

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 1489-0, mandag d. 17. september 2024

Til stede: 12 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Anne Marie Bornholdt (formand) ikke til stede
Elsebeth Persson
Knud Buur Clemmensen
Anni Rindahl Pedersen
Henning Nielsen

Administrationen:

Inspektør Søren Voigt - Inspektør
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.
 - a. Husorden
6. Godkendelse af driftsbudget.
7. Valg
 - a. 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
 - b. 2 suppleanter for 1 år
8. Eventuelt.

Ad.1

Velkomst

Henning Nielsen bød velkommen til afdelingsmødet.

Ad.2

Dirigent

Inspektør Voigt blev valgt som dirigent og kunne konstatere, at indkaldelsen var udsendt med 4 ugers varsel (13. august 2024) jf. vedtægternes §14, og at det samlede materiale var udsendt 1 uge før mødet (10. september) jf. vedtægternes §17, stk. 3. Hermed er der indkaldt rettidigt til mødet.

Ad.3

Stemmeudvalg

Inspektør Voigt blev valgt som formand for stemmeudvalget. Herudover blev følgende valgt:

Bo Sørensen
Helle Hammelsvang

Ad.4

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Da formanden er sygemeldt, afgav bestyrelsesmedlem Henning Nielsen bestyrelsens beretning.

Lejerbo

Vi er under Lejerbo og må konstatere, at der har været meget uro og mange udskiftninger af medarbejdere på regionskontoret, og senest forlader forretningsføreren også posten. Jeg håber, at Inspektør Voigt, som er til stede på boligforeningens vegne, kan redegøre for, hvad der sker i organisationen.

Årets gang i afdelingsbestyrelsen

Vi har afholdt 6 bestyrelsesmøder, og vi har tjekket referater fra afdelingsbestyrelsesmøder fra 6. september 2023 til 12. juni 2024. Det er desværre sådan, at det er de samme ting, vi har diskuteret, og som vi også bøvlede med sidste år, og det kniber med at få udbedret de opgaver, som vi, fra bestyrelsen, har bedt om, og det samme gælder fra markvandringen.

Nogle gange tænker vi, om Østjysk Bolig / Lejerbo er interesseret i at have en afdelingsbestyrelse i afdelingen? Det har nemlig aldrig været så besværligt at få en dialog i gang, og vi får ingen informationer fra boligforeningen. Så vi kan ikke klage over samarbejdet, for der har nemlig ikke været noget.

Hække

Hækkene må ikke være højere end hegnet, og der er en mulighed for at betale for indvendig klipning af hæk. Tolstrup er kommet med et tilbud på kr. 1.785,25 inkl. moms, hvilket er en meget høj pris for max. 1 times arbejde, men hvordan det skal betales, er der stadig ingen afklaring på. Vi har lagt et alternativt forslag op i vores Facebook gruppe, hvor man har mulighed for at købe en billig hækklipning.

Pleje af de grønne områder

Her kan jeg kun sige: "same procedure as last year". Græsset er ikke blev slået, som det skulle efter plejeplanen. Det er gået lidt bedre med bedene i år, men der er stadig plads til forbedringer. Vi har igen i år klaget til Tolstrup og med CC i mailen til Østjysk Bolig.

Det virker bare ikke som om, at Østjysk Bolig er så engageret, at de gør noget ved det. Boligforeningen betaler bare regningerne. Vores hække skulle ifølge plejeplanen klippes i ugerne 25-28. De blev først klippet i uge 29, og efter at vi havde klaget til Tolstrup.

Snevagten

Har kørt med store tunge maskiner på vores gangarealer og lavet spor i fliser efter snerydning og saltning, påkørt lampe, påkørt skur, ødelagte planter, og kloakdæksler ligger løse. Bestyrelsen har en forventning om, at de opståede skader bliver udbedret af snevagten? Men vi har desværre ikke hørt noget herom fra Østjysk Bolig.

Utætte indgangsdøre

Der har været prøvet adskillige ting, og vi har manglet en afklaring fra Østjysk Bolig for at komme videre. Nu er der langt om længe kommet et tilbud på 546.300 kr. ekskl. moms, men vi ved ikke, hvordan vi skal forholde os til det, og vi forstår ikke, at der kun er hjemtaget et tilbud?

