

Referat af ordinært afdelingsmøde den 1. september 2014

1.	Valg af dirigent <ul style="list-style-type: none">- Jens Erik Nielsen (nr. 7) valgt- Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne- I mødet deltog 11 beboere fra i alt 9 lejemaal
2.	Valg af stemmetællere <ul style="list-style-type: none">- Jette Kristensen og Karsten Gjerlevsen fra administrationen valgt
3.	Valg af referent <ul style="list-style-type: none">- Svend Aage Petrat-Meyer (nr. 11) valgt
4.	Bestyrelsens beretning er vedlagt referatet Bemærkninger til beretningen: <ul style="list-style-type: none">- Nr. 7: Havde gerne set, at gadefesten var blevet gennemført for de, der havde tilmeldt sig. Festudvalget havde på baggrund af de få tilmeldinger valgt at aflyse- Nr. 2: Efterlyser mere aktivitet omkring fællesrengøringerne, så flere deltager- Nr. 16: Sammenkomst efter sidste fællesrengøring bør flyttes til et telt eller en carport for at sikre sig i tilfælde af regnvej
5-	Fremlæggelse af regnskab for 2013 med budget 2014 og '15 til orientering – udsendt med dagsordenen <ul style="list-style-type: none">- Fremlagt ved Jette Kristensen- Regnskabet 2013 udviser et underskud på kr. 6.660- Forbedringslån og afviklingen af gamle forbedringslån drøftet- Renteindtægterne har i 2013 været overbudgetteret – reguleres- Regnskabet holder på udgiftssiden, men indtægtssiden har ikke svaret til det budgetterede- Regnskabet er godkendt af bestyrelsen
6.	Afdelingsbestyrelsens forslag til overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen i 2015 <ul style="list-style-type: none">- Der foreslås opgravning af hække langs Borgmester Andersensvej, opretning af knækflisemur, opsætning af dyrehegn og plantning af ny hæk.- Forslaget var oprindelig planlagt til gennemførelse som beboernes fællesprojekt, men opgaven vurderes for stor. Derfor er hjemtaget tilbud – ialt kr. 92.521 kr.- Det foreslås, at arbejdet i stedet for i 2015 gennemføres i efteråret 2014- Forslaget godkendt enstemmigt
7.	Godkendelse af budget for 2015 – forslag til budget udsendt med dagsordenen <ul style="list-style-type: none">- Forslaget gennemgået ved Jette Kristensen- Der varsles en huslejestigning på 4% pr. 1. januar 2015 på grund højere ejendomsskat og grundskyldspromille, altså udgifter som vi ikke selv har indflydelse på- Budgettet godkendt enstemmigt
8	Indkomne forslag: A: Forslag om udskiftning af postkasser på afdelingens regning er af bestyrelsen sat på dagsordenen, idet en sådan udskiftning er drøftet flere gange under eventuelt. Der blev foretaget skriftlig afstemning. <ul style="list-style-type: none">- For at skifte postkasser på afdelingens regning stemte 4 for – 14 imod – 0 blanke- Anskaffelse af nye postkasser er herefter for den enkelte beboers egen regning B: Da der jævnligt kommer personer, som ikke har tilknytning til afdelingen, og lægger deres flasker

	<p>med mere af i affaldskuber og container, så foreslår bestyrelsen, at der opsættes et skilt med teksten "Kun for afdelingens beboere" ved miljøstationen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forslaget godkendt enstemmigt - Beboerne opfordres til at konfrontere "affaldsgæster", når vi møder dem <p>C: Bestyrelsen ønsker at drøfte fremskyndelse af reparationen af knækflisemur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Udgår – se beslutning under pkt. 6 <p>D: Bestyrelsen foreslår anskaffelse af 2-3 ekstra legeredskaber for at opgradere legepladsen, nu hvor der igen kommer flere børn i afdelingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nr. 10 foreslår, at der samtidig kigges på muligheden for at etablere et løbehjuls- og rulleskøjteområde, idet der – især omkring hastighedsbumpene – foregår meget kørsel på løbehjul. Da det er svært at se børnene kan der opstå farlige situationer. - Forslaget om at opgradere med nye legeredskaber godkendt enstemmigt - Bestyrelsen tager forslaget fra nr. 10 med til overvejelse
9.	<p>A. Valg af bestyrelsesmedlem</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bjarne Poulsen ønsker ikke genvalg – Flemming Egedal (nr. 18) valgt som bestyrelsesmedlem <p>B. Valg af suppleanter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Som 1. suppleant valgtes Birthe Vinberg (nr. 16) - Som 2. suppleant valgtes Hanne Gause (nr.14)
10.	<p>Valg af 2 medlemmer til boligforeningens repræsentantskab og samtidig repræsentantskabet for Søbo's antenneforening</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nils Højsager-Jessen (nr. 17) genvalgt - Flemming Egedal (nr. 18) valgt - Suppleanterne indtræder ved forfald
11.	<p>Valg af græsklippere</p> <ul style="list-style-type: none"> - Henry Sørensen (nr. 16) genvalgt - Nils Højsager-Jessen (nr. 17) genvalgt
13	<p>Eventuelt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nr. 14 har problemer med en ødelagt hæk i skellet til Frejasvej – hvem har ansvaret her – inspektøraftdelingen vurderer - Nr. 18 påpeger, at fugerne i murværket ved husets sokkel trænger til et eftersyn – inspektøraftdelingen kigger på det - Nr. 10 påpeger, at TV-Kanalsystemet har været meget ustabil med pixelering til følge – mange kanaler har ikke kunnet ses. Oplevelsen har været, at det ikke har været muligt at komme ud af abonnementet hos Stofa. Jens Erik Nielsen fremhæver, at vi som beboere har et direkte afregningsforhold til Stofa, og derfor har mulighed for at opsigte abonnementet. Hvis Stofa ikke accepterer en opsigelse, så bør der rettes henvendelse til forretningsføreren.
	<p>Dirigenten sluttede mødet med tak for et møde i en god og positiv stemning</p>

