

Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

Referat af ordinært afdelingsmøde i Odense Boligselskab, Afdeling Hinderuphave, onsdag, den 28. august 2024, afholdt i selskabslokalet, Skovsbovænget, Odense M.

Mødt var 32 beboere som repræsenterende 27 lejemål.

Endvidere deltog forretningsfører Henrik Clausen, ejendomsservicetekniker Briand Pedersen, Martin Larsen samt driftsmester Allan Nielsen.

1. Valg af dirigent.

Torben Nielsen valgtes som dirigent, og han konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt.

Henrik Clausen valgtes som referent.

2. Afdelingsbestyrelsens beretning siden sidste møde.

Bent Ove Jørgensen bød velkommen og aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt dette referat.

Vivi Kalliomaki aflagde beretning for aktiviteter i året der er gået. Beretning ligeledes vedlagt referat.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025 samt forelæggelse af regnskab for 2023.

Henrik Clausen forelagde regnskabet for 2023.

Regnskabet udviser et overskud på kr.31.207,-. Der er brugt mindre vand end budgetteret. Til gengæld er udgiften på bl.a. renovation og renholdelse, højere end budgetteret.

Henrik Clausen gennemgik budgettet for 2025. Briand Pedersen gennemgik vedligeholdelsesbudget for 2025.

Der vil ske en lejeforhøjelse på 3,34%. Forhøjelsen skyldes almindelig prisudvikling samt afvikling af underskud tidligere år.

Antennebidraget opkræves direkte af Kragssbjerg Net.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Valg af stemmeudvalg.

Emil Vedel Lund, Malene Laursen og Søren Rasmussen valgtes til stemmetællere.

5. Indkomne forslag.

Bestyrelsen foreslår følgende:

Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

Forslag 1:

Individuelle køkkenforbedringer

Køkkener udskiftes ved fraflytning, når de er fra 1966 eller når en beboer ønsker det, hvis køkkenet er mere end 20 år gammelt.

Køkkenet udskiftes til de priser og modeller, som er vist på bilag A.

Lejestigningen for type 1 er ca. kr. 962,00 pr. md. ved lejeforhøjelse i 15 år og hjemtagelse af kreditforeningslån.

Lejestigningen for type 2 er ca. kr. 836,00 pr. md. ved lejeforhøjelse i 15 år og hjemtagelse af kreditforeningslån.

Der må skiftes op til 9 køkkener om året.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2:

Individuelle forbedringer - flytning radiatorer

Flytning af radiator bag døren i værelset, til under vinduet og flytning af radiator i soveværelset til under vinduet, sker ved fraflytning eller hvis beboer ønsker det.

Flytning af 3 radiatorer:

Lejeforhøjelse er ca. kr. 432,00 pr. md. ved lejeforhøjelse i 10 år og lån i afdelingen.

Flytning af radiator i soveværelse:

Lejeforhøjelse er ca. kr. 195,25 pr. md. ved lejeforhøjelse i 10 år og lån i afdelingen.

Flytning af radiator i kammer:

Lejeforhøjelse er ca. kr. 157,50 pr. md. ved lejeforhøjelse i 10 år og lån i afdelingen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3:

Individuelle forbedringer - altanlukning

Der kan monteres altanlukning, når en beboer ønsker det.

Altanlukningen skal være i aluminium ellers skal farven være 7037, således den er identisk med facadens farver.

Altanlukningen foretages til den pris og model, som er vist på bilag B.

Lejeforhøjelsen er ca. kr. 216,00 pr. md. ved lejeforhøjelse i 10 år og lån i afdelingen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

Forslag 4:

Ændring af vedligeholdelsesreglement

Indvendigt:

Vægge og lofter i lejligheden skal males i ensfarvede lyse nuancer

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5:

Ændring af vedligeholdelsesreglement

Udvendigt.

Altan

Altanvægge og altanloft må males i pastelfarver. Murværket og de diffusions åbne plader til isolering må IKKE males.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Søren Rasmussen foreslår følgende:

Forslag 6:

Opførelse af skur til ladscykler.

Der er efterhånden mange. Det kunne være rart at man ikke skulle køre dem ud og ind af kælderens. Det kunne være godt med et sikkert sted med en god lås.

Forslaget blev debatteret, herunder hvorvidt det skulle være lukkede rum, eller blot overdækning. Drift og forslagsstiller arbejder videre på præcisering. Administration undersøger mulig støtte fra Landsbyggefonden.