Opkørselseskanten til Rugaarden

Den er er for høj og har været en parodi. Vi er flere gange blevet kastet rundt mellem grundejerforeningen, Skanderborg Kommune og Østjysk Bolig. Vi har manglet en afklaring fra Østjysk Bolig. Skanderborg Kommunen har langt om længe meldt tilbage, at der foreligger en designmanual for området, og at der ikke kan ændres på dette. Vi har så fået at vide, at vi igen, igen kan tage forslaget op i grundejerforeningen.

Det er så lidt underligt, at der på Rugaards Skovvej er lavet asfaltering ved opkørsel, men det er måske lettere at få tilgivelse end at få lov?

Optegning af hvide parkeringsstriber

Vi blev sidste år lovet, at dette ville blive udført en sommerdag, men det er endnu ikke udført?

Flisearbejde Rugaards Skovvej

Oprentning af fliserne på Rugaards Skovvej skulle laves, som det blev aftalt på markvandringen. Nemlig, at der skulle indhentes et tilbud. Oprentningen er sket den 12. september, men vi har ikke set et tilbud?

Ventilationsanlæg

Anlægget skal renses hvert 2. år, hvilket aldrig er sket. Vi har modtaget et luksuriøst tilbud på dette, og det ser ud som om, at man fra Østjysk Boligs side ikke har sat sig ind i, hvad det er, vi skal have udført. Tilbuddet lyder på ca. kr. 33.390,00 + moms. = kr. 41.737,50. Ifølge manualen skal enheden skylles hvert 2. år. En opgave, som ikke er mere kompleks end, at nogle beboere sikkert selv kan klare dette.

Robotplæneklippere

Vi ville gerne have driftsafdelingen til at undersøge mulighederne for, om robotplæneklippere i afdelingen kunne være rentabelt for afdelingen. Vi har længe manglet en afklaring fra Østjysk Bolig, men har nu fået en melding om, at det ikke er rentabelt for vores afdeling at få robotplæneklippere.

Algebehandling af cykelskure

Dette er nu udbedret.

Ny affaldsløsning

Vi har endnu ikke fået en afklaring fra Østjysk Bolig. Reno Syd havde meddelt, at ny affaldsordning skulle være klar april/maj 2024. Seneste nyt er, at Reno Syd ikke er klar endnu.

Nabohjælp

Vi har nu fået etableret skilte med Nabohjælp på Rugaarden og Rugaards Skovvej, og 18 ud af 53 boliger er i dag tilmeldt den gratis ordning.

Husorden

Vi har revideret husordenen, som skal godkendes her på afdelingsmødet.

Hjemmeside

I forbindelse med at vi er underlagt Lejerbo, har vi fået mulighed for at få egen hjemmeside under boligforeningens hjemmeside. Siden er nu oppe at køre, og man kan bl.a. læse referater fra bestyrelsesmøder, afdelingsmøder og meget mere.

Ladestandere

Vi var til afstemning om ladestandere. Desværre endte afstemningen med et nej. Lidt ærgerligt når der var mulighed for at få et tilskud hertil. Når vi får ladestandere (fordi det skal vi formentlig have på et tidspunkt), så ender det med at blive en højere pris end den, som vi blev tilbudt ved afstemningen. Man forstår måske godt, at afstemningen endte, som den gjorde. Mødet var rent kaos.

Børnarrangement

I år forsøgte vi os med et børnarrangement. Et trylleshows med Sultanen fra Ali Babas Karavane. Alle havde fået et A4 ark i deres postkasse, men jeg erfarede, at nogle ikke havde set, fordi de tømmer deres postkasse og smider det hele ud uden at se, hvad postkassen indeholder. Så var det en succes? Nej, desværre. Der var kun tilmeldt 1 voksen og 2 børn.

Velkomstpjece

For at byde nye beboere velkommen til Kildebjerg, har vi udarbejdet en velkomstpjece, som vi udleverer sammen med en æske chokolade.

Repræsentantskabet

Anne Marie er/har været repræsentant for afd. 89.

Grundejerforening

Vi søger efter en, der har lyst til at indgå i bestyrelsen.

Under beretning har jeg adskillige gange nævnt, at vi i årets løb har manglet tilbagemeldinger fra boligforeningen samt at aftalt arbejde blev udført.

Vi havde bestyrelsesmøde den 12. august og repeterede nok en gang over for Østjysk Bolig, at vi er utilfredse. Samtidig bad vi om, at boligforeningen følger op på bestyrelsens møder jf. udsendte referater. Herefter ser det nu ud til, at man måske er begyndt at tage os bare lidt alvorligt?

