

Referat fra beboermøde i Søbo's afdeling 8 den 2/9-2013

<p>Dagsorden punkt 1 Valg af dirigent</p>	<p>Valgt til dirigent blev: <i>Hanne Petz</i> Der konstaterede at mødet var indkaldt rettidigt og at dagsordenen var OK</p>
<p>Dagsorden punkt 2 Valg af stemmeudvalg</p>	<p>Repræsentanter fra kontoret blev valgt : <i>Nina Frederiksen og Jette Pørksen Kristensen</i></p>
<p>Dagsorden punkt 3 Valg af referent</p>	<p>Valgt blev: <i>Leo E. Johansen nr.: 75</i></p>
<p>Dagsorden punkt 4 Afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år</p>	<p style="text-align: right; color: red;">INDGÅET 23 SEP. 2013</p> <p style="text-align: right; color: red; font-size: small;">BOLIGFORENINGEN SØBO</p> <p>Formanden <i>Jørgen Schmidt nr.: 81</i> gav en gennemgang af det forløbne år i afdelingen : Der var sidste år en indflytning til afdeling 8, nemlig til nr.: Ørstedsgade 101. Der blev sidste år vedtaget at afdelingens kloaksystem skulle gennemgås og at der skulle lægges fliser ud for Ørstedsgade 93 – 97, disse ting er udført som planlagt. Der er blevet udskiftet 2 varmevekslere og en vandstik ledning der var tæret igennem, hvilket har kostet afdelingen en del. Afdelingsbestyrelsen har haft flere møder det forgangne år og der er bl.a. besluttet at bestyrelsen vil gennemgå afdelingen 2 gange om året, det bliver omkring 1. august og 1. november, her vil bestyrelsen kikke på hvordan det står til med hækklipning mm. Der har igen været oversvømmelse ved fru Ramsgård, der må stå med opsamling af vand og fik i år besøg af en salamander ved samme lejlighed, der dog blev sat på fri fod. Afdelingen er stadig plaget af rotter, så jeg vil indskærpe at minimere fodring af fugle, så resterne ikke tiltrækker rotter, måger og krager, der efterfølgende forsørger sig på afdelingens tage. Stor ros til hækklipning og aktiviteter i haven, ved at holde afdelingen pæn, vil den fremstå attraktiv for mulige tilflyttere og for alle beboerne. Formanden sluttede sin beretning uden kommentarer fra beboerne.</p> <p><u>Kommentarer til beretning :</u> Ingen!</p> <p style="text-align: center;"><i>Beretningen blev godkendt ved håndsoprækning.</i></p>
<p>Dagsorden punkt 5 Planlagt vedligeholdelse</p>	<p>Udkast til langtidsplanlægning blev fremlagt af: <i>Jesper Baun Schmidt</i> fra Inspektør afdelingen</p> <p><u>Langtidsplanlægning i 2013 :</u> Den planlagte forberedelse til kloak separationen i afdelingen er gennemført, der er udarbejdet udbudsmateriale af ingeniørfirmaet Grundtvig, dette indbefatter opmåling, tv-inspektion og plantegninger til senere udbud. Materialet skal bruges til afholdelse af licitation, der forventes afholdt hurtigst muligt.</p> <p><u>Langtidsplanlægning i 2014 :</u> Smøring og justering af afdelingens døre og vinduer er tiltrængt, sidst dette blev udført var for 4 til 5 år siden. Kommentar: om det nu også var nødvendigt? Svar fra Jesper: Vedligeholdelsen vil forlænge levetiden på gummilister og bevægelige dele, optimalt tidsinterval er 4 til 5 år!</p> <p>Kloakering udbudsmaterialet er lavet i samarbejde med ingeniørfirmaet Grundtvig, der også har en finger med i spillet, hvad angår kommunens planlægning og udførsel af den samlede kloakerings strategi. Kommunen har planlagt at adskillelse af kloakken for Ørstedsgade og Tandsbjerg vil ske i 2016, senest 2017 og på det tidspunkt bliver afdelingen under alle omstændigheder tvunget til at separere kloakken i spildevand og overfladevand (regnvand). Tidspunktet for afdelingens separering i 2014 er derfor i tråd med kommunens planer, selv om det vil koste afdelingen en huslejeforhøjelse.</p>

Kommentar: er der tostrengt kloak ved Ørstedsgade i dag?

Svar: Nej, men selv om afdeling 8 starter allerede i 2014, er det med i planlægningen at sammenføre afdelingens og kommunens kloakføring på et senere tidspunkt, dette er med i udbudsmaterialet og den samlede pris!

