

Mødereferat

Referat af: Beboermøde i Gadekæret/ afdeling 62

Afholdt: Tirsdag d. 20. september kl. 19.00

Deltagere: Antal lejemaal 49 = 98 stemmer

1. Valg af dirigent

Johnnie Flindt bød velkommen og indstillede, på vegne af bestyrelsen, Cathrine Buchholz, til dirigentposten. Cathrine Buchholz blev enstemmigt valgt som dirigent.

2. Formalia

Dirigenten gennemgik formalia og konstaterede at mødet er rettidigt indkaldt, og at mødet på den baggrund kan afholdes. Dirigenten gennemgik dagsordenen, som beboerne ikke havde nogle bemærkninger til.

3. Valg af referent

Dirigenten orienterede om, at bestyrelsen indstillede Mads Reddersen Gauguin, fra BO-VEST, som referent. Mads Reddersen Gauguin blev enstemmigt valgt som referent.

4. Valg af stemmetællere

Dirigenten spurgte mødet om, der var nogle der stillede op som stemmetællere, Michael Esman, Anita Ørsig og Dennis E. Hansen stillede op, og blev valgt uden modkandidater.

5. Budget 2023

Ejendomsleder, Dennis Malm, fremlagde budgettet for 2023, der indeholder en huslejestigning på 3,13 %, som svarer til en stigning i budgettet på 1.612.000 kr. Dennis orienterede om, de vigtigste poster i budgettet:

- Vandspild mellem hovedmåleren i afdelingen til bi-målerne i boligerne, som beløber sig på ca. 1 mio. kr. Det skyldes bl.a. rørens dårlige forfatning i kældrene, hvor der opstår rørsprængninger.
- Ny aftale med OK Nygaard, der medfører en stigning på 170.000 kr. i forhold til året før.
- Kravene til at henlægge til fremtidige arbejder er øget, hvilket medfører at der er en stigning på konto 120. Det må forventes at, der vil komme stigninger kommende år også på denne konto.
- Tidligere års underskud, på ca. 1 mio., skal afdrages over de kommende 3 år.
- Der er dog et fald i udgiften til forsikringer.
- Ligesom der er et mindre fald i administrationsbidraget til VA og BO-VEST.

Efter gennemgangen var der mulighed for at stille spørgsmål til budgettet. Der opstod en drøftelse om, hvorvidt regnskabsopstillingen var retvisende. Efter diskussion blev det slået fast, at den anvendte praksis er korrekt, ligesom den har været anvendt de seneste år i afdelingen.

En beboer spurgte ind til fordelingen af udgifter til råderetsarbejder, og hvorfor budgettet viser en stigning på konto 121 for A-ordning.

Dennis Malm svarede, at der er reduceret udgifter på langtidsplanen, hvor de har stået som "slid og ælde", så den nu er vist under a-ordningen. Posteringen på konto 126, modsvares dog af en indtægt ved råderetsarbejder i budgettets indtægtsside, da der er en indtægt, konto 201, fra de beboere, der har fået udført råderets arbejder.

En beboer spurgte til ejendomskontorets praksis ift. udskiftning af hårde hvidevarer i boligerne. Beboeren flyttede ind i en ny bolig i afdelingen, og havde bemærket, at de hårde hvidevarer, som stod i boligen inden indflytning var udskiftet på trods af, at de fortsat virkede.

Dennis Malm fortalte, at ejendomskontoret vurderer hvidevarerne ud fra funktion og alder. Hvis det skønnes, at der er fejl og mangler og tilsvarende at de er gamle og afskrevet, så bliver der indkøbt nye hvidevarer inden der sker indflytning i boligen.

En beboer spurgte til den faldet på konto 111 el og varme i fællesarealer, og hvordan det hænger sammen med stigende forbrugspriser.

Dennis forklarede, at BO-VEST har lavet et samlet udbud om fællesforvaltning af el, som resulterer i gode og relativt faste elpriser. Men tilkendegav samtidigt, at det er svært at budgettere med forbrug i øjeblikket grundet de mange usikkerheder.

Årsregnskabet blev sendt til afstemning.

76 stemte for

16 stemte imod

6 undlod at stemme

Budgettet blev vedtaget.

6. Indlæg om ventilationssagen mm.

Torben Hvidsten orienterede beboermødet om den seneste udmelding fra Byggeskadefonden, og fortalte, at de sidste forhindringer er ved at være ryddet af vejen. Det betyder, at BO-VEST afventer sidste melding fra byggeskadefonden før, vi kan lave udbud på opgaven med at lave justeringer på de ventilationsanlæg, der ligger på lofterne. Forhåbningen er, at projektet kan igangsættes i indværende år. Men det er ikke noget BO-VEST kan sige med sikkerhed. Beboerne vil modtage en husstandsomdelt skrivelse, så snart der sker nyt i sagen.

