

Referat – Afdelingsmøde afdeling 32

Vedrørende:	Afdelingsmøde i afdeling 32
Sted:	Fælleslokale Nyboesgade 1 A
Dato:	Den 22. januar 2025 kl. 19:00
Deltagere:	23 beboere inkl. bestyrelse - fra 18 husstande Deltagere fra ØsterBO: Organisationsbestyrelsesmedlem Anne Kathrine Pedersen Inspektør Aksel Nissen Projektmedarbejder Charlotte Grundholm Ejendomsfunktionær Kevin Christensen Ejendomsfunktionær Michael Hedmark
Dagsorden:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Valg af dirigent og evt. stemmeudvalg 2. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år 3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025/2026 (bilag) Orientering om afdelingens årsregnskab 2023/2024 (bilag) 4. Indkomne forslag: <ol style="list-style-type: none"> a. Forslag til ændringer i Råderetskataloget – tilføjelserne er markeret med blå (bilag A) b. Forslag til ændringer i Vedligeholdelsesreglementet – tilføjelserne er markeret med grønt og teksten, som slettes, er der streg igennem (bilag B) 5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter <ol style="list-style-type: none"> a. På valg er afdelingsbestyrelsesformand b. På valg er afdelingsbestyrelsesmedlem c. Valg af suppleanter 6. Valg af repræsentantskabsmedlemmer (3 pers.) og suppleanter 7. Eventuelt
Referent:	Udviklingschef Torben Juler
Pkt. 1:	<p>Valg af dirigent og evt. stemmeudvalg</p> <p>Organisationsbestyrelsesmedlem Anne Katrine Pedersen blev valgt som dirigent.</p> <p>Anne Kathrine takkede for valget og konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet.</p> <p>Der blev ikke nedsat et stemmeudvalg.</p>

<p>Pkt. 2:</p>	<p>Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år</p> <p>Inspektør Aksel Nissen aflagde beretning. Beretningen er vedlagt som bilag*</p> <p>Efterfølgende var der dialog om plads til cykler.</p> <p>Spørgsmål om der kan parkeres på redningsvej ved eksempelvis oversvømmelse. Det vurderes at være ok, og p-vagt vil ikke give bøder ved oversvømmelser.</p> <p>Beretningen blev taget til efterretning.</p>
<p>Pkt. 3:</p>	<p>Godkendelse af afdelingens driftsbudget 2025/2026</p> <p>Budgettet blev fremlagt af inspektør Aksel Nissen.</p> <p>Budgettet blev godkendt.</p>
	<p>Orientering om afdelingens årsregnskab 2023/2024</p> <p>Forsamlingen ønskede ikke regnskabet gennemgået, og der var ingen spørgsmål.</p> <p>Regnskab taget til efterretning.</p>
<p>Pkt. 4:</p>	<p>Indkomne forslag:</p> <p>a. <u>Forslag til ændringer i Råderetskataloget – tilføjelserne er markeret med blå (bilag A)</u></p> <p>Forsamlingen blev spurgt, om der var nogen, der ikke kunne tilslutte sig forslaget, det var der ikke.</p> <p>Forslaget blev vedtaget.</p> <p>b. <u>Forslag til ændringer i Vedligeholdelsesreglementet – tilføjelserne er markeret med grønt og teksten, som slettes, er der streg igennem (bilag B)</u></p> <p>Forsamlingen blev spurgt, om der var nogen, der ikke kunne tilslutte sig forslaget, det var der ikke.</p> <p>Forslaget blev vedtaget.</p>