Udbuddet indeholder separering af kloak netværket i en spildevand og en overfladevands rørføring helt ind til husene, de gamle kloakrør vil blive foret indvendig og brugt til overfladevand, der bliver trukket ny spildevandsledning ned i kælderen med tilslutning til eksisterende rør i husene, rørene indvendig i husene bliver foret indvendig, så der heller ikke kan forekomme utætheder i kældrene, der lægges en ny vandstikledning ind til forbrugsvand i alle husene

Fællesstierne ved husene bliver efter kloakeringen reetableret med fliser og de steder hvor kloakeringen medfører opgravning af haven vil dette også blive reetableret. Der var på tale at der ved samme lejlighed blev etableret udendørsbelysning ved stierne, men dette er taget ud af projektet og der er stillet et forslag til alternativ løsning under punkt 8.

Under punkt 8. er der også stillet forslag om etablering af fibernet til alle husstande, her vil inspektør afdelingen tage kontakt til SE (Syd Energi), da de har interesse i at udføre dette sammen med kloakeringen, de slipper for opgravning og derfor vil administrationen forsøge at få et økonomisk bidrag herfra.

Udførsel af kloakeringen og den samlede pris afhænger af licitationen og hvem der får opgaven, naturligvis også afhængig af at beboerne accepterer forslaget på beboermødet, hvis licitationen viser at prisen ikke kan holdes på det accepterede beløb på 5.589.000,- kr., skal der et ekstraordinært beboermøde til for at få godkendt en evt. forhøjelse af prisen og en evt. forhøjelse af huslejen.

Ud over et kommende krav fra kommunen om tilslutning, er vandstik ledningerne også så gamle at der ikke mere er forsikring der dækker rørbrud og kloakrørene er så utætte at rotterne trives, afdelingen har problemer med rotter.

Kommentar: er det landsbyggefonden der hentes penge i eller hvordan finansierers kloakeringen?

Svar: Da der ikke er tale om forbedringer kan der ikke hentes penge fra landsbyggefonden, det er muligt at der kan hentes tilskud i hovedforeningen og der tages ca. 1.500.000,- kr. fra henlæggelser, resten skal der optages et kreditforeningslån på, som vil strække sig over 30 år eller et lån fra hovedforeningen over 20 år, det billigste vil nok blive kreditforeningslån!

Kommentar: bliver udgifterne fordelt pr. husstand eller pr. kvadratmeter?

Svar: fordeling beregnes pr. kvadratmeter!

Der skal forventes en huslejestigning på max. 600,- kr. pr. måned, investeringen i nye vandstik ledninger vil i det lange løb betyde besparelser på vedligeholdelse af de gamle vandrør.

Kommentar: medregnes forhøjelse i boligsikring?

Svar: Ja!

Kommentar: taget vil snart være betale, kan man ikke vente?

Svar: Det er bedre at investere nu!

Kommentar: hvornår træder huslejestigning i kraft?

Svar: når arbejdet er afsluttet, stigningen vil blive varslet med 3 måneder!

De beregninger der er lavet er på skøn, det er også muligt at det bliver billigere.

Kommentar: Der vil komme en udgift når kommunen er klar og afdelingens kloak skal kobles til by nettet, er det med i prisen?

Svar: Administrationen tager en dialog med kommunen, således at der sikres en plan for tilslutning!

Kommentar: der er ikke offentliggjort en plan for Ørstedsgade på kommunens hjemmeside, rørføringen skal lægges om i forhold til den nuværende?

Svar: frem til 2016 har kommunen kalkuleret med 40.000.000,- kr. til separering af kloakken på Ørstedsgade!