Spørgsmål til beretningen

- *Beretningen*
Beboer: det er en god beretning, og bestyrelsen har været god til at spørge ind til, hvad der skal ske, men jeg synes, at I har haft svære vilkår.
- *Indkørsel til afd. 89*
Bestyrelsesmedlem: seneste melding er, at Skanderborg Kommune, som tilsyneladende står for opkørslerne, ikke vil ændre noget.
Beboer: det er vel ikke afdelingsbestyrelsen, som skal undersøge fx etablering af opkørsler og mange andre opgaver, som er endt hos afdelingsbestyrelsen? For mig er det oplagt, at det er boligforeningens opgave at undersøge fx sagen omkring opkørsler – men i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.
Inspektør: driftschefen har undersøgt sagen, men jeg har forstået, at kommunen ikke vil gøre noget, og dermed er sagen lukket.
Bestyrelsesmedlem: vi vil gerne have det skriftlige svar fra Skanderborg Kommune til orientering.

Tilføjet efter mødets afholdelse:

Administrationen: svaret fra Skanderborg Kommune er for længst sendt til bestyrelsesmedlem Henning Nielsen.

- *Opfølgning på arbejder*
Beboer: hvad er årsagen til, at der ikke bliver fulgt op på alle de aftalte arbejder?
Inspektør: vi har haft flere personaleudskiftninger af både ledende medarbejdere og gårdmænd. Desuden er Lejerbo blevet pålagt at administrere Østjysk Bolig, hvilket har betydet, at vi har skullet over på nye systemer. Uden at alt førnævnte skal være en undskyldning, må vi bare konstatere, at boligforeningen ikke har gjort det godt nok. Derfor har den nye driftschef, som begyndte i oktober sidste år, sammen med driftslederne valgt at omlægge organiseringen af driften. I vores 4 driftscentre har vi derfor udpeget en driftsansvarlig, som fremover vil tage telefonerne, når beboerne ringer. I kommer altså ikke længere til først at tale med kontorpersonale, som sender beskeder videre til driften. Vi håber dermed, at I vil opleve en kortere vej og mere kvalificeret hjælp ved første henvendelse.
- *Døre og vinduer*
Beboer: hvorfor er der ikke hentet flere tilbud på dørene?
Inspektør: min tanke var, at det var en indledende proces, og at der ikke var grund til at indhente flere tilbud, hvis vi allerede nu kan konstatere, at der ikke er sparet nok op. Nu har vi et pejlemærke på, hvor meget der skal spares op, og det skal I så træffe beslutning om, skal effektueres med højere husleje til følge. Når pengene så er sparet op, så skal vi selvfølgelig indhente flere tilbud, inden arbejdet sættes i gang. Jeg undersøger, om opsparingen indbefatter både døre og vinduer.
- *Robotplæneklippere*
Inspektør: vi har haft eksterne folk til at vurdere evt. opstart af robotplæneklippere i afdelingen, og de vurderede, at arealerne ikke egner sig til robotplæneklippere. Så den sag er belyst, besvaret og lukket.

Tilføjet efter afdelingsmødet:

Administrationen: svar er for længst sendt til bestyrelsesmedlem Henning Nielsen.

Inspektør: bestyrelsen og jeg skal til at have kigge på udeståender sammen, og have fundet ud af, hvordan vi får orienteret resten af beboerne om status.

- *Fuger*
Beboer: jeg har nogle fuger mellem nogle mursten, som trænger til udskiftning. Skaderne er besigtiget, men der er ikke sket mere.
Inspektør: jeg kan ikke vide, hvad svaret har været. Måske har driftspersonalet vurderet, at det kun er kosmetiske skader, og at der ikke skal ske videre. Men du skal selvfølgelig have et svar på, hvad der skal ske / eller hvis det er blevet vurderet, at fugerne ikke skal udbedres. Men sig til driftspersonalet, når de er hos dig, hvis du ikke synes, at du har fået et svar.
- *Link*
Beboer: kan man få link til vores egen hjemmeside?
Bestyrelse: linket er nævnt i "Husordenen" for afdelingen.
- *Ladestandere*
Beboer: er der krav om etablering af ladestandere i alment boligbyggeri?
(Indført efter mødets afholdelse) De lovmæssige krav er følgende:

"Det har ikke tidligere været et krav, at der i boligafdelinger opstilles ladestandere. Dette har imidlertid ændret sig med indførelsen af ladestanderbekendtgørelsen af marts 2020, hvorefter der stilles krav hertil alt efter, om der er tale om en eksisterende bygning, en større ombygning eller et nybyggeri". Ift. alment boligbyggeri gælder særlige regler ift. større ombygninger og nybyggeri. Ift. eksisterende bygninger er der intet lovkrav".
- *Velkomstpjece*
Beboer: må vi se den velkomstpjece, som nye beboere får, og som blev nævnt i beretningen?
Bestyrelse: det må I gerne. Vi finder lige ud af, hvordan vi kan dele den.