<p>Pkt. 5:</p>	<p>Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter</p> <p>Der blev ikke valgt nogen bestyrelse.</p>
<p>Pkt. 6:</p>	<p>Valg af repræsentantskabsmedlemmer (3 pers.) og suppleanter</p> <p>Jette Hesthaven stillede op som den eneste, der ønskede at være medlem af repræsentantskabet, og som følge heraf har afdelingen kun et medlem af repræsentantskabet, hvor afdelingen ellers er berettiget til tre pladser.</p>
<p>Pkt. 7:</p>	<p>Eventuelt</p> <p>Spørgsmål: Hvad gør man med graffiti? Svar: Vi afventer, fordi der pt. er en eller flere meget aktive graffitimalere. Afrenser vi nu, så kommer der hurtigt graffiti igen. Det er vores håb, at graffiti aktiviteten falder til ro igen, og vi forventer at afrense facader om et par måneder. Bemærkning: Graffiti på vinduesglas bør fjernes hurtigt af hensyn til de berørte beboere. Svar: ØsterBO tager dette til efterretning.</p> <p>Spørgsmål: Bygger I stueetagen i Tønnesgade op, inden der er en permanent løsning, som sikrer bygningerne mod indtrængende vand? Svar: Som almennyttig boligforening er vi forpligtiget til at oprette og gendleje vores boliger så hurtigt som muligt. Derfor vil boligerne blive renoveret.</p> <p>Spørgsmål: Lyset i indgang har ikke fungeret i et år. Svar: Der skal være lys. Inspektøren opfordrede til, at beboerne ringer ind til kundecenteret, når der registreres fejl.</p> <p>Spørgsmål: Nu har der ikke boet nogen i stueetagen (Tønnesgade 9 til 15) igennem det seneste år. Det ser beskidt ud. Svar: Der ryddes op to gange om ugen - normalt mandag og fredag. Vi vil forøge intervallet, og vi vil få fjernet materiel, der ligger og flyder.</p> <p>Spørgsmål: I Tønnesgade 12 mangler der tryk i bruserne i et stort antal af boligerne. Hvad er årsagen hertil? Svar: Skyldes formentligt tilstoppet filter ved måler. ØsterBO renser filteret, hvis det ikke løser problemet, undersøger vi, om røret er sat til med kalk.</p> <p>Spørgsmål: Der er et rum med et pool bord, kan der gives adgang til rummet? Svar: Hvis I laver et aktivitetsudvalg, så kan rummet anvendes.</p> <p>Bemærkning: Tagrender på siden mod Vedelsgade er hullede. Svar: De vil blive gennemgået og skader vil blive udbedret. Det blev bemærket, at der er alger på facade pga. vand.</p>

	<p>Udskiftning af målere før jul: Målerdata på Min Side stemmer ikke med forbruget, aflæst på målere. Der er også divergens imellem søjlerne og tabellen. <i>Efterskrift: ØsterBOs administration har sammenholdt data på "Min side" med fysiske aflæsninger og der er ikke fundet afvigelser.</i></p> <p>Bemærkning til biodiversitet: Bekymring for rotter i beplantning og holdning til, at det ikke er kønt. Svar: Vi er ikke bekendt med, at der er rotteplager i de afdelinger, hvor der er biodiversitet i form af højt græs eller tilsvarende. Nogle synes det er kønt og andre har den modsatte holdning.</p>
	<p>Repræsentantskabets medlemmer fra afd. 32 ser således ud:</p> <p>Medlem: Jette Hesthaven</p>

*Bilag

Bestyrelsens beretning

For første gang i mange år er der ingen bestyrelse. Jeg vil gerne bringe en tak til alle, der sad i bestyrelsen i de nu snart 8 år jeg har været inspektør og især til Ernst Nielsen, som har været formand lige indtil 2024. Det har været en fornøjelse at arbejde sammen med jer.

Nu er der ingen bestyrelse, og jeg vil derfor gerne opfordre jer alle til at tænke over, om det ikke kunne være noget for jer. Det er jo på dagsordenen lidt senere.

Størstedelen af denne beretning vil handle om oversvømmelser:

Vi har haft oversvømmelser 2 gange i 2024. Der var ingen, der kunne forudse, at der på så kort tid ville komme endnu en oversvømmelse. Det er trods alt 4 år siden oversvømmelsen, som vi fik den 6. februar. Men nu ved vi, at det kan komme når som helst, især i større regnperioder. Når grundvandet står højt og de til åerne tilstødende marker og enge ikke kan absorbere mere vand, samt forøgelsen af befæstede arealer i byen gennem årene, som derved også leder mere vand i åerne. Så er risikoen bare blevet meget større, og noget vi skal vende os til i fremtiden.

De genhusede beboere fra oversvømmelsen den 6. februar 2024 i Tønnesgade og Staldgaardsgade nåede lige at komme tilbage i deres lejlighed midt i september, og så var den gal igen 14 dage efter - den 27. sept. Oversvømmelsen her var noget værre end den fra den 6. februar.

Kommunens krisevarsling om oversvømmelse kom ca. kl. 15.30 og ØsterBO personalet var gået på weekend kl. 12. Med den hastighed vandet kom, var det begrænset hvilke tiltag, der kunne nås.

Kl. 16 var alt oversvømmet. Dansk Industri og skadesservice blev tilkaldt, flere frivillige af ØsterBOs personale troppede op og hjalp til, og beboerne blev genhuset på hoteller.

Så det blev en gentagelse af de skader, som lige var nået at blive udbedret fra oversvømmelsen 6. februar, bare noget værre.

Efter lang tids forhandling med forsikringen blev afgørelsen, at de ikke dækkede, så vi måtte igen søge dækning ved Natur Skade Rådet (NSR). Natur Skade Rådet har først nu for en uge siden endeligt godkendt den sidste ansøgning, som vi sendte sidst i oktober og godkendt det som en 20-års hændelse. Taksatoren har været forbi, entreprenøren er valgt og der udarbejdes nu en opgørelse, som sendes til taksatoren. Taksatoren indstiller ansøgningen til dækning ved NSR. Herefter kommer der forhåbentlig en godkendelse og genoprettelse af skaderne kan begynde.