Der vedtages at stemme pr. stemmeseddel, hver husstand har 2 stemmer, det er kun

	<p>separeringen af kloakken der stemmes om, der er enighed om at vedligeholdelse af døre og vinduer skal gennemføres.</p> <p>Langtidsplanlægning vedr. kloakering vedtages med: 25 stemmer for (JA) 3 stemmer imod (NEJ)</p> <p>Langtidsplanlægning i 2015 : Intet planlagt</p> <p>Afdelingsformanden nævner udskiftning af 2 varmevekslere i afdelingen det sidste år, prisen er ca. 26.000,- kr. pr. stk., er det noget vi kan forvente et stigende antal udskiftninger, Varmevekslerne er over 30 år gamle og den anode der skal hindre tæring er skiftet en gang, afdelingsbestyrelsen ønsker tilbud fra flere VVS installatører, Inspektøren nævner mulig udskiftning af samtlige varmevekslere, hvilket så skal ud i licitation, der påpeges at dette emne var på beboermødet sidste år og her blev emnet underkendt, det er ikke muligt at foretage et eftersyn af samtlige varmevekslere, inspektøren påpeger at skaden er sket, det er med andre ord for sent at gennemgå alle eller udskifte alle anoder i hele afdelingen.</p> <p>Utæt varmeveksler kan betyde fjernvarmevand i brugsvandet, de 2 der er skiftet blev skiftet pga. utæthed, eneste varsel på at varmeveksleren er defekt.</p> <p>Udskiftning af varmeveksler betales af henlæggelser i afdelingen.</p> <p>Beslutning om dette er, at afdelingsbestyrelsen og inspektør afdelingen finder en løsning/model for dette!</p> <p style="text-align: center;">Udkast til langtidsplanlægning blev godkendt</p>
<p>Dagsorden punkt 6 Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab for 2012.</p>	<p>Regnskabet blev fremlagt af Jette Pørksen Kristensen</p> <p>Afdelingen har haft et mindre underskud: 56.500,- kr.</p> <p>Alle vedligeholdelses udgifter tages af henlæggelserne, derfor vil man ikke mærke ekstra udgifter over en periode som husleje stigning.</p> <p>Forbedringslån på tag udløber i 2020, giver et ca. fald i huslejen på 500,- kr. pr. måned, et mindre forbedringslån udløber i 2017 giver et ca. fald i huslejen på 200,- kr. pr. måned, så efter 2020 vil man ikke kunne mærke lånet til kloakken.</p> <p>Kommentar: brug af henlæggelserne til kloakeringen halverer vores henlæggelser? Svar: Der vil stadig være nok til fremtidige vedligeholdelser!</p>
<p>Dagsorden punkt 7 Budget for 2014</p>	<p>Budget for 2014 blev fremlagt af Jette Pørksen Kristensen</p> <p>Underskuddet fra 2012 betyder en procentvis huslejestigning på 4,7 % i 2014</p> <p style="text-align: center;">Budget for 2014 blev godkendt</p>
<p>Dagsorden punkt 8 Indkomne forslag</p>	<p>Forslagene i dagsordenen var sendt ud sammen med den endelige dagsorden.</p> <p>Udskiftning af belysning ved hoveddør:</p> <p>Forslaget er stillet på baggrund af en del indbrud det sidste år, belysning ønskes sensor styret og derved skabe tryghed for beboerne i afdelingen.</p> <p>Der blev på mødet fremvist 2 modeller og valget faldt på en model der ikke virker voldsom, denne placeres ved hoveddøren, men lidt længere nede end den gamle model, belysningen kan styres, så den lyser med halv effekt hele natten og går op på fuld styrke ved bevægelse, pæren er lavenergi (LED), der bevirker at prisen på forbrug pr. husstand vil beløbe sig til 9,- kr. pr. år!</p> <p>Der stemmes over 2 omgang, udskiftning og model Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning og valget blev den lille model med nummer!</p>

	<p>Tilslutning af Fiber bredbånd fra SE (Syd Energi): På repræsentantskabsmødet den 13. maj 2013 blev der vedtaget at det er op til den enkelte afdeling, om man vil etablere fiber bredbånd fra SE, dog skal dette vedtaget på beboermødet. SE lægger installationsrør ind til husstanden og man vælger selv om man vil vælge SE som udbyder af Internet forbindelse. Som nævnt under langtidsplanlægning vil inspektør afdelingen tage kontakt til SE for at koordinere udgravning til fiber bredbånd og kloakken.</p> <p>Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning!</p>
<p>Dagsorden punkt 9 Valg af Afdelingsbestyrelses medlem</p>	<p>Jytte Moos nr.: 99 modtager genvalg og blev valgt</p> <p>Som 1. Suppleant blev Kaj Bonnicksen nr.: 87 valgt</p> <p style="text-align: center;">Valget skete 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>Alle modtog genvalg</p> <p>Som 1. Suppleant blev Kaj Bonnicksen nr.: 87 valgt</p> <p style="text-align: center;">Valg af repræsentanter skete ved håndsoprækning.</p>
<p>Dagsorden punkt 11 Eventuelt</p>	<p>Under eventuelt kan alt diskuteres men intet kan besluttes !!</p> <p>Formanden siger tak for deltagelse og god ro og orden</p>

Referat godkendt af:


Bestyrelsesformand for afdeling 8


Dirigent ved beboermødet for afdeling 8

Referent Leo Johansen Ørstedsgade 75 den 20. september 2013