Bestyrelsens beretning 1. september 2014

Først velkommen til alle jer der her i aften deltager i Skovkrogens ordinære afdelingsmøde for år 2014. Det er på nær en dag 1 år siden vi sidst holdt det ordinære afdelingsmøde. Jeg har i lighed med tidligere år prøvet at sætte beretningen op i nogle punkter, men skulle der være yderligere punkter i ønsker frem og dermed med i referatet, beder jeg jer endelig om at komme med spørgsmål og/eller kommentarer til beretningen.

Skovkrogen

Det er efter min og mange andres mening utroligt dejligt at bo her i Skovkrogen. Vi har gode og hjælpsomme naboer. Vi kender alle hinanden. Vi bor tæt på naturen ved både skov og strand og vi bor i boliger der godt vedligeholdte. Eneste lille "men" er, at det kniber lidt med fællesskabet. Jeg hører til den gamle garde af boligforeningsfolk, der stadig har andelstanken i baghovedet. Derfor kunne jeg godt tænke mig at vi forsøger at dyrke fællesskabet lidt mere. Her tænker jeg på vore fællesrengøringer, afdelingsmøder og tiltag som den sommerfest Birthe søgte at stable på benene og som måtte aflyses grundet manglende tilmeldinger. Vi kunne måske til dette punkt alle tænke over, hvorledes **vi hver især** kan tilføre fællesskabet noget.

E-mail

Som et nyt tiltag har afdelingsbestyrelsen oprettet en e-mail adresse og jeg vil gerne bede jer alle om at komme med en e-mail adresse, hvor vi kan kontakte jer. Dette kan ske ved en kort besked fra jeres egen e-mail til afdelingens e-mail: soebo14@outlook.dk vi vil så gemme jeres e-mail adresse under kontakter. E-mail vil blive checket 2-3 gange ugentligt og i kan stille spørgsmål til bestyrelsen, gøre opmærksom på problemer, give ris og ros samt bestille reparationsarbejder her. Vi vil på denne e-mail konto også kunne udsende relevant info eller opfordringer til de beboere der har oplyst deres e-mail adresse. Akutte skader skal dog stadig rettes ved direkte henvendelse til administrationen/inspektøraftdelingen.

Boligernes klimaskærm.

Renoveringen af husenes klimaskærm er afsluttet og slutresultatet er efter min mening flot. 1 år eftersynet er afsluttet og enkelte detaljer er gennemgået og rettet; det drejede sig primært om tagrender og udluftnings slanger på lofterne. Der udestår stadig enkelte problemer med bagfald på tagrender. Den færdige klimaskærm giver os (beboerne) en stor sikkerhed i forhold til fremtiden og giver afdelingen et helt og tidssvarende udseende. Dette skal dog ikke få os til at stille efter mindre opsparring, idet der stadig er udestående omkring tekniske installationer indvendigt (el-vvs) og kloak udvendigt.

Fællesarealet

Her har Ellen igen i det forgangne år gjort et kæmpemæssigt arbejde med at holde afdelingens udearealer flot. Jeg synes vi alle skylder en stor tak til Ellen for det store arbejde hun har lagt i at holde området pænt. Ligeledes tak til græsklipperne og deltagerne i vore fællesrengøringer. Ellen og græsklipperne vil i lighed med de andre år få en takkegave i forbindelse med årets sidste fællesrengøring. Egetræer mod Skovvej er efter sidste års styning igen i en dårlig forfatning, dette skyldes primært de to storme i efteråret 2013.

Afdelingsgennemgang

Her har Jesper og Carsten været på gennemgang. På baggrund af denne gennemgang vil der fra inspektøraftdelingen komme oplæg til eventuelle nye vedligeholdelsestiltag. I år har bestyrelsen i samarbejde med inspektøraftdelingen lagt op til at rette strækningen med knækfliser ud mod vejen. Dette vil vi komme mere ind på under punktet planlagte vedligeholdelses arbejder.

