene i lav højde over stierne, mens andre fejede ind mod husmure når det blæste.

Et ældre hængeparti med udskiftning af "for gamle" røgalarmer er fjernet fra vores liste, idet vi har fået nye røgalarmer hvor 9V batteriet nu er blevet til et langtidsholdbart Lithium batteri, så ikke mere "bipper" fra røgalarmerne.

Vi blev for flere år siden gjort opmærksom på, at vores elmålere er af en ældre type som ikke er egnet til modregning af el. Læs mere om forskellen på differential- og summationsmålere i tidligere bestyrelsesreferater. Ved at flytte budgetposten næsten 30 år frem i langtidsbudgettet, så fik vi mulighed for straks udskiftning af vores el-målere og dermed en forbedring af økonomien i vores solcelleanlæg.

I forbindelse med markvandringen i 2023 og igen i 2024 har bestyrelsen påpeget, at fuger under vinduer og døre stod ved flere lejligheder klar til udskiftning. Udskiftning havde et større omfang end forventet i det silikonefuge udskiftning ved nogle lejemaal skulle suppleres med murerens udbedring af sokkel. Arbejdet har af forskellige årsager taget mere end 2 måneder.

Vi har i flere år ventet på at Kredsløb, som står for indsamling af affald, skulle indføre udvidet affaldssortering i vores afdeling. Bestyrelsen har deltaget i et møde med ØJB, Kredsløb hvor vi i fællesskab fandt den bedst mulige placering af de nye containere.

På et ekstraordinært afdelingsmøde blev det besluttet, at der i vores afdeling 1419-0 skal opstilles to ladestandere. Forud for opstilling skal P-pladserne gen-opstreges, så pladserne bliver bredere end de er i dag for det viser sig at mange af vores P-pladser er smallere end Vejdirektoratets anbefaling for 2024.

Bestyrelsens største opgave i 2022-2024 har ubetinget været de tre dokumenter: Råderetskatalog, Vedligeholdelsesreglement og Husorden, som der skal tage stilling til under næste punkt. Bestyrelsen har brugt meget tid på at formulere vores forslag, og de er i meget høj grad blevet indarbejdet i den standard skabelon som Lejerbo bruger i alle afdelinger. Lejerbo har suppleret vores forslag med deres mere generelle punkter og sammen har vi nået frem til de dokumenter, som er blevet delt rundt forud for dette afdelingsmøde.

Skødstrup, den 09.09.2024

Afdelingsbestyrelsen