

Referat fra beboermøde i Søbo's afdeling 8 den 1/9-2014

ÅRET
30 SEP 2014

Dagsorden punkt 1 Valg af dirigent	Valgt til dirigent blev: Hanne Petz Der konstaterede, at mødet var indkaldt rettidigt og at dagsordenen var OK N SØBO
Dagsorden punkt 2 Valg af stemmeudvalg	Repræsentanter fra kontoret blev valgt: Hans Peter Hollænder og Jesper Schmidt
Dagsorden punkt 3 Valg af referent	Valgt blev: Leo E. Johansen nr.: 75
Dagsorden punkt 4 Afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år	<p>Formanden Jørgen Schmidt nr.: 81 gav en gennemgang af det forløbne år i afdelingen: Der er kommet nye i afdelingen i nr.: 85, velkommen til.</p> <p>Indbrud er stadig en plage og der arbejdes fortsat på at finde en måde for at minimere disse, der har siden sidst være 4 indbrud, det er ubehageligt at vende hjem til et gennemrodet hjem.</p> <p>Udebelysningen er nu skiftet og det skulle gerne give mere tryghed.</p> <p>I forbindelse med opsætning af disse, blev det tydeligt at vi har problemer med rotter, under montering ved nr.: 117 var Jørgen Schmidt nær faldet igennem fliserne, da rotter havde undermineret disse, derfor igen en opfordring til at minimere fodring af fugle, da foderrester tiltrækker rotter.</p> <p>Ved de sidste regnskyl har der som noget nyt også være vand i kældrene ved Tandsbjerg og ved Ørstedsgade 93 til 97, derfor er det godt at vi nu er startet på kloakeringen, så vi kan undgå disse oversvømmelser.</p> <p>Der er kommet mange positive tilbagemeldinger fra beboerne og de hjemmehjælpere der besøger beboerne om aftenen omkring den nye udebelysning.</p> <p>Stormene sidste år gav mange skader på plankeværker og flere drivehuse, bl.a. ved nr.: 123 hvor et nyt bliver i kraftigere kvalitet.</p> <p>Til årets Sønderborg ringridning skete der mystiske ting ved nr.: 75, flere havde hørt en hest vrinske og ganske rigtigt var der en hest på besøg, det bliver dog ikke en tilbage vendende begivenhed, da haven efterfølgende havde mindre skader.</p> <p>Kloakeringen skrider fremad og afdelingsbestyrelsen havde arrangeret lidt smørrebrød til arbejderne, ikke et rejsegilde men et "Muldvarpegilde", for at vise tilfredshed med arbejdet, det blev vel modtaget, senere på året vil der komme en invitation til en lille komsammen for alle beboerne, måske med en lejet pølsevogn.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen har været rundt for at se på klipning af hækkene, men regn og kloakeringen gjorde at det blev en hurtig tur, der kommer dog en ny runde senere, afdelingen er generel pæn og alle lægger kræfter til for at opnå dette, tak.</p> <p>Kommentarer til beretning :</p> <ul style="list-style-type: none">• Er der et mønster i indbruddene? Nej, der er både brudt ind fra kælderen og via stuevinduerne, tyvene har specielt værktøj eller bruger simpelthen en sten for at skaffe sig adgang!• Kommer der et punkt på mødet omkring kloakeringen? Ja, under fremlæggelse af budgettet! <p>Sammen med dette referat uddeles pjecen " Beskyt dig mod indbrud"</p> <p>Beretningen blev godkendt ved håndsoprækning.</p>

