

Referat af afdelingsmøde i afd. 956-2 Skudehavnen, tirsdag den 11. juni 2024 kl. 16.30 på Vejle Center Hotel, Willy Sørensens Plads 2, Vejle

Tilstede: 11 beboere
Fra bestyrelsen: Dorthe Jespersen, Per Henriksen og Niels Koch.
Derudover deltog: fra organisationsbestyrelsen formand Eigil H. Jensen. Erik Zoega fra Lejerbos administration deltog under punktet "Eventuelt" – orientering om gulve og ventilationsanlæg.

Jf. Dagsorden udsendt den endelige dagsorden den 14. maj 2024	Følgende er blevet orienteret/besluttet.
1. Valg af dirigent	Formand Dorthe Jespersen bød velkommen til mødet og foreslog på bestyrelsens vegne Eigil som dirigent. Eigil blev enstemmigt valgt og konstaterede herefter, at mødet var lovlig varslet.
2. Valg af referent og stemmetællere	Dorthe foreslog på bestyrelsens vegne Niels som referent. Han blev enstemmigt valgt. Det blev vedtaget, at der ikke var behov for at vælge stemmetællere. Hvis der skulle stemmes, ville det være ved håndsoprækning.
3. Beretning	Formand Dorthe aflagde beretning: <i>Vi har haft 3 bestyrelsesmøder i løbet af dette år, der er gået. Tiltag der er sket i løbet af året: Vi har fulgt op på overholdelse af diverse regler, som er blevet kommenteret i vores referater fra vores møder. Lejerbo har foretaget fjernelse af efterladte cykler. Lås til skur er skiftet ud. Og vi har drøftet, om hvordan man kan få bedre orden i skuret, men har ikke fundet en løsning endnu, så forslag modtages gerne. Skilteskov hjælper åbenbart ikke. Vi har fået en stærkere og større el plæneklipper. Den gamle får vi ikke tilbage, da den går for nemt i stykker. Vi har haft vores dårlige ventilations anlæg og gulve oppe til drøftelse, og tænkt hvilken indflydelse på huslejen ville dette få. Vi har under eventuelt bedt Lejerbo om at oplyse om dette. Tømning af molokker på Nokken sker nu en gang i ugen, og alle molokkerne har fået en gang rensning. Sammen med Grundejerforeningen har vi haft en forårsrengøringsdag. På sidste afdelingsmøde havde vi et forslag om oprettelse af en legeplads for området. Der var oprettet en legeplads udvalg i grundejerforeningen.</i>

	<i>Vi har ikke hørt noget fra gruppen, men har hørt af omveje, at man har i sinde at oprette en legeplads med petanque bane. Spørgsmål til Eigil (som repræsenterer Lejerbo i grundejerforeningens bestyrelse) Er det korrekt?(Se Eigils svar under eventuelt)</i>
4. Afdelingens regnskab 2023 til orientering	Eigil gennemgik det udsendte regnskab for 2023. Regnskabet viser et overskud på 172.316 kr. Årets overskuddet er opstået pga. færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Regnskabet blev herefter taget til efterretning.
5. Afdelingens budget 2025 til godkendelse	Eigil gennemgik det udsendte budget, som lagde op til en huslejestigning på 2,25 pct. Budgettet blev herefter godkendt.
6. Indkomne forslag	Der er ikke indkommet forslag.
7. Valg af 1 bestyrelsesmedlem, på valg er Dorthe Jespersen	Dorthe modtog genvalg til bestyrelsen og blev enstemmigt valgt
8. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter, på valg er Kurt Jespersen og Robin Bennedbæk	Kurt og Robin modtog genvalg som bestyrelsessuppleanter og blev enstemmigt valgt.
9. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet i Lejerbo Trekanten	Robin blev enstemmigt valgt.
10. Valg af 1 suppleant til repræsentantskabet i Lejerbo Trekanten	Dorthe blev enstemmigt valgt.
11. Eventuelt	Følgende emner blev vendt: Eigil svarede på spørgsmålet omkring etablering af legeplads . Grundejerforeningen har i forbindelse med deres generalforsamling for nylig nedsat en arbejdsgruppe, som skal se på mulighederne for etablering af en legeplads. Pladsen er udset til at blive placeret i det syd-østlige hjørne af Skudehavnen – det grønne område ud mod Ibæk Strandvej. Det er meningen, at der også skal være en petanque bane i forbindelse med legepladsen. Alle er dog klar over, at det ikke er ligetil at drifte en legeplads. Forsikring, tilsyn, indhegning – ja udfordringerne er mange. De fremmødte gav Eigil mandat til at tale for, at der i det mindste kan etableres petanque bane.

