

Referat – Afdelingsmøde afdeling 41

Vedrørende:	Afdelingsmøde i afdeling 41
Sted:	Fælleslokalet, Nyboesgade 1
Dato:	Den 27. januar 2025 kl. 19:00
Deltagere:	7 beboere inkl. bestyrelse – fra 7 husstande Deltagere fra ØsterBO: Organisationsbestyrelsesmedlem Pernille Christiansen Inspektør Aksel Nissen Direktionssekretær Lisbeth Hofmann Ejendomsfunktionær Palle Sommer
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. Valg af afdelingsbestyrelsesformand b. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer c. Valg af suppleanter 6. Valg af repræsentantskabsmedlemmer (3 pers.) og suppleanter 7. Eventuelt
Referent:	Direktionssekretær Lisbeth Hofmann
Pkt. 1:	<p>Valg af dirigent og evt. stemmeudvalg</p> <p>Organisationsbestyrelsesmedlem Pernille Christiansen blev valgt som dirigent.</p> <p>Pernille takkede for valget og konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet.</p> <p>Der var ikke behov for et stemmeudvalg.</p>
Pkt. 2:	<p>Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år</p> <p>Inspektør Aksel Nissen fremlagde afdelingsbestyrelsens beretning.</p>

	<p>Beretningen er vedlagt som bilag*.</p> <p>Afdelingsbestyrelsens beretning blev taget til efterretning.</p>
Pkt. 3:	<p>Godkendelse af afdelingens driftsbudget 2025/2026</p> <p>Budgettet blev fremlagt af inspektør Aksel Nissen.</p> <p>Spørgsmål: Hvad bliver konto 119 og 136 brugt til? Svar: De bliver brugt til diverse udgifter såsom kurser, bestyrelsesmøder, fællesmøder, bolig socialvisevært mm.</p> <p>Budgettet blev enstemmigt vedtaget.</p>
	<p>Orientering om afdelingens årsregnskab 2023/2024</p> <p>Forsamlingen ønskede ikke årsregnskabet gennemgået, og der var ingen spørgsmål.</p> <p>Regnskabet taget til efterretning.</p>
Pkt. 4:	<p>Indkomne forslag:</p> <p>a. Forslag til ændringer i Råderetskataloget – tilføjelserne er markeret med blå (bilag A)</p> <p>Afstemning ved håndsoprækning: 14 Stemmer for 0 Stemmer imod 0 blanke stemmer og 0 ugyldige stemmer</p> <p>Forslaget blev vedtaget.</p> <p>b. Forslag til ændringer i Vedligeholdelsesreglementet – tilføjelserne er markeret med grønt og teksten, som slettes, er der streg igennem (bilag B)</p> <p>Spørgsmål: Må man ikke male væggene i farver? Svar: Jo, det må man. Husk dog altid at følge vedligeholdelsesreglementet ved fraflytning.</p> <p>Spørgsmål: Skal man selv skifte pære i nagelfast lamper? Svar: Det undersøges.</p> <p>Spørgsmål: Skal vi selv skifte filter i emhætten? Svar: Nej, dem skifter ØsterBO.</p>

	<p>Spørgsmål: Hvordan laver man det årlige tjek af HPFI-anlæg? Svar: Tryk på den lille knap, så strømmen slås fra, hvis den ikke gør det, så kontakt kundecentret.</p> <p>Afstemning ved håndsoprækning: 14 Stemmer for 0 Stemmer imod 0 blanke stemmer og 0 ugyldige stemmer</p> <p>Forslaget blev vedtaget, idet afsnittet på side 3 under "indvendig vedligeholdelse" med følgende tekst "beboer skal selv sørge for at skifte pærer i lamper m.m. under bo-perioden" fjernes. Pærer, som hidtil er blevet skiftet af driftspersonalet, vil fortsat blive skiftet</p>
<p>Pkt. 5:</p>	<p>Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter</p> <p>Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse, og Karin Mortensen fortsætter som organisationsbestyrelsens kontaktperson.</p>
<p>Pkt. 6</p>	<p>Valg af repræsentantskabsmedlemmer (3 pers.) og suppleanter</p> <p>Anne Grethe Mikkelsen Anne-Vibeke Enné Bæk Palle Gilling</p> <p>Der blev ikke valgt suppleanter til repræsentantskabet.</p>
<p>Pkt. 7:</p>	<p>Eventuelt</p> <p>Spørgsmål: Har ryger ikke pligt til at lufte ud, kan I ikke påtale det? Svar: Jo, man har pligt til at lufte ud, men vi kan ikke påtale det overfor lejer, da bygningen ikke er klassificeret som røgfri.</p> <p>Kommentar: Det er blevet dyrt at tørre tøj – programmet "ekstra tørt" koster ca. 38 kr. Det tager langt tid at tørre.</p> <p>Bemærkning: Hvis man vælger programmet "skabs tørt", så tager det ca. 20 min.</p> <p>Bemærkning: Forhøjelse af tørretumblerpriserne er ikke stemt ind. Det er blevet 3 gange så dyrt.</p> <p>Bemærkning: Det er siden de nye vaskemaskiner/tørretumbler, som blev installeret efter oversvømmelserne den 27. september.</p> <p>Spørgsmål: Låsen fra gården i Nyboesgade 9 kan ikke åbnes. Svar: Det kan være pga. oversvømmelse.</p>