<p><u>Dagsorden punkt 5</u> Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab for 2013</p>	<p>Regnskabet blev fremlagt af: <i>Hans Peter Hollænder</i></p> <p>Selve godkendelsen af årsregnskabet er lagt ud til afdelingsbestyrelsen, der får det forelagt i foråret og får kvartalsvis en opgørelse over afdelingens udgifter. Der har ikke været de store udsving i udgifter og indtægter, dog har afdelingen har haft et minimalt underskud på 3931,- kr.</p> <p>Særlige indtægter fra beboere der har overtaget en udestue/carport til vedligeholdelse vises under konto 201.8, denne indtægt kan ikke betegnes som leje, kun til vedligeholdelse, hvis en beboer overtage en godkendt carport mm, ønsker man ikke at beholde carport, udestue mm., skal beboeren selv betale for at fjerne denne.</p>
<p><u>Dagsorden punkt 6</u> Planlagt vedligeholdelse</p>	<p>Udkast til langtidsplanlægning blev fremlagt af: <i>Jesper Schmidt</i> fra Inspektør afdelingen</p> <p><u>Langtidsplanlægning i 2014:</u> Smøring af døre og vinduer er i gang, dette er givet godt ud.</p> <p>Der er 2 firmaer på projekt kloakering: Brdr. Nørulf og Frank Thomsen Arbejdet omfatter adskillelse af spildevand og overfladevand, nye ledninger til forsyningsvand og flisebelægning, de smalle stier gør det besværligt at transportere materialer rundt til husene, samarbejdet mellem de 2 firmaer fungerer.</p> <p>Den sidste stikvej ved Ørstedsgade 125 til 131 og Tandsbjerg 2 til 8 er ikke med i denne fase af kloakeringen, kloakeringen udføres i 2 faser pga. tilslutningen til kommunens hovedledning, der er skudt ny fællesledning mellem nr.: 75 og 119, en lignende fællesledning skal føres ned til Tandsbjerg fra nr.: 125 og derfor afventer denne fællesledning opstart af den kommunale kloakering af Tandsbjerg. Kommunen er startet på separeringen af hovedledningen ved Grundtvigs allé / Ringriervejs krydset, dette er starten på separering på Ørstedsgade.</p> <p>Budgettet holdes, der har været nogle udfordringer med nogle dræn under kældrene, hvor Inspektøraftdelingen har forsøgt at få dispensation til at føre dette vand i spildevandsledningen, hvilket blev et afslag og derfor pumpes vandet fra drænrørene over i overfladevands ledningerne, dette og en ekstra udgravning af en fælles sti (pga. store mængder murbrokker) ligger udenfor licitationen, de ekstra udgifter til dette tages fra henlæggelserne, hvis det viser sig at projektet kommer over budgettet pga. dette.</p> <p><u>Spørgsmål til 2014:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kan man søge håndværker tilskud til arbejdet ved/i lejligheden? <p>Klar besked fra Hans Peter Hollænder: Nej kloakeringen mm. udføres kollektivt for afdelingen, der er kun mulighed for håndværker tilskud i forbindelse med råderetsreglerne individuelt i lejlighederne!</p> <p><u>Langtidsplanlægning i 2015:</u> Intet!</p> <p><u>Langtidsplanlægning i 2016:</u> Intet!</p> <p style="text-align: center;"><i>Udkast til langtidsplanlægning blev godkendt sidste år</i></p>

<p>Dagsorden punkt 7 Godkendelse af budget for 2015</p>	<p>Budget for 2014 blev fremlagt af <i>Hans Peter Hollænder</i></p> <p>Stigning i husleje næste år på 19,3 % skyldes både stigning af ejendomsskatter og kloakering, fordelt på 2,9 % går til skatter og 16,4 % til kreditforeningslånet på kloak separation, nye vandstikledninger og flisebelægning.</p> <p>Finansiering til kloakeringsprojektet fordeles således:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 års kreditforeningslån 3.7 millioner kr. • Afdelingens henlæggelser 1.5 millioner kr. • Landsbyggefonden, forbedringsarbejde pga. flise belægning 400.000 kr. <p>Nuværende forbedringslån til tag bortfalder i 2020 og et andet i 2017, dette betyder at huslejen principielt falder med samme beløb som huslejestigningen til kloakeringen efter 2020.</p> <p><i>Budget for 2015 blev godkendt ved håndsoprækning</i></p>
<p>Dagsorden punkt 8 Indkomne forslag D.</p>	<p>Forslagene var udsendt sammen med den endelige dagsorden. Forslagene blev ikke gennemgået i den rækkefølge som var listet i dagsordenen, da nogle af dem hang sammen med andre forslag, de blev behandlet således:</p> <p><u>Istandsættelse af kældre fra Ingeborg Johannsen nr.: 111 og Lone Bertelsen nr.: 129</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kritik af manglende information ved indflytning, hvor væggene i kælder f.eks. var beklædt med træpaneler og linoleum på gulve, men ved indflytning konstateredes det, at dette var fjernet med mange huller til følge, forslaget gik på at renovere kældrene løbende for hele afdelingen. <p><i>Jesper Schmidt</i> fra inspektør afdelingen gjorde opmærksom på, at det beløb der er afsat hvert år til fraflytninger beløber sig til 200.000 kr., hvis en beboer har boet i afdelingen i mange år, kan udgiften alene til istandsættelse af den beboelige del løbe op i 50.000 til 75.000 kr., derfor renoveres kælder og udhus ikke ved fraflytning, skal renovering udvides til disse, kræver det flere henlæggelser og dermed huslejestigning. Gulvbelægning / træpaneler fjernes pga. risiko for fugt bag disse og derved sikre at skimmelsvamp opdages i tide.</p> <p>Kritik af denne fremgangsmåde går på at huller ikke lukkes og dermed er der risiko for at vand trænger igennem murene via disse huller, hvilket nogle beboere har oplevet. Ingeborg Johannsen uddybede forslaget med, at kælderen i princippet ikke kan bruges til meget andet end vaske kælder, bl.a. fordi murene smuldrer der, hvor der er huller efter beklædning, hun spurgte derfor direkte hvad kælderen må bruges til, hvortil Jesper svarede, at det er op til beboeren (dog ikke beboelse).</p> <p>Formand <i>Jørgen Schmidt</i> spurgte forsamlingen, hvad de gjorde da de flyttede ind og her blev svaret at man selv havde udfyldt huller og malet væggene, dog kom en protest at ikke alle har teknisk snilde eller bor sammen med en der kan klare dette, holdningen var at man selv klarer dette, med hjælp fra andre beboere / venner eller bestiller en håndværker, hvis forslaget førte til at istandsættelse af kælder sker ved fraflytning, ville dette ikke ske med tilbagevirkende kraft.</p> <p>Dirigent <i>Hanne Petz</i> præciserede at forslaget gik på renovering af samtlige kældre.</p> <p><i>Leo Johansen</i> gav Hanne Petz ret, men mente også at der mangler information til dem der ønsker at flytte til afdeling 8, mundtlig information til indflytter, at evt. beklædning mm. i kælderen vil være fjernet ved indflytning og at det samme gælder for udhus samt at haven f.eks. ikke ryddes for uønsket bevoksning.</p>