	Samtidig blev Eigil (endnu engang...) opfordret til, at tage kontakt til afdelingsbestyrelsen, inden han deltager i møder med grundejerforeningen. Bestyrelsen spurgte om, hvem der i Lejerbo har ansvaret for overholdelse af Lejerbos husorden, og hvem der udfører kontrol med disse. Eigil lovede at tage spørgsmålet med til administrationen i Kolding. Spørgsmålet var bl.a. foranlediget af, at altankasser på nogle altaner hænger udvendigt, græsplæner bliver ikke slået og hække ikke klippet. Hækkene skal bl.a. være klippet i en max højde af 1,6 m senest med udgangen af uge 27. Hækken skal ligeledes holdes fri for ukrudt. Snakken om husorden medførte, at der blev fremsat ønske om, at Lejerbos administration ville administrere afdelingens hjemmeside. Den er meget mangelfuld pt., og det ville være hensigtsmæssigt, hvis f.eks. "Husorden", "Vedligeholdelsesreglement" og referater fra bestyrelses- og afdelingsmøder kunne være tilgængelige på hjemmesiden. Det har før været oppe at vende, og Lejerbo har hver gang sagt, at det ikke er noget, de vil gå ind i. De opfordrer i stedet til, at en beboer udfører opgaven. Deres erfaring er imidlertid, at når beboeren flytter, "dør" hjemmesiden. Orientering om gulve og ventilationsanlæg v. Lejerbo, Erik Zoega. <i>(I forbindelse med godkendelse af referatet har Lejerbo forfattet nedenstående tekst, som de ønsker indsat. De har således ikke ønsket, at det er referentens tekst, som fremgår af referatet. Det er dog afdelingsbestyrelsens opfattelse, at Lejerbo nedtoner problemerne med gulvene og ventilationsanlæggene)</i> <u>Lejerbos tekst:</u> <i>Erik svarede på bedste vis på de spørgsmål, som der blev stillet og samtidig er der under punktet skrevet noget ind som Erik efterfølgende har undersøgt.</i> <u>Generelt.</u> <i>Alment boligbyggeri er omfatte at lovgivning, det vil sige at vi skal overholde en lovgivning derfor må vi kun bruge 18.720 kr. pr. m2, dette beløb gælder for</i>
--	--

alt der er omfattet byggesagen og må på ingen måde fraviges.

Der var spørgsmål til gulve og ventilation.

Gulve.

Der var ved afleveringen af byggeriet gulve som ikke var lagt korrekt og som havde fejl. Det skal konstateres at langt de fleste gulve var lagt efter forskrifterne. Entreprenøren valgte at skifte nogle af de gulve der var værst og der blev så afsat et beløb til at udbedre dem på sigt. Udbedringen består i at gulvene skal limes sammen. Det er derfor nødvendigt at lejerne henvender sig på Servicecenteret i Vejle, så vi kan få ordnet gulvene.

Hvorfor køber man gulve af så ringe en kvalitet.?

Når man bygger alment, så har man en byggesum at bygge for og den er lovbestemt. Man får så anvist et beløb til at købe gulv for og det beløb er ikke til forhandling. Man bliver så forelagt X antal gulve man kan vælge mellem inden for den prisgruppe man taler om. Man kan på man kan god vælge et dyrere gulv, men så skal man spare andre steder.

Hvorfor er der sat penge af til gulve i vedligehold- elsesplanen?