Forslag ikke sendt til afstemning.

Forslag 7:

Tydeliggørelse med skilte, hvordan man finder nr. 1.

Vi har mange førstegangsbesøgende, der ikke kan finde det. Man kan ikke se tallet 1, når man kommer fra parkeringspladsen.

Driften ser på mulighed for ekstra skiltning. Forslag ikke sendt til afstemning.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

På valg til bestyrelsen var Susanne Damgaard og Britta Høgild. Begge blev enstemmigt genvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Bent Ove Jørgensen (formand) på valg i 2025.

Vivi Kalliomaki på valg i 2025

Abdulah Hassan på valg i 2025

Susanne Damgaard på valg i 2026

Britta Høgild på valg i 2026

Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Emil Vedel Lund valgtes som 1. suppleant.

Ali Cetin genvalgtes som 2. suppleant.

8. Eventuelt.

Der var spørgsmål til en enkelt dør, der smækker for hårdt. Driftspersonalet ser på det.

Der blev spurgt til, hvorvidt ophæng på tavler bliver læst. Dette blev bekræftet af de fremmødte.

Da ingen herefter ønskede ordet hævedes mødet, og Bent Ove Jørgensen takkede for et godt møde.

Som dirigent:



Torben Nielsen

Som referent:



Henrik Clausen

Beretning 2023 – 2024.

På sidste afdelingsmøde blev der vedtaget 3 forslag :

Det første var indførelse af Q-park

Bestyrelsen havde store overvejelser ved indførelsen af Q-park, men det var nødvendigt, fordi der i perioder var mangler på ledige parkeringspladser. Nogle af grundene var at andre brugte vores parkeringspladser bl.a. Kunder til frisøren, samt personer fra vængerne, der støder op til Ørnfeltvej, og gæster og beboere fra husene fra Hjallesvej. Desuden har de brugt vores affaldsøer specielt 29-31 på Ørnfeltvej. Det er blevet reduceret nu og det har givet flere frie parkeringspladser på Ørnfeltvej.

Opstarten blev lidt vanskeliggjort, da vores kontaktperson hos Q-park stoppede 1 oktober. Indførelsen var sat til 1. nov. men vi fik det udsat til 6. nov. Viceværterne havde et stort arbejde med at registrere beboerne.

Det andet var et skifte til Kragstbjerg Antenne Forening.

Grunden til at vi foreslog skiftet var, at vi i vores afdeling IKKE kunne bibeholde vores foreningsrabat, fordi YouSee forlangte at 80 % af beboerne skulle betale for internet forbindelse, der skulle fungere som medlemskab. Vi manglede 23 lejemaal for at nå de 80% 178 lejemaal.

Den 1-4 – 2024 overgik vi til Kragstbjerg Antenne Forenings signal. Den tekniske del skete helt uden problemer natten mellem den 1 og 2 april. Der kom store problemer mht. betaling til Kragstbjerg Antenne Forening. Lejerne gik fra at grundpakken blev trukket over huslejen til at den skulle betales direkte til Kragstbjerg Antenne forening. Betalingen gik fra at være hver måned, til en gang i kvartalet. Selvom der var delt informationsbreve rundt til lejerne 3 gange og viceværten var ude at kontakte lejerne en 4. gang for at informere om ændringen. Efterfølgende gav det stadig nogle udfordringer omkring betalingen. Desuden har der fra Kragstbjerg Antennelaugs side været problemer med at registrere betalingen. Hvilket har resulteret i at nogle beboere, som fik uberettiget lukket for deres antenne signal. Det har skabt stor irritation hos de berørte beboere.

Til generalforsamlingen i Kragstbjerg Antenne forening blev det besluttet at kontingentet i 2025 forbliver uændret for både grundpakken og internet medlemskabet. Hvis beboerne oplever problemer, skal man rette henvendelse til Kragstbjerg Antenne Forening. Hvis der er ferie, får man oplyst telefon nr. så problemet kan blive løst.

Det tredje var indførelsen af Lade-standere.

Etablering blev påbegyndt i uge 51 og stod færdig til uge 8. Ladeanlægget består af 2 standere med 2 udtag på hver. Samlet omkostning blev 87.000 kr. Hvor vi har fået et tilskud på 50.000 kr. fra OBO.

Vi er et pilotprojekt i Odense Boligselskab, da vi er den første afdeling, som har fået sat lade standere op.

Biodiversitet.