	<p>Dirigent Hanne Petz foreslog forslagsstiller at trække forslaget tilbage, da hendes oprindelige mening var ved fraflytning/indflytning, men det var fremsat som generel istandsættelse af alle kældre i afdeling 8, Ingeborg Johannsen ønskede forslaget til afstemning.</p> <p>Spørgsmål omkring Håndværkerfradrag, da der flere gang under mødet har været nævnt dette, er der et bilag til dette referat, hvor uddrag af regler for fradraget er listet. Der kan søges om fradrag til visse dele af renovering i kældre iflg. skats hjemmeside. Skat hjemmeside: https://www.skat.dk/SKAT.aspx?old=1947018</p> <p style="text-align: center;">Forslaget blev forkastet ved håndsoprækning</p>
<p>Dagsorden punkt 8 Indkomne forslag B.</p>	<p><u>Ændringer til vedligeholdelsesreglementet vedr. plankeværk stillet af inspektøraftdelingen</u></p> <p>➤ Plankeværk og havelåger pålægges den enkelte beboer at vedligeholde. Forslaget blev stillet bl.a. på baggrund af de sidste storme, hvor mange plankeværker væltede og dermed en stigende udgift for afdelingen, da det er en løbende udgift tages dette ikke fra henlæggelser, der lægges derfor op til at det er den enkelte beboer der skal vedligeholde / udskifte disse, ved spørgsmål / tvist mellem naboer, vil administrationen afgøre dette, f.eks. hvis naboen ikke maler deres side.</p> <p style="text-align: center;">Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning</p>
<p>Dagsorden punkt 8 Indkomne forslag C.</p>	<p><u>Ændringer til vedligeholdelsesreglementet vedr. udestuer, carporte, garager og redskabsskure m.v. stillet af inspektøraftdelingen</u></p> <p>➤ udestuer, carporte, garager og redskabsskure m.v. pålægges den enkelte beboer at vedligeholde. Dette er praksis i dag, men er ikke tilføjet vedligeholdelsesreglementet.</p> <p>Leo Johansen stillede tvivl om forslaget, da forslaget i den oprindelige form kom til at gælde alle udestuer, carporte, garager og redskabsskure m.v. i afdelingen også de tilbygninger der pt. ikke er godkendt af administrationen og hvor man ikke betaler til en vedligeholdelseskonto.</p> <p>Der blev derfor lavet en tilføjelse til forslaget: <i>Materiale betales af afdelingen, dog kun til de tilbygninger hvor man betaler til en vedligeholdelseskonto</i></p> <p>Der har været mange måder at administrere disse tilbygninger på, nogle beboere har haft en mundtlig aftale om materiale uden at betale til vedligeholdelseskonto, andre har haft forskellig ordlyd i kontrakten mellem administrationen og beboeren, dette ensrettes nu med tilføjelsen til vedligeholdelsesreglementet</p> <p style="text-align: center;">Tilføjelsen til forslaget blev godkendt ved håndsopretning</p> <p style="text-align: center;">Forslaget blev godkendt ved håndsopretning</p>

