



AB Syd Gård og Rækkehusene Afd. 3702 Referat ordinært afdelingsmøde

Placering: **EJENDOMSKONTORET, Storken 12**

Dato: **Onsdag d. 24 april 2024**

Klokkeslæt: **19:00 til ca. 22:00**

Detaljer for dagsorden:

67 husstande deltog.

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1. Valg af dirigent. | Kim Nielsen |
| 2. Godkendelse af dagsorden. | Godkendt |
| 3. Valg af referent. | Tina Graugaard/opt af lyd |
| 4. Valg af stemmetællere. | |
| 5. Bestyrelsens beretning. | |

Bestyrelsen fremlagde v/formanden, årsberetningen, den omhandlede det turbulente forhold mellem bo vest administrationen og Ab syd, samt den passivitet som vores organisationsbestyrelse har udvist, bestyrelsen har og vil altid kæmpe for beboernes rettigheder, organisationsbestyrelsen har nu fået ny formand som virker mere ansvarsbevidst og bevidst om den opgave som han skal løse og derfor har bestyrelsen indvilgede i at deltage i en række dialogmøder med direktøren for bo vest som formanden for organisationsbestyrelsen det der har indtil videre ret noteret i at den form for karantæne som Ab syd har været sat i siden juni måned nu er fjernet og at vi atter må kontakte vores drift/ ejendomskontor, alene det at bo vest valgte denne løsning vidner jo om at der mangler rigtig mange værktøjer i bo vest værktøjskasse.

Så blev der talt om byggesager hvor Der er også her er kommet fremskridt Der er kommet en ny projektleder som er uddannet arkitekt og dermed har de fornødne vidensk grund i dag til at kunne håndtere disse sager hun er i dag nået ret langt føler vi hun har fået en suspensions aftale i kraft med leverandørerne således at vi ikke kommer ud i at vi ikke kan klage eller garanti behandle sager på grund af et garantiperioden er udløbet Det er det i sig selv er et stort skridt som vil spare AB syd for mange penge man kan mærke at hun har bidt sig godt fast i de forskellige sager og har bedt bestyrelsen om at fremsende alt det materiale og klager vi har fra beboerne så hun kan gennemgå dette og se om Der er noget at gøre i øjeblikket er der ved at blive skiftet hegn i rækkehusene, der er i gang med fliser og fuger i rækkehusene, plankeværk/låger i gårdhusene er også ved at være færdigbehandlet og der vil komme nye lager blandt andet i mange af gårdhusene. Sagen om pergolaerne er nu også ved at have fundet en ny løsning således at vi kan få løst den problematik med utætheder.

Herefter blev der talt om råderet kataloget og hvorfor man bliver afvist når man som beboer henvender sig til driften og gerne vil udføre noget som er angivet som en mulighed i råderetskatalog, formanden forklarede et kort proceduren som vi i store træk går ud på at når bestyrelsen har udarbejdet et råderetskatalog sendes dette til afstemning i et afdelingsmøde og det gjorde vi i 2019 hvor kataloget blev godkendt af afdelingsmødet herefter sendes det til administrationen som skal sørge for at det Der er godkendt for afdelingsmødet også overholder lovgivningen samt lokalplan endvidere skal administrationen prissætte og frembringe tegninger på for eksempel skure, pergolaer, hegn og hvad der ellers måtte være af ting som er nævnt i råderet kataloget Det er ikke med tyk streg under ikke bestyrelsens opgave at lege arkitekter eller økonomer Og frembringe tegninger eller beregningsgrundlag det skal administrationen sørge for så når de siger at der mangler tegninger for at de kan godkende et katalog så er det jo bare endnu et eksempel på at der mangler værktøj i deres værktøjskasse for Det er administrationsopgaver, Det er bestyrelsens opgave at forelægge råderetskatalog til afdelingsmødet og viderebringe afdelingsmødets beslutninger til administrationen. Dette er der også ved at være konsensus omkring mellem administrationen og bestyrelsen derfor har Vores nye ejendomsleder gennemgået Vores råderetskatalog som er godkendt af afdelingsmøde og er kommet med nogle ønsker om ganske få justeringer som bestyrelsen har fået mandat af afdelingsmøde til at godkende vi forventer derfor at vi ganske snart vi kunne bruge Vores råderetskatalog og udfører de ting vi nu har besluttet vi gerne vil kunne udfører.

Herefter blev der stillet spørgsmål fra salen omkring status på bemanning i driften her blev ordet givet videre til Vores nye afdelingsleder som fortalte at han har sat et nyt team og at han pt kun mangler 2 ansættelser men arbejder rigtig hårdt på at finde de rigtige folk til opgaven, ejendomslederen fortæller at der har været rigtig mange hængepartier og opgaver som ikke har været udført tidligere som der skal tages hånd om nu samtidig med den almindelige drift skal udføres derfor er det også vigtigt at personalet får den fornødne tid til at arbejde sig ind i en god rutine, og bestyrelsen bakkede op om at vi som beboerne støtter denne proces.