Bestyrelsens beretning blev taget til **efterretning**.

Ad.5 Forslag

5.1 Husorden

Husorden var udsendt sammen med det øvrige materiale og blev kort gennemgået ift. ændringer. Når der kommer nyt omkring affaldssortering, opdateres husordenen.

Kommentarer:

Driftssekretær gjorde opmærksom på, at der er nogle punkter i Husordenen, som skal flyttes til hhv. vedligeholdelsesreglement og råderetskataloget på et tidspunkt.

Affaldssortering

Inspektør: jeg får lige fulgt op på, hvad status er. Jeg har en mand, som arbejder med affaldshåndtering, og som kan følge op ift. Reno Syd.

Handicappladser

Beboer: vores 2 handicappladser er i den ene ende af bebyggelsen. Kan vi ikke få dem fordelt med 1 plads i hver sin ende af bebyggelsen?

Bestyrelse: enig, men det er svært at ændre, fordi skiltene er støbt i cement, så indtil videre fastholder vi nuværende placering.

Der blev herefter stemt om husordenen. **Husordenen blev vedtaget.**

Ad.6

Budget 2025/2026

Bestyrelsen havde følgende 2 bemærkninger til ordlyden på side 1 af 4 i det tilsendte budgetmateriale:

"Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Lejerbos administration udarbejdet dette forslag til budget for næste år

Bestyrelsens bemærkning: bestyrelsen har *ikke* udarbejdet budgettet i samarbejde med Lejerbo. Der burde have stået, at budgettet er udarbejdet af Lejerbo og forvaltningskonsulent Claus Leiszner.

"Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgetforslaget, men det er afdelingsmødet, som godkender budgettet endeligt".

Bestyrelsens bemærkning: det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at vi har fået forelagt budgettet, men at vi ikke har godkendt det.

På spørgsmål fra bestyrelsen om, hvorvidt revisor har påtegning til budgettet, inspektør orienterede om, at budgettet er anmærkningsfrit.

Der står på side 4 af 4 i materialet (midt på siden) følgende:

"Revisor har taget følgende forbehold for regnskabet". Det er en standardsætning, men da sætningen ikke efterfølges af et forbehold, skal budgettet ses som anmærkningsfrit.

Med bestyrelsens bemærkninger ført til referat gennemgik inspektør afdelingens driftsbudget for 2024/2025, som viser en huslejestigning på 1,08%.

Herefter blev væsentlige afvigelser ift. budget 2024/2025 gennemgået, herunder at der har været periodeforskydning, idet seneste regnskab har indeholdt 16 måneder pga. aftalen med Østjysk Bolig. Fremover vil regnskabsåret være tilbage på 12 måneder.

Kommentarer:

Beboer: kt. 110. Hvad er det rigtige beløb? Det vil vi gerne have uddybet.

Inspektør: det svarer forvaltningschef på efterfølgende (bestyrelsen).

Beboer: kt. 107. Hvad er årsagen til, at beløbet falder så meget?

Inspektør: en budgetfejl fra sidste år. Det har vist sig, at beløbet er lavere.

Beboer: kt. 114. Hvad er årsagen til, at renholdelse stiger så meget? Og hvordan er omkostningen fordelt ml. grøn vedligehold, snerydning og drift?

Inspektør: det svarer forvaltningschef på efterfølgende (bestyrelsen).

Budgettet blev enstemmigt **vedtaget**.

7. Valg

7a

Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen for 2 år

- Liselotte Henriksen
- Helle Hammelsvang
- Henning Nielsen

7b

Valg af 2 suppleanter for 1 år:

- Knud Buur Clemmensen blev valgt som 1 suppleant

- Alex Justesen blev valgt som 2. suppleant

Sekretær supplerede med, at den nye bestyrelse, når den har konstitueret sig, kan beslutte, hvorvidt suppleanter forventes at deltage i bestyrelsesmøderne. Dette kan med fordel skrives ind i bestyrelsens forretningsorden".