Så der er en lang sagsgang inden vi kan starte opbygningen. Hvis sagen havde kørt under vores egen forsikring, så ville selvriskoen være 10%, men ved NSR er den 14% og alt, hvad man har haft af løvsøre i kældre, er ikke dækket. Afskrivningen af diverse indbyggede materialer er også en anden ved NSR. Det er dog lykkedes os at få teknik- og vaskerirum inkl. vaskemaskiner dækket.

Ud over den selvrisiko vi skal betale, er der brugt mange penge på at sikre alle vores bygninger. De lejemål, som det går ud over hver gang i Staldgaardsgade og Tønnesgade, står tomme og her mister afdelingen en stor lejeindtægt. De er også svære at leje ud i fremtiden, indtil der er fundet en løsning på at undgå skader ved oversvømmelser. Administrativt er det også dyrt og det er klart, at for jeres afdeling, som er ramt ekstra hårdt, vil det være uoverskueligt, at afdelingen skal betale disse udgifter selv.

ØsterBO søger, på vegne af afdelingen, hjælp ved Dispositionsfonden og Landsbyggefonden er ligeledes varslet om, at der også kan blive brug for deres hjælp. Dette gælder også til de undersøgelser, vi har i gang med rådgivere, som arbejder med at udarbejde løsningsmetoder for at opdæmme vandet, så det ikke skader bygningerne.

Vi har selv fået udarbejdet lukningsmetoder til alle døre og kældernedgange via et system med skodder, samt ligeså en hurtig måde at lukke for alle gulvafløb i kældrene. Noget som projekteringsmæssigt var igangsat inden oversvømmelsen den 27. september. Da spildevand og regnvand ikke er separeret i midtbyen, er der ved oversvømmelser pres på hele spildevandssystemet og det stuver op i toiletter. Her er vi også ved at finde en løsning.

ØsterBO samt flere andre af de oversvømmelsesberørte boligejere er i dialog med kommunen for løbende at holde dem til "ilden" med at finde løsninger, så oversvømmelser ikke finder sted i fremtiden.

Af tiltag, som er igangsat, kan nævnes oprensning af åerne, samt at åen i byparken rettes ud for sving, så den kan klare en større gennemstrømning. Der undersøges nu også, om der kan blive enighed om en model for udførelse af "forsinkelses arealer" i oplandet med de lodsejere, som har jord, der grænser op mod åerne.

Det blev stemt ind sidste år at nedtage det ene af cykelskurene i passagen ved Tønnesgade 13 og sætte hegn med beplantning op, samt renovere det tilbageblivende cykelskur. Ligeledes skulle der laves LED udebelysninger. Indtil økonomien er gjort op vedr. vandskaderne, og der er klarhed over, hvor meget hjælp afdelingen kan få til dækning af udgifterne fra oversvømmelserne, er disse arbejder desværre stillet i bero.

Cykeloprydning og Cykelrum i kælderen.

Vi er blev gjort opmærksom på af en beboer, at der er mangel på pladser i cykelskuret i Vedelsgade/Nyboesgade. Der vil blive iværksat en ny cykeloprydning her i 2025.

For at få flere pladser til rådighed for de af jer, der bruger jeres cykel meget, vil vi gerne gøre opmærksom på, at der er et cykelrum i kælderen i Vedelsgade 55 C, og adgangen hertil er i gavlen på bygningen. Der er rampe ned af trapperne. Rummet er umiddelbart til venstre, når man kommer ind af kælder døren – vi opfordrer alle til også at bruge dette rum og især jer, der ikke benytter jeres cykel meget. Det er selvfølgelig svært for ældre at trække cyklen op fra kælderen, men de af jer, der ikke har problemer med det, så tænk på om det ikke kunne være en ide. Vi vil samtidigt kigge på den bedst mulige og billigste måde at udvide cykelskuret, men hvis pladsmanglen kan undgås ved at bruge cykelrummet i kælderen, vil det jo være det bedste og billigste.

Bygningen i Vedelsgade 57 har sat sig en smule og det har resulteret i, at en masse gulv- og vægfliser er blevet ødelagt i vaskeriet. Da forsikringen ikke dækker sætningsskader, har vi skullet forvisse os om, at der ikke ville komme flere sætninger. Der er nu bestilt en murer til at reparere de ramte fliseområder i vaskeriet.

Skift af vinduer i hele afdelingen skal foretages i budgetåret 2026/2027, det vil sige, at det projekteres i 2026 og udføres i 2027. I vil blive indkaldt til et møde i 2026, hvor I vil blive præsenteret for økonomien, og hvor I efterfølgende så skal stemme enten ja eller nej til denne økonomi.