I vedligeholdelsen skal man efter Driftsbekendt- gørelsen afsætte penge til slid og ælde på bl.a. gulve, derfor er der løbende afsat 25.000 kr.

Ventilation / Genvæks.

Almen bolig

Der er problemer med genveks anlægget. Som nævnt under gulve, så har man en økonomi og forholde sig til i byggefasen. Så nævnt under gulve, så skal man jævnfør driftsbekendtgørelsen afsætte penge til vedligehold og udskiftning af ventilations-anlæg. De midler der er afsat i jeres afdeling, svare til de beløb som vi afsætter i liggende afdelinger. I jeres budget er der afsat 65.000 kr. til drift, dette beløb dækker bl.a. udskiftning af

filter og eftersyn på anlæg dette svare ca. til 1.200 kr. pr. bolig, hvilket svare til tilsvarende boliger. Fra 2025 er der afsat 100.000 kr. til løbende udskiftning. Og hvorfor så det.

Jævnfør forskellige producenter så holder et genveksanlæg ca. 12 til 15 år. Og et ny koster ca. 22.500 kr. inkl. Arbejds løn. II har afsat 1.200.000 kr. over 12 år og hvis hvert anlæg koster 22.500 kr. x 54 altså 1.215.000 kr., men som alt andet i en bolig, så er der nogen der holder, korter og nogen holder længere. Altså akkurat det samme som vi gør ved køleskabe og komfur og emhætter.

Hvorfor er det ikke entreprenøren der skal betale for de fejl.

Hvis man kikker på lovgivningen vedrørende fejl og mangler, så vi jeg prøve at sammenligne det med køb af en ny bil Inden man forlader forhandleren, så sikre man sig at det man har købt svare til det man har bestilt. Dette er også det Landsbyggeskade-fonden kikker efter på eftersyn efter 1 år og igen efter 5 år. Man er nu kørt ud over fortovskanten, kan man så. Få skiftet olie på forhandleren regning eller kan man nu kører tilbage til forhandleren og sige at der er kommet en rids i lakken, nej det kan man ikke for nu er det dig der har påtaget dig den pligt. Hvis der derimod er skjulte fejl, så har man det der kaldes reklamationsret.

Det samme gælder for byggeri og rift af almene boliger. Så ja man kan diskutere kvaliteten, men det samme gælder jo ved køb af en ny bil til 200.000 kr. så får man jo ikke en ROLLS ROYCE, som koster flere millioner.

Hvis i som lejer har problemer med gulve eller ventilation, så skal i henvende jer på Servicecenteret som vil ordne sagen for jer. Om det er en reklama-tion og for leverandøren eller om det er en almindelig driftsopgave, ja det er der en helt klar lovgivning for og det skal vi nok tage os af, vi er jo ikke interesseret i at betale for noget vi ikke skal betale for.

EFTERSKRIFT:

Der havde i foråret været 5 års gennemgang af boligerne, foretaget af

landsbyggeskadefonden, men Lejerbo havde ikke modtaget rapporten endnu. Nå vi modtog rapporten så vil vi indkalde entreprenøren til et møde omkring mangler, så er nævnt i rapporten.

Tidspunktet for afholdelse af afdelingsmødet blev diskuteret. Bestyrelsen og Lejerbo er opmærksom på, at der er mange, som på grund af arbejde mv. ikke har mulighed for at møde frem allerede kl. 16.30. For et par år siden blev der afholdt afdelingsmøde om aftenen, men fremmødet var dengang heller ikke stort.

Alle var dog enige om, at traktement og lokaler absolut ikke var tilfredsstillende! Det virkede som om hotellet ikke var forberedt på vores besøg. Døren til lokalet var låst – borde og stole var ikke stillet op – og værst af alt: ingen kaffe og kage i lokalet! Det må være en ommer og være dobbelt op næste år – og det må være begrænset, hvad udgiften til mødet i år kommer til at belaste huslejen... 😊

Herefter afsluttede Eigil afdelingsmødet og takkede for rimelig god ro og orden... 😊