Afdelingen har fået 10.000kr. fra puljen til biodiversitet.

Bekæmpelse af måger.

Der er igen i år blevet fjernet mågereder fra taget i Hinderuphave samt ved Tegne og Kontor artiklers tag. Mågerne er også begyndt at yngle i platantræerne på Ørnfeltvej, her er der blevet fjernet 12 reder og 14 mågeæg. Vi opfordrer stadig beboerne til ikke at fordre fugle i området.

Robotter har været i afdelingen i 2 år.

Viceværterne oplever jævnligt, at der bliver slukket for robotterne, mens de er i drift. Desuden sker det ofte at børnene leger med eller sidder på robotterne. Det øger risikoen for at de går i stykker. Hvis robotterne ikke kan køre i det planlagt tidsrum, kan de ikke nå at slå græsset i deres område.

VVS-arbejde med brugsvandsrørene.

De vandrette brugsvandsrør til koldt og varmt vand i afdelingen er alle blevet udskiftet. Næste etape er at skifte de lodrette brugsvandsrør (stigstreng) i køkkenerne. Der bliver lavet 5 stk. i år og så er der budgetteret med 8 – 9 stk. om året, til alle er blevet udskiftet.

Fibernet.

Der er installeret fibernet i alle lejlighederne i vores afdeling. Det er placeret i entreen ved hoveddøren til lejligheden. Nu har beboerne et alternativ til Corax, men det er ikke muligt at få foreningsrabat.

Retningslinjer for renoveringsarbejde fra Odense Kommune.

Odense Kommune skal godkende alle fremtidige renoveringsarbejde også selvom det er vedtaget på et tidligere afdelingsmøde i Odense Boligselskab. Såfremt der kommer en huslejstigning på over 5 % skal en sådan stigning også godkendes af Kommunen før budgettet bliver gældende.

Fraflytninger.

Fraflytninger fra 1 september 2023 til den 28 august 2024 er 19 stk. hvoraf de 3 er intern.

Der er renoveret 4 køkkener og 3 stk. badeværelser i samme periode.

Der har været en stor forsikringsskade til samlet cirka 200000.-. Det kostede afdelingen små 40000.-, som vi vil se i regnskabet for 2024.

Der er blevet udskiftet kul-filter i emhætten i alle lejemålene. Det foregik i perioden fra primo januar til ultimo marts. Her havde beboerne mulighed for at møde vores lærling Mathias.

Al information fra boligforeningen/administrationen kommer til at foregå elektronisk i fremtiden. Som f.eks. indkaldelse til afdelingsmøde, beløbet på vedligeholdelseskontoen og varmeregnskabet.

Beretning fra Vivi .

Første del med aktiviteter i Hinderuphave 01.09.23 til 28.08.24

Siden sidste generalforsamling har der været afholdt julehygge i december måned i beboerrummet med kaffe, æbleskiver, gløgg, ris a'lamande, quizz og præmier.

Der deltog ca 10 beboere.

I foråret hang vi sedler op på opslagstavlerne, hvor forældre og børn kunne melde sig til fastelavn og kaffe, sodavand og fastelavnsboller, her var der kun 4 tilmeldinger til kaffe/kage og kun to børn til at slå katten af tønden.

Da arrangementet blev aflyst kom børnene herude og kunne ikke forstå at vi ikke afholdte det.

Påskeæggeløbet som vi holdte i 2023 var også savnet i 2024.

Vi startede i maj 2024 med at holde grill aften sidste fredag i hver måned for beboerne i Hinderup have.

Alle er velkomne.

I år valgte vi at hænge opslag op med alle datoerne, så der var mulighed for at planlægge evt. Deltagelse.

Omkring december vil der igen komme opslag op om julehygge.

Bogkælderens vil holde åbent hus i oktober, opslag vil blive hængt op.

Bogkælder holder åben hus d. 24 oktober. Fra kl. 16.30 til 19.00

Brikker kan erhverves hos viceværterne for et depositum på 50 kr som gives tilbage, når brikken returneres.

Vivi indslag til :

Udvalget fra hovedbestyrelsen har fokus på enlige beboere :

1. Ensomme/ensomhed
2. Sprogbarriere
3. Beboer med andre udfordringer.

Der skal holdes sociale hygge/snakke møde med de enkelte beboere i målgruppen.

Det er Annette og Vivi, som udfører dem i afdeling 13 Hinderuphave.

Opstart i uge 26 efter aftale med de udvalgte beboerne.