<p>Dagsorden punkt 8 Indkomne forslag A.</p>	<p><u>Ændringer til vedligeholdelsesreglementet vedr. istandsættelse af kældre stillet af inspektøraftdelingen</u></p> <p>Nuværende tekst i vedligeholdelsesreglementet: Boligens stand</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder <p>Ny tekst: Boligens stand</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder <p>Kældre istandsættes ikke ved fraflytning/indflytning</p> <p>Nye tilflyttere skal gøres opmærksom på dette! teksten blev principielt behandlet/godkendt under forslag 8d.</p> <p style="text-align: center;">Forslaget blev godkendt ved håndsopretning</p>
<p>Dagsorden punkt 8 Indkomne forslag E.</p>	<p><u>Vedligeholdelse af overdækkede terrasser og skure</u></p> <p>Dette forslag blev sløjftet på mødet, da forslag 8c. var dækkende for dette forslag</p>
<p>Dagsorden punkt 9 Valg af Afdelingsbestyrelses formand og medlem</p>	<p>På valg som Bestyrelsesformand var: Jørgen Schmidt nr.: 81 modtog genvalg På valg som Bestyrelsesmedlem var: Leo E. Johansen nr.: 75 modtog genvalg På valg som Suppleant: Kaj Bonnicksen nr.: 87 modtog genvalg</p> <p style="text-align: center;">Alle blev genvalgt ved håndsoprækning.</p>
<p>Dagsorden punkt 10 Valg til Boligforeningens repræsentantskab og antenneforening</p>	<p>Repræsentanter for Boligforeningens repræsentantskab og antenneforening</p> <p>På valg var: Jørgen Schmidt nr.: 81 På valg var: Jytte Moos nr.: 99 På valg var: Leo E. Johansen nr.: 75</p> <p>På valg som Suppleant: Kaj Bonnicksen nr.: 87 Kaj Bonnicksen nr.: 87</p> <p style="text-align: center;">Alle blev genvalgt ved håndsoprækning.</p>
<p>Dagsorden punkt 11 Eventuelt</p>	<p><u>Under eventuelt kan alt diskuteres men intet kan besluttes!!</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Spørgsmål til afdelingsbestyrelsen, energimærkning på SØBO' s Intranet, sidste år blev der diskuteret udskiftning af varmvandsbeholder, under energimærkningen kan man læse at der anbefales investering af solanlæg på taget ved udskiftning af varmvandsbeholder, er det noget bestyrelsen arbejder med? <p>Jørgen Schmidt, vi har i bestyrelsen snakket om udskiftning af samtlige varmvandsbeholder og i den forbindelse også nævnt solanlæg, dog uden noget konkret.</p> <p>Jesper Schmidt, har fået 2 tilbud på udskiftning af varmvandsbeholder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sønderborg Fjernvarme monterer og har service fremadrettet, pris for varmeveksler 10.000 kr., hertil kræves eksterne sensorer for varmestyring, så den samlede pris kommer på ca. 25.000 til 30.000 kr. 2. Lokalt hos f.eks. OA grossisten vil indkøb og montering, uden ekstern varmestyring, koste ca. 10.000 kr., pris for varmeveksler 4.000 kr. <p>Inspektør afdelingen kan anbefale den billige løsning og at det ikke kan betale sig at udskifte anoderne i de gamle varmvandsbeholdere frem for en udskiftning til ny varmeveksler!</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Spørgsmål om de nye udendørs lamper, sensorerne er nogle steder så følsomme, at de tænder når der kommer en bil forbi ude på Ørstedsgade? Jørgen Schmidt vil kontrollere lamperne, ret henvendelse til ham hvis f.eks. lampen lyser på fuld styrke hele tiden eller den er for følsom! • Spørgsmål omkring beslutningen fra sidste år omkring fibernet, er det droppet? Administrationen og brdr. Nørulf har rettet henvendelse til SydEnergi, men de mener der er for få der ønsker fibernet til de vil lægge fiber ind hos alle i afdelingen, det er derfor op til den enkelte at kontakte SydEnergi for at få fibernet! • Spørgsmål om bredden af stierne, skal de være 3,10 meter brede? Jesper Schmidt, det er ikke et krav, heller ikke pga. ambulance kørsel, stierne bliver nogle steder kun 2,3 meter, men de bliver gjort så brede som muligt!
Afslutning på mødet	Formand Jørgen Schmidt sagde tak for god orden, selv med alle de punkter vi havde været igennem og opfordrede til at møde op og komme med forslag næste år!

Referat godkendt af:


Bestyrelsesformand for afdeling 8


Dirigent ved beboermødet for afdeling 8

Referent Leo Johansen, Ørstedsgade 75, den 28. september 2014