	<p>Bemærkning: Der bliver lukket folk ind i opgangene. Man må ikke lukke folk ind, som man ikke kender. Det vil være godt at sende information ud, om at man ikke bare må lukke folk ind, som ikke hører til i opgangen. Det er utrygt. Vi har noget klientel her i området, som vi føler os utrygge ved. Politiet har været tilkaldt.</p> <p>Spørgsmål: Kan ØsterBO ikke sende en SMS ud, om at man ikke må lukke folk ind, som ikke hører til i opgangen, eller noget på Min Side?</p> <p>Kommentar: Jeg lukker ofte reklameomdelerne ind. Svar: De skal faktisk selv lukke sig ind via den udleverede brik.</p> <p>Spørgsmål: Må man sætte dørstopper i døren for at holde den åben? Svar: Nej, det må man ikke. Kun kortvarigt ved ind- og fraflytning.</p> <p>Spørgsmål: Bliver parkeringsbåsene snart malet op? Svar: Ja, det er på budgettet.</p>
	<p>Afdelingsbestyrelse: Der er ingen afdelingsbestyrelse</p> <p>Repræsentantskabets medlemmer fra afd. 41 ser således ud:</p> <p>Medlem: Anne Grethe Mikkelsen Medlem: Anne-Vibeke Enné Bæk Medlem: Palle Gilling</p>

*Bilag

Bestyrelsens beretning

Ud over de almindelige drifts-ting, der er udført inde og ude af vores driftspersonale, så vil jeg berette lidt om oversvømmelser, som jo har fyldt en del i 2024 og stadig fylder meget.

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 var trods alt 4 år siden fra den oversvømmelse vi fik den 6. februar. Nu ved vi, at det kan komme når som helst, i større regnperioder. Når grundvandet står højt, og de til åerne tilstødende marker og enge ikke kan absorbere mere vand, samt den forøgelse der er sket af befæstede arealer i byen gennem årene, som derved også leder mere vand i åerne, så er risikoen for oversvømmelse bare blevet meget større med de store vandmængder, der kommer nu og som vi desværre skal vænne os til i fremtiden.

Jeres naboafdeling er noget hårdere ramt af oversvømmelserne. Ud over skader på kældre, teknik rum og vaskerier, har de nu igen 14 tomme lejemål, som nu er blevet meget svære at leje ud.

Efter lang tids forhandling med forsikringen blev afgørelsen, at de ikke dækker skaderne. 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.

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 endelig godkendelse og først her kan en genoprettelse af skaderne begynde.

Så der er en rigtig lang sagsgang inden vi kan starte udbedringen af skaderne.

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.

Det er gået ud over mange af de gamle depotrum og dem vil vi renovere i løbet af året, så hurtigt som forholdene tillader det.

Ved tømning af depotrummene for det af jeres løvsøre, som var skadet, var der stillet 2 containere til rådighed, disse blev tømt efter behov. Her afleverede afd. 32 fra Vedelsgade og Nyboesgade også deres ødelagte løvsøre fra deres kældre.

En venlig og kvik beboer fra jeres afdeling, har gjort mig opmærksom på, at hvis det sker igen, så var det måske en ide at stille den ene container i afd. 32 i stedet for, at de begge blev placeret i afd. 41 – da det optager flere parkeringspladser. Den har jeg taget til efterretning.

Der er beboere, som ikke har henvendt sig, da afrensning af depotrummene skulle foretages til trods for, at det blev meldt af 2 gange. Disse rum er ikke rensed endnu. Beboerne vil blive kontaktet direkte og opfordret til at få det gjort inden for et givent tidsrum. Hvis dette ikke bliver gjort, vil ØsterBO hyre Dansk Industri & Skadesservice til at gøre det, og beboerne vil komme til at betale for dette over huslejen.

Hvilke tiltag har vi selv iværksat for at undgå vandindtrængning i bygningerne?

Vi har fået udarbejdet lukningsmetoder til alle døre og kældernedgange via et system med skodder, samt en hurtig måde at lukke for alle gulv afløb i kældrene. Noget som projekteringsmæssigt var igangsat inden oversvømmelsen den 27. sept.

Da spildevand og regnvand ikke er separeret i midtbyen, er der ved oversvømmelser pres på hele spildevandssystemet. Det stuver op i alle kældre og stueetagelejligheder i toiletter og andre afløb. Her er det så især afd. 32 i Tønnesgade og Staldgaardsgade, vi har de største problemer, men det er vi også ved at have fundet en løsning på.

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 Kommunen har igangsat kan nævnes: oprensning af åerne, samt at åen rettes ud for sving i byparken, 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.

Graffiti:

Graffitiforbryderne har haft travlt og vi er ved at samle sammen fra samtlige afdelinger i midtbyen, hvad vi har af graffitihærværk. Så får vi et samlet tilbud fra et firma og herefter vil det blive fjernet. På den måde bliver det gjort billigst muligt.

Så er det spændende, om det kommer igen efter en uge. Som en selvfølge fordeles udgiften efter mængde i de forskellige afdelinger.

Affaldshåndtering:

Der er stadig problemer med, at affald ikke bortskaffes korrekt, men dog noget som kan håndteres. Det er svært at få alle til at indordne sig under de regler, som der nu engang er gældende.