Derefter blev der stillet spørgsmål angående maling af facaderne i gårdhusene her forklarede ejendomsleder at Der er kommet nogle nye meget skærpede regler omkring arbejdet med asbest som gør at det ikke længere er muligt for beboerne selv at udføre afvaskning eller maling af facadepladerne der arbejdes i øjeblikket med flere løsninger for udskiftning af facadeplader på alle gårdhavehusene hvad dette vil koste og hvordan det skal finansieres der meldes ud når der er nyt omkring dette.

Spørgsmål fra en beboer: jeg kunne godt tænke mig at se hvad opgaver bestyrelsen arbejder med og hvor langt i er med de enkelte opgaver vil der komme en liste over dette på et tidspunkt.

Bestyrelsen: ja Det er noget vi arbejder meget hårdt på i øjeblikket og i og med Vi har fået en lidt mere lydhør organisationsbestyrelse og har genoptaget arbejdet med driften at dette netop et punkt som vi prioriterer meget højt da det vil være arbejdsgrundlaget for både driften og bestyrelse.

Spørgsmål fra en beboer: er der taget højde for facader afrensning i rækkehusene da disse er meget skrøbelige hvor tit bliver overtegnet eller lavet graffiti på eller Der er huller i facaden?

Ejendomslederen: absolut det Der er et arbejde som skal indeholdes i langt tidsplanen (PPV planen) som er et lovkrav der vil blive afsat et beløb til netop vedligeholdelse af disse facader, Der er ved at blive lavet en handlingsplan får vedligeholdelse af afrensning af facader i rækkehusene som vil blive sat i drift fra år 2025.

Bemærkning fra beboer: når nu i har husstandsomdelt en skrivelse hvor i nævner at konflikten mellem afdelingen og bo vest nu er ophørt men at den ikke har berørt beboerne må jeg sige at dette er ikke i overensstemmelse med sandheden Der er mange beboere har bemærket manglende rengøring i områderne sammen manglende ukrudtsbekæmpelse samt vedligeholdelse generelt så derfor vil jeg jo opfordre til at hvis man fremover kommer med sådanne udtalelser at man sørger for og kvalitetssikre disse udtalelser. Så de er i overensstemmelse med sandheden (dette høstede stort bifald i salen).

Spørgsmål fra en beboer: Jeg kan se at der står rigtig mange millioner på Vores vedligeholdelseskonto men Jeg kan ikke rigtig se hvad de er hensat til hvor kan jeg se dette?

Bestyrelsen: det fremgår af PPV planen, Der er det detaljeret opført hvad der bliver hensat til og hvor meget, men den PV plan der bliver husstandsomdelt sammen med budgettet Det er en forsimplet udgave til beboerne men der står også samtidig at hvis man ønsker at se en udvidet udgave af budgettet, regnskabet eller PPV planen kan man henvende sig til ejendomskontoret eller skrive til bestyrelsen og bede om dette herefter vil vi straks fremsende det ønskede.

Herefter blev beretningen godkendt

6. Indkommende forslag med afstemning.

A:

Jeg vil gerne forslå at vi får opsat ladestanderer så vi også er klar på den grønne omstilling, evt. indhente tilbud hvis dette ikke allerede er indhentet, mig bekendt er der indhentet tilbud hvor OB tilbyder en pakke hvor de har betalt for 1-2 standere.

Med venlig hilsen

Der var en livlig diskussion i salen både for og imod, bestyrelsen forklarede at så længe der ikke bliver forelagt en økonomi i et forslag vil det kunne godkendes eller afslås men kun som en principbeslutning såfremt forslaget godkendes på dette afdelingsmøde vil der blive fremsendt til administrator at der AB syd ønskes lade standere, herefter skal administrator undersøge hvad der kan lade sig gøre blandt andet hvor mange og hvor og hvad dette vil koste, herefter når økonomien er på plads skal det på et nyt afdelingsmøde hvorefter Det kan godkendes eller forkastes men vi er nødt til at vide hvad det koster, således at husleje konsekvensen kan beregnes Herefter blev der afstemt. 42 for forslaget og 32 imod, forslaget er hermed vedtaget og videregives til boligorganisationen til videre behandling.

B:

Jeg vil foreslå flg ændring til husorden, pkt 3 under Haven:

Teksten skal ændres fra:

Der må ikke opsættes skure eller væksthuse i gaven

Ændres til:.

Det er tilladt at opsætte skure eller væksthuse uden at gøre brug af råderetten , dog skal skure og væksthuse fjernes ved fraflytning af lejemålet.

Ønskes der benyttelses af råderetten til opsætning af skure og

væksthuse skal ansøgning sendes til bo-vest. En godkendelse gør at det ansøgte IKKE skal nedtages i forbindelse med fraflytning. Tegninger indsendes til godkendelse. Tegninger kan være individuelle efter behov dog skal valg af materialer og lokalplan overholdes. Skur og udhus må Max være 6 m2 og 2,5 m højt.

Årsag til til forslag - som det er nu må du slet ikke lave ændringer i haven og Bo-vest vil ikke godkende ansøgninger da de mener der skal være en fælles tegning hvilket ikke kan findes. Jeg vil foreslå ovennævnte så det åbner op for individuelle tegninger men at materialer og udførelser som nævnt i råderetskataloget overholdes.