I uge 38 igangsættes projektet med justering af 5 udvalgte boliger, der har ventilationsanlæg, der er placeret udenfor i teknikskab. Formålet er at få viden og dokumentation for, hvordan, samt hvilke, tilretninger af anlæggene skal udføres for at kunne sætte dem i forsvarlig drift igen. Projektet er igangsat i samarbejde

med Byggeskadefonden, og resultaterne vil løbende blive evalueret sammen med byggeskadefonden.

Det er for tidligt at gøre rede for en tidsplan for, hvornår renovering af anlæggene kan igangsættes. BO-VEST melder dog ud så snart, der sker udvikling i denne sag også.

Torben Hvidsten orienterede i forlængelse af dette om status på den undersøgelse, der er udført af rørene i krybekældrene. Resultaterne viser, at det er omstændigt at udføre arbejder i kældrene, som er med til at fordyre udskiftningen af rørene. BO-VEST har derfor åbnet en dialog med Landsbyggefonden om muligheden for økonomisk støtte, da dette vil være en forudsætning for, at afdelingen kan komme problemerne med sprængte rør til livs.

Torben afsluttede med at understrege vigtigheden i, at ventilationsanlæggene ikke slukkes over vinteren, da konsekvensen af dette kan være, at rør i anlæggene sprænger, da vandet står stille, og dermed fryser ved meget lave uendørstemperaturer. Hvis beboerne er i tvivl, bør de kontakte ejendomskontoret, som vil vejlede dem.

En beboer spurgte til hensigtsmæssigheden ved, at strøm til ventilationsanlægget er udført på samme sikringsgruppe som vaskesøjlen. Administrationen kender ikke baggrunden for dette, men vil undersøge om det vil være hensigtsmæssigt at adskille elforsyningen.

En beboer fra afdelingens byggeudvalg beklagede sig over, at der først på dagen for beboermødet var omdelt informationsskrivelse om nyt fra driften samt status på ventilationssagen. Dette var ellers aftalt med BO-VEST, at det skulle udsendes tidligere. I forlængelse af dette spurgte Michael til rørene på ventilationsanlæggene på lofterne, om de nu vil blive isoleret. Ligeledes om ventilindstillingerne bliver indstillet.

Torben Hvidsten svarede, at alle rør skal isoleres udvendigt. Det vides ikke endnu, om der skal ske noget med rør inde i boligerne. Dertil har driften igangsat arbejde, hvor teknikere kontrollerer indstillingerne på ventilationsanlæggene for at forhindre eventuelle rørsprængninger over vinteren.

En beboer spurgte, hvem der finansierer det projekt der er igangsat i de 5 boliger med udvendige ventilationsanlæg.

Torben Hvidsten svarede, at udgifterne indgår i den samlede sag med Byggeskadefonden. Den endelige finansiering for det samlede projekt, med udbedring af alle boliger, er ikke kendt på nuværende tidspunkt. BO-VEST arbejder for, at alle udgifter i forbindelse med genopretning af alle anlæg, kan afholdes af hhv. Byggeskadefonden og Landsbyggefonden.

En beboer spurgte om der vil blive isoleret i de skabe, som de udvendige anlæg er placeret i.

Torben Hvidsten fortalte, at spørgsmålet afklares med rådgiverne, og at der vil blive givet en tilbagemelding til byggeudvalget efterfølgende.

En beboer spurgte til den bagvedliggende årsag til, at rørene i krybekældrene ikke blev skiftet ved den tidligere renovering.

BO-VEST er også ærgerlige over, at afdelingen nu står foran større renoveringsarbejder, som kunne være tænkt ind i den tidligere helhedsplan. Udskiftningen af rør anses for at være et renoveringsarbejde, som Landsbyggefonden i udgangspunktet ikke støtter. Der arbejdes således for, at afdelingen kan modtage huslejestøtte fra Landsbyggefonden, for at udføre arbejderne i fremtiden.

En beboer, fra Byggeudvalget, nævnte for beboerne, at Byggeskadefonden fungerer som et forsikringsselskab, der vil dække færrest mulige udgifter til renovering af ventilationsanlæggene. Afdelingens beboere kan således risikere at stå med en regning på de udgifter, som ikke dækkes.

Mads Reddersen Gauguin, forretningsfører for VA, præciserede, at Byggeskadefonden ikke skal forveksles med et privat forsikringsselskab, da de alene agere inden for den almene sektor, når der opstår byggeskader i afdelingerne, og ikke er sat i verden for at drive en overskudsforretning. BO-VESTs fokus er at indgå en aftale, der i videst muligt omfang tilgodeser beboerne, og hvis muligt holder afdelingen fri for ekstra udgifter. Dette er under afklaring med Byggeskadefonden og Landsbyggefonden.

