

Referat fra afdelingsmøde i afd. 1, afholdt den 22. marts 2016 på Højer Hus

Der deltog 19 beboere fra 13 husstande, herunder boligorganisationens bestyrelse.

Som gæst deltog endvidere formand fra Dalbo, Egon Soll.
Fra administrationen deltog Hans H. Appel (HHA) (ref.) fra Dalbo

Formand Ina Johannsen bød deltagerne velkommen til afdelingsmødet.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent

Egon Soll blev valgt.

Dirigenten takkede for valget, og konstaterede mødets lovlighed.

2. Aflæggelse af årsberetning:

Formand for organisationsbestyrelsen, Ina Johannsen aflagde beretning:

Som noget nyt har vi indkaldt til ordinært afdelingsmøde som aftalt på generalforsamlingen.

Dette møde er et møde, som primært vedrører økonomien og dermed driften i afdeling 1 i Højer Andelsboligforening, som jo udelukkende har den samme ene afdeling.

Man vil her kunne få oplyst – hvad der rører sig i afdelingen vedr. evt. renoveringer/istandsættelser i afdelingen.

Det er ligeledes her beboerne kan fremkomme med evt. forslag til renoveringer/istandsættelser vedr. boligerne.

Afdelingen har i 2014/15 haft et driftoverskud på tkr. 74. Vi har sparet lidt på renovation, og vi har fået tilbagebetalt noget ejendomsskat fra tidligere år. Mindre renteindtægter end budgetteret, og udgifter til tab ved fraflytning har dog reduceret overskuddet.

Efter årets overskud udgør det opsamlede underskud fra tidligere år herefter kr. 97.489.

Afdelingens samlede udgifter til istandsættelse ved fraflytninger beløber sig til tkr. 154 mod tkr. 252 året før – det er da også en positiv udvikling.

I årets løb er anvendt tkr. 333 til almindelige vedligeholdelsesarbejder i afdelingen, mod tkr. 305 året før.

Der har ikke været udført større renoveringsarbejder i løbet af året, men der er samlet anvendt tkr. 767 fra henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, mod tkr. 1.230 året før.

Som i nok har opdaget – har der også været en grundig gennemgang af tilstanden i de forskellige områder i afdelingen. Dette er foretaget af et ingeniørfirma, og vores ejendomsfunktionær har deltaget i det. Hensigten med det har været at finde ud af, om nogle af vores boliger skal renoveres, og hvad det vil koste.

Og ikke mindst kan man på den måde få et grundlag for at søge om offentlig støtte gennem Landsbyggefonden ved en såkaldt helhedsplan. Tønder Kommune er orienteret om processen, og

hvis vi skal opnå støtte til en senere renovering, skal det være i samarbejde med kommune og Landsbyggefond.

Når vi ved noget mere om, hvad dette kan medføre, vil vi vende tilbage til Jer om det – det er jo Jer beboere, der i sidste ende bestemmer, hvad der skal ske.

I året der er gået er vi nu endelig blevet kvit med vand i kældre på Ballumvej. Tønder kommune har oprenset grøfterne og der er suget store mængder vand væk. Vi håber nu at det vil holde. Der er også lavet aftale med Tønder kommune om at slå græsset i grøften på omkørselsvejen parallel med Prilen.

Og så har vi på nuværende tidspunkt 4 ledige boliger. Selvom vi har reduceret antal boliger i Højer Andelsboligforening med 8 boliger, har vi det altså fortsat svært med at kunne leje det hele ud. Det er den største udfordring, vi har i afdelingen – og det kan være en del af den tidligere omtalte helhedsplan, at vi på sigt ændrer på antal boliger igen – det er sørgeligt, men vi er også nødt til at være realistiske omkring denne udvikling.

Og så skal jeg sige: I har også mulighed for, på dette møde, at vælge en afdelings bestyrelse der kan varetage afdelingens ønsker. Men vi skal samtidig gøre jer klart, at denne bestyrelse ikke vil have noget egentligt ansvar, men vil fungerer som tillidsmænd for beboere.

Bestyrelsen har indtil nu også haft denne opgave, idet foreningen ikke er større.

Debat:

Der blev spurgt, om den siddende bestyrelse ikke er afdelingsbestyrelse også ?

Svar: jo, som det er nu, varetager hovedbestyrelsen også denne opgave. Punktet valg af afdelingsbestyrelse er sat på dagsorden, fordi det er beboerne, der bestemmer om de også vil have en afdelingsbestyrelse.

Afklaring:

Beretning er herefter godkendt.

3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2016/17 samt forelæggelse af regnskab for året 2014/15:

HHA gennemgik regnskabet for 2014/15, der afsluttedes med et overskud på kr. 74.458. De samlede henlæggelser udgør kr. 7.620.543.

Afdelingens driftsbudget for 2016/17 viste uændret husleje.

Afklaring:

Regnskab er taget til efterretning.

Budget er godkendt.

4. Indkomne forslag.

4.a Poul Lønne, Prilen 5: diverse vedr. varmekorhold:

Poul Lønne fremførte baggrund for det fremsendte forslag, der var opdelt i tre punkter:

1. nyt gasfyr (stort varmekorbrug)
2. efterisolering (fodkoldt)
3. stærk træk ved køkkenvinduet

Ad. 1: Gasfyr er gammelt, og trænger til udskiftning. Varmekorgifter er for store. Andre på Prilen mente dog ikke, varmekorgifter var store.

Der blev diskuteret, om udskiftning er nødvendig.

Afklaring 1:

Såfremt en nærmere dialog med servicetekniker viser behov for udskiftning, vil dette ske.

Ad. 2: Der blev drøftet forskellige muligheder for årsag til fodkulde. Der blev herunder fremført, at der i huse på Prilen er kanaler under gulve, der vedrører tidligere anvendt varmesystem, og som kan være skyld i problemet.

Afklaring 2:

Fodkulde kan sandsynligvis ikke undgås.

Boligforeningen undersøger, om de nævnte kanaler kan være årsag til problemet - og hvis dette er tilfældet, hvad der kan gøres.

Ad. 3: Træk ved køkkenvindue blev diskutere, og der var flere, der havde samme problem. Der er for ikke mange år siden skiftet vinduer, men leverandør eksisterer ikke mere som firma.

Afklaring 3:

Hans Jørgen kigger nærmere på det.

Generelt blev det drøftet, at radiator-termostater er gamle, og kan være relevante at udskifte.

5. Evt. valg af afdelingsbestyrelse og suppleanter:

Afklaring:

Forsamlingen ønskede ikke valg af en afdelingsbestyrelse.

6. Eventuelt.

Der blev forespurgt, om ordningen med det lille ekspeditionskontor fungerer tilfredsstillende ?

Svar: formanden kunne bekræfte, at den valgte nye driftsmodel fungerer godt.

Fra forsamlingen blev udtrykt stor tilfredshed med service fra Hans Jørgen Bjørnskov i hverdagen.

Herefter var der ikke mere på dagsorden, og afdelingsmødet afsluttedes.

sign. Ina Johannsen
Bestyrelsesformand

sign. Egon Soll
Dirigent