Venlig hilsen

[Redacted signature]

Bestyrelsen: Det er en fejl at Det er indført i husordenen jeg havde en samtale med ejendomslederen omkring dette og han fremviste ganske rigtigt en husorden for at Ab syd hvor det stod indført i, denne husorden er ikke godkendt af bestyrelse afdelingsmøde eller andre instanser som kan godkende husordenen. Så den husorden står fuldstændig for bo vest`s egen regning, Bestyrelsen fremviste tidligere på dagen den husorden som er godkendt af afdelingsmødet, den er fra 22-september 2021 og er den der gælder !.

Ejendomslederen lovet hurtigst muligt at få rettet de fejl Der er i det råderetskatalog som ikke er godkendt.

Spørgsmål fra forslagsstilleren: betyder det at jeg godt må opsætte skur med det samme hvis jeg lyster.

Bestyrelsen: du må lige vente et lille stykke tid så vi sikrer at råderet kataloget er godkendt af alle instanser .

(Bestyrelsen har på et tidligere afdelingsmøde fået mandat til at godkende mindre ændringer i råderet kataloget derfor er vi i stand til at godkende de ændringer som ejendomsleder kommer med som netop er mindre derfor behøver vi ikke at vente til næste afdelingsmøde men at vi kan godkende det på jeres vegne allerede på næste bestyrelsesmøde.)

Forslagsstiller stiller derfor ændringsforslag omkring husorden ændres til råderet kataloget.

Der stemmes om ændringsforslaget som vedtages med massivt flertal

Derefter stemmes der om forslaget 6B. hvor teksten husorden er ændret til råderetskataloget: dette blev også vedtaget med massivt flertal.

C:

Forslag

Forbudt bold spil i haven.

Begrundelse:

Vi har flere boldbaner i nærheden, hvor man kan spille bold .

Desværre, når man vil sidde ned en lørdag eftermiddag, drikke kaffe og snakke, kan man ikke .der bliver sparket mod hegnet med bold larmer meget, og man kan få hovedpine er der .

Mhv

[Redacted signature]

Der var debat i salen bestyrelsen gjorde opmærksom på at det allerede står i husordenen under 9 a at Boldspil kun er tilladt i områder som er indrettet i dette og at der er skiltet med "Boldspil tilladt".

Da forslagsstilleren ikke var til stede og Der er ikke blevet stillet ændringsforslag blev der foretaget afstemning.

For forslaget 36 imod forslaget 27: forslaget er dermed vedtaget men vil ikke medføre ændring i husorden da det allerede står under afsnit 9 a.

D:

Forslag til afdelingsmødet 3.4.24:

Et flertal i kommunalbestyrelsen har markeret at der skal arbejdes med en ny lokalplan så rækkehusene kan vælge et hegn i stedet for hæk i baghaven, og derudover at vi som beboere ikke skal betale to gange for samme ydelse.

Derfor besluttet: For at undgå dobbeltbetaling skal arbejdet med hækkene i rækkehusenes baghave stoppes indtil kommunalbestyrelsen har besluttet den nye lokalplan. Krav om fjernelse af midlertidige hegn skal også afvente den nye lokalplan.

Forslaget stiller en begrundede sit forslag og der var derefter debat i salen hvorefter der blev afstemt om forslaget: forslaget blev vedtaget med absolut flertal.

E:

Jeg ønsker, at vi får vores parkeringsaftale tilbage som vi havde før, da vi tit oplever at der er ikke parkering når vi er tilbage fra arbejde, fordi andre biler og varevogne, holder i vores parkering uden at bo i kvarteret. Jeg har selv været vidne til, at der fx. er nogle som parkere deres varevogn og biler i parkeringen fra nabo kvarteret.

Mvh. [redacted]

Der var livlig debat i salen som endte op med at der bliver stillet ændringsforslag omkring at parkeringsordning den skal gælde hele ab syd det vil sige alle kvarterer. Der var absolut flertal for ændringsforslaget.

Derefter blev der afstemt om forslaget som nu gælder hele AB syd det vil sige alle kvarterer uden undtagelser. Forslaget med ændringsforslaget blev vedtaget med massivt flertal.

7. Fremlæggelse af regnskab for 2023

Regnskabet blev fremlagt af vores ejendomsleder der var få spørgsmål og en del kommentarer men der var ikke noget markant og regnskabet blev derefter vedtaget.

8. Afstemning om regnskab for 2023

regnskabet blev derefter vedtaget.

9. valg til bestyrelsen, på valg er Grzegorz Krzysztof Najman (Genopstiller), desuden valg af 2 nye medlemmer samt 2 suppleanter

Grzegory blev genvalgt

Thomas Tuck blev valgt

Dennis Anderson blev valgt

10. Eventuelt.

Ingen punkter under eventuelt og mødet afsluttes derfor.

Facebook; Arabesken AB Syd

Mail; bestyrelsenabsyd@outlook.dk

Afdelingsbestyrelsen for AB Syd