Aase Bagger fortalte, at afdelingsbestyrelsen er optaget af at afslutte ventilations sagen hurtigst muligt og med den bedst mulige finansiering til følge. Dette

har afdelingsbestyrelsen på et tidligere møde den 19. september drøftet med repræsentanter fra VA's bestyrelse og BO-VEST.

7. Indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag.

8. Valg til aktivitetsudvalget

Isabella Wester, Maria Lyngholm, Bitten Jensen, Vibeke Sommer, Tammie Sommer stillede op og blev valgt til aktivitetsudvalget.

En beboer takkede aktivitetsudvalget for deres arbejde og en god Sankt Hans-fest, som beboeren mente havde været et særdeles godt arrangement.

9. Eventuelt

En beboer fortalte om kontaktudvalget i VA og orienterede om de drøftelser, der har været omkring muligheden for at ændre generalforsamlingen til et repræsentantskab i VA. Torben orienterede om fordele og ulemper ved hhv. repræsentantskab og generalforsamling. Endeligt blev det nævnt, at der kan komme et forslag på en af VA's kommende generalforsamlinger, hvor der fremsættes forslag om overgang til repræsentantskab.

En beboer spurgte ind til, om ejendomskontoret kan give et endeligt svar på, hvornår der skal ske noget med de udestuer, der fortsat ikke er blevet udført korrekt.

Dennis Malm orienterede om, at det er beklageligt, at der fortsat er uafklarethed om udestuer i afdelingen, og at han vil rykke på sagen. De beboere, der er berørt af dette, vil blive kontaktet så snart, der er skaffet et overblik over sagerne. Dennis Malm erkendte at den udestue som beboeren henførte til, ikke var nævnt i det tal som var opgivet til bestyrelsen.

Dernæst opstod der en drøftelse om, hvor vedligeholdelsesansvaret ligger for hegn. Konklusionen er, at det er beboerne selv, der er ansvarlige for hegn i deres haver. Hvis beboere skal reparere hegn, så er det muligt at få en stolpe og nogle brædder på ejendomskontoret.

En beboer pointerede, at et plankeværk ved spolestien, er ved at vælte ud på stien. Ejendomskontoret kigger på plankeværket, og sørger for at forholdene bringes i orden.

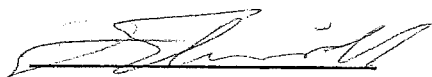
En beboer orienterede om, at der er flere beboere, der planlægger at afholde loppemarked næste år.

En beboer spurgte ind til, om der er en plan for udbedring af belægningerne i afdelingen, da mange er beskadiget. Ejendomskontoret er i gang med at udarbejde en plan for, hvordan belægninger i afdelingen bliver repareret.

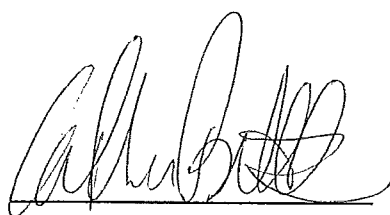
En beboer bemærkede, at der mangler beskæring af grønt, og at det mere generelt halter det med det grønne arbejde flere steder i afdelingen.

Dennis Malm svarede, at afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret går en runde sammen og kigger på det konkrete behov i afdelingen, idet Dennis Malm gav udtryk for, at han ikke selv boede i Gadekæret. Årsagen til det manglende grønne arbejde er, at der i en overgang ikke har været en fast aftale på området. Der er nu tiltrådt ny aftale med OK Nygaard, som skal vedligeholde afdelingens udeområder. Aftalen træder i kraft 1. oktober. Og udløber 31. september 2023. Der arbejdes således med en mere permanent løsning på længere sigt.

Mødet sluttede kl. 21.24 og dirigenten takkede for god ro og orden.



formand



dirigent

Mødereferat

Referat af: Beboermøde i Gadekæret/ afdeling 62

Afholdt: Tirsdag d. 22. marts kl. 19.00

Deltagere: Antal lejemål 49 = 98 stemmer

1. Valg af dirigent

Johnnie Flindt bød velkommen og indstillede, på vegne af bestyrelsen, Cathrine Buchholz, til dirigentposten. Cathrine Buchholz blev enstemmigt valgt som dirigent.

2. Formalia

Dirigenten gennemgik formalia og konstaterede at mødet er rettidigt indkaldt, og at mødet på den baggrund kan afholdes. Dirigenten gennemgik dagsordenen, som beboerne ikke havde nogle bemærkninger til.

3. Valg af referent

Dirigenten orienterede om, at bestyrelsen indstillede Mads Reddersen Gauguin, fra BO-VEST, som referent. Mads Reddersen Gauguin blev enstemmigt valgt som referent.

4. Valg af stemmetællere

Dirigenten spurgte mødet om, der var nogle der stillede op som stemmetællere, Michael Esman, Anita Ørsig og Dennis E. Hansen stillede op, og blev valgt uden modkandidater.