

Til beboerne

Afdeling 7720, Esbjerg

Referat

Af ordinært afdelingsmøde onsdag den 5. februar 2025 kl. 19.00

Mødet blev afholdt på Danhostel Esbjerg, Gl. Vardevej 80, 6700 Esbjerg

Tilstede: 22 beboere fra 19 husstande
Teamchef Charlotte Snedker Poulsen, Ejendomsmester Bjarne Dahl og Driftschef Jeppe Fjand Andreasen

Formand Flemming Larsen bød velkommen til de fremmødte – og opfordrede til et godt møde, hvorefter han foreslog Charlotte Snedker Poulsen fra DAB som dirigent.

Dagsorden:

1. Valg af:

- a. dirigent
- b. referent
- c. stemmeudvalg

Charlotte Snedker Poulsen fra DAB blev valgt som dirigent og takkede for valget. Herefter konstaterede hun at mødet var lovligt indvarslet i henhold til selskabets vedtægter. Mødet blev herefter erklæret lovligt og beslutningsdygtigt.

Jeppe Fjand Andreasen fra DAB blev valgt som referent.

Stemmeudvalg blev nedsat af: Bjarne Dahl og Jeppe Fjand Andreasen

2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste ordinære afdelingsmøde

Det er underligt at skulle stå her og aflevere beretningen for det forløbne år. Da vi sidst mødtes til det ordinære afdelingsmøde, var Brian formand, og intet tydede på, at det skulle være anderledes, når vi nåede frem til 2025, men Brian

REFERAT

Afdelingsmøde
den 5. februar 2025
Udsendt 19. feb. 2025
Side 2 af 12

lod sig friste af de nye lejligheder i Schaubparken, hvilket betød, at han måtte træde ud af afdelingsbestyrelsen. Dette betød, at vi i september 2024 blev nødt til at afholde et ekstraordinært afdelingsmøde. Dette møde og den efterfølgende konstituering i afdelingsbestyrelsen betød, at jeg overtog posten efter ham.

Afdelingsmødet er en vigtig del af beboerdemokratiet. Det er netop her, vi som beboere kan gøre vores indflydelse gældende. Det er her, vi er med til at afstikke rammerne for det kommende år. Når afdelingsmødet har talt, så er det afdelingsbestyrelsen, der sammen med administrationen og driften sikrer, at tingene bliver udført.

Hvad har vi egentlig været involverede i i det forløbne år? På afdelingsmødet besluttedes det, at vi skulle se på mulighederne for opmærkning af parkeringsbåse i Engparken. Vi drøftede det på et af vores første møder og besluttede, at der blev lavet opmærkning ved blokken med forretninger, men vi besluttede, at opmærkningen af de øvrige parkeringspladser i Engparken skulle vente, til kloakrenoveringen var overstået.

Generelt har vi flere gange drøftet parkeringssituationen, både i Engparken/Hjertingvej-området og området i Storegade/Ingemanns Alle. Problemerne er nok størst i Storegade/Ingemanns Alle, så vi følger derfor nøje udviklingen. Blandt andet er det blevet præciseret for rengøringsfirmaet i naboejendommen, at området er forbeholdt beboere og gæster til Bolig Sydvest.

Kloakrenoveringen i Engparken/Hjertingvej var et af de punkter, I var med til at beslutte på mødet i marts. Hvorfor er det ikke begyndt? Er det bare tom snak, at man vil lave vore kloakker? Svaret er nej, det er sket meget.

Inden man begynder en sådan sag, er der mange aftaler, der skal falde på plads ved Esbjerg Kommune, gravetilladelser, tilladelser til lån mv. Kommunen har mange spørgsmål og ønsker naturligvis at sikre sig, at vores planer ikke strider mod kommunale planer på området. Ingeniørerne skal på baggrund af disse udtalelser udarbejde tegninger og udarbejde tilbud.

Begge dele er nu på plads. Jeppe fortæller, at vi forventer, at udbuddet kommer ud snarest, og at vi forventer, at arbejdet påbegyndes i foråret. Vi håber så, at grundvandsspejlet er sunket, så gravemaskinerne kan komme i jorden.

Kunne dette ikke være lavet inden afdelingsmødet i marts 2024? Nej, vi skal som beboere godkende, at man må lave det.

Vi afholder kvartalsmøder med administrationen, hvor både bygninger og grønne områder bliver drøftet, ikke mindst i forhold til budgettet. Dette har medført,

REFERAT

Afdelingsmøde
den 5. februar 2025
Udsendt 19. feb. 2025
Side 3 af 12

at vi har fået tyndet ud i buskadsler og træer, der stod uhensigtsmæssigt, eller har fældet træer, som vi skønnede var til fare for bygninger eller personer i området. F.eks. fik vi fjernet en kraftig buskbeplantning, der stod op ad muren ved en af blokkene i Storegade. I Engparken/Hjertingvej har man blandt andet fjernet de misvedligeholdte beplantninger ved boldbanen og på bakken ved legepladsen. Der vil i foråret blive plantet Vild med vilje begge steder. Efterfølgende vil vi i samarbejde med driftspersonalet aftale, hvad der videre skal ske.

Renoveringsplanerne – sker der stadig ikke noget? Der har sidst været afholdt møde i byggeudvalget i september. Det planlagte møde i november blev aflyst, da ingeniørerne stadig manglede nogle svar fra Landsbyggefonden. Vi håber på et snarligt møde og håber, at vi snart får en tidsplan for, hvornår afdelingsbestyrelsen og beboerne kan blive mere involverede. Nogle af jer husker sikkert også, at vi nedsatte et udvalg omkring de grønne områder. Dette var ingeniørerne og byggeudvalget, der ønskede dette. Når vi får et kommissorium for udvalget, vil de blive indkaldt.

Esbjerg Kommune har i det forløbne år ændret på affaldssorteringssystemet. Vi har som brugere ikke nogen indflydelse på disse beslutninger, men kan bare tage dem til efterretning. Jeg vil opfordre jer alle til at overholde kravene til sortering af