Ad.8 Eventuelt

- *Hvad sker der ift. fusionering ml. DAB og Lejerbo?*
Inspektør: medarbejderne blev orienteret i går, så udmeldingen er ny for alle. Der vil i de kommende måneder pågå et større politisk arbejde ift. et kommende samarbejde ml. DAB og Lejerbo. For medarbejderne bliver der bl.a. oprettet et sekretariat, som vil tage sig af alle de spørgsmål, som naturligt melder sig i sådan en situation. Så lige nu ved vi ikke mere end jer.
- *Hvad står DAB for?*
Svar: Dansk almennyttigt Boligselskab – læs evt. mere på dabbolig.dk
- *Forslag til afdelingsmødet*
En beboer har siden september 2023 forgæves forsøgt at få ØB til at forholde sig til følgende 3 udfordringer: Privat fællesvej, Fælles privat spildevandsledning og vedligeholdelse af grønne områder udenfor afdelingens matrikler.

I juni 2024 rettede beboeren skriftlig henvendelse til Organisationsbestyrelsen hos ØB/Lejerbo. Dette resulterede i en mail fra forretningsføreren vedhæftet et kort svar fra driftschef John Højsholt, som skrev: "Etablering af såvel vej- som kloaklag skal stilles som forslag til afdelingsmødet".

Beboeren udfærdigede derfor 3 forslag til afdelingsmødet. Forslagene blev indsendt rettidigt, men de blev ikke medtaget på dagsordenen. Beboeren fik først en begrundelse, da hun selv rettede henvendelse til ØB den 12. september, hvor hun modtog nedenstående mail fra forretningsføreren":

"Vi har ikke taget forslagene med, da det er tale om en redegørelse og 2 undersøgelser, som vi imødekommer og går i gang med. Hermed de konkrete svar som vi også nævner på afdelingsmødet:

Østjysk Bolig skal redegøre for, hvorfor de vedligeholder grønne områder, som ikke tilhører Afdeling 1489-0.

Administrationens kommentar: "de 'store' arealer, blandt andet ved rundkørslen, er ikke inkluderet. Tager gartneren det med, er det for egen regning. Græsset langs matriklerne, ved cykelsti/fortov, er i virkeligheden afdelingens græs. Gartneren kan unklare at slå det, men det bliver det ikke billigere af. Vi får næppe kommunen til at slå deres lille del. Vedlagt områdekort".

Tilføjet efter afdelingsmødet:

Administrationen er af den opfattelse, at denne forespørgsel allerede er besvaret og den vil derfor ikke blive kommenteret yderligere.

Østjysk Bolig skal undersøge mulighederne for, at de 5 private matrikler på Rugaards Skovvej 53-61 deltager i betaling af samtlige udgifter til vedligeholdelse, renovering m.m. af den Fælles Private spildevandsledning på Rugaards Skovvej.

Administrationens kommentar: Østjysk Bolig går i gang med at undersøge, hvordan de 5 private matrikler kan betale deres andel af udgifterne til spildevandsledningen, herunder hvor meget det er, og hvad administrationsudgifterne er til det.

Østjysk Bolig skal undersøge mulighederne for, at de 5 matrikler på Rugaards Skovvej 53-61 deltager i betaling af både de løbende driftsudgifter samt udgifter til vedligeholdelse og renovering af den Private Fællesvej på Rugaards Skovvej jfr. gældende lovgivning.

Administrationens kommentar: Østjysk Bolig går i gang med at undersøge, hvordan de 5 private matrikler kan betale deres andel til de løbende driftsudgifter, herunder hvor meget det er, og hvad administrationsudgifterne er til det”.

Beboeren orienterede om, at spørgsmålene først var sendt til bestyrelsen til stillingtagen. Bestyrelsen oplyste, at man har drøftet sagen og er af den opfattelse, at det ikke er en opgave, som bestyrelsen skal varetage. Det må være boligforeningens opgave. Det ligger uden for bestyrelsens kompetencer.

Beboeren understregede, at hun forventer at få skriftlige og dokumenterede redegørelser.

Beboeren var desuden af den opfattelse, at Tolstrup ikke overholder plejeplanen bl.a. med hensyn til græsslåning, ligesom Tolstrup sprøjter ukrudt på trods af forbud mod brug af sprøjtemidler.

Inspektør: Tolstrup sprøjter ikke med gift men med miljørigtige produkter.

- *Hvem godkender fakturaer på de grønne områder?*

Inspektør: det gør driftschefen.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede mødet.