Husdyr

Omkring husdyrhold er der stadig klager over løsgående katte og hunde høm hømmer. Kattene har det med at gå frit omkring og forrette deres nødtørft i andres blomsterbede og hunde efterladenskaber er et problem på fællesarealer og på fortovet langs vejen. Derfor igen i år en opfordring til, at de beboere der har husdyr, prøver at holde husdyrene på en sådan måde at andre ikke bliver generet. Det vil sige, at de der har katte søger at holde dem på egen grund eller som inde katte og at de der har hunde altid medbringer hundeposer

Boligforeningen Søbo

Afd. 14

Skovkrogen 1-20

og bruger dem. Det kan ikke være meningen at vore plæner, bede og fortove skal være hundetoiletter og at Ellen skal rense op efter hundelufferne.

Maling af træværk

Der er udleveret maling til alle husstande og jeg kan se, at næsten alle er færdige med maling af træværk. Der er en enkelt husstand, der ikke er kommet i gang endnu, de vil modtage en lille reminder fra afdelingsbestyrelsen – det er vigtigt for carportenes levetid at malingen bliver vedligeholdt.

Opfølgning på fugtskader!

Der er fulgt op på de mange fugtskader og mig bekendt er alt rettet. Der er måske stadig et problem omkring en meget høj grundvandstand i området omkring husene 1, 2, 8, 9 og 10 og en kuldebro i muren i nummer 16. Inspektøraftdelingen er opmærksom på dette og vil iværksætte de nødvendige tiltag.

Reparationsarbejder

Omkring reparationsarbejder har der været mange små ting, men der har ikke været de helt store overraskelser. Vores driftsbudget (variable omkostninger) for 2013 holdt og det ser også ud til til at holde i 2014 og vi har fundet det rimeligt at dette budget kan overføres uden ændringer til 2015. I forbindelse med reparationer, vil jeg her igen gerne opfordre til at bestilling af ikke akutte reparationsarbejder sker gennem bestyrelsen, for at vi således har mulighed for at samle disse ikke akutte reparationer sammen. Det er nu engang billigere at få en håndværker ud en gang for at lave tre ting end at få ham ud tre gange for hver gang at leve en ting.

Regnskab og budget

Dette punkt vil administrationen senere komme mere indgående ind på, men regnskabet for 2013 balancerer på en rimelig måde. Omkring budgettet for det kommende år er der lagt op til en huslejestigning, afdelingsbestyrelsen har sammen med administrationen set på budgettet, men det har ikke været muligt at finde foranstaltninger der modsvarer huslejestigningen. Sidste år var dette muligt ved at reducere henlæggelserne tilsvarende. Denne mulighed er brugt, så huslejestigningen er en realitet. Baggrunden er:

1. Ejendomsskatter er steget meget grundet en 10% højere vurdering og en kommunal stigning i grundskyldsprocent fra 22% til 27%.
2. Afdelingens henlæggelser pr. m2 er mindre end i andre afdelinger. Dog ligger henlæggelserne pr. bolig ligger på højde med andre afdelinger (forskellen ligger i, at vore boliger er større). Men yderligere reduktion i henlæggelser er ikke rådligt.

Bestyrelsen synes også at det er ærgerligt, at kommunal afgiftspolitik på denne måde påvirker vore huslejer, men det kan vi desværre ikke noget vi kan ændre på – i hvert tilfælde ikke uden at gå ind i kommunalpolitik. Bestyrelsen har bedt administrationen indgive klage over den 10% højere vurdering.

Der ligger dog et lyspunkt i ude fremtiden, nemlig at alle huslejestigninger efter turnusordningen bortfalder i 2018 grundet udløb/afslutning af finansieringen. Dette kan for nogen betyde et fald i huslejen på op til 500 kr.

Bestyrelsesarbejdet

Vi har siden det sidste ordinære afdelingsmøde holdt 4 ordinære afdelings bestyrelses møder og 1 ekstra ordinært afdelingsmøde (forberedelse af afdelingsmødet i dag), der alle er forløbet på en god og konstruktiv måde. Der er udsendt skriftlige referater fra alle møder og referaterne kan også ses på SØBO' s hjemmeside under afdeling 14. Tak til alle i bestyrelsen for et godt og konstruktivt stykke arbejde. Bjarne er på valg og ønsker ikke genvalg, hvorfor det er nødvendigt med et nyt medlem til fornyelse af bestyrelsen.

Til slut

Vil jeg som afdelings bestyrelsesformand i SØBO's afdeling 14, gerne rette ordet til administrationen, inspektøraftdelingen og den forretningsmæssige ledelse(forretningsfører) og sige tak for endnu et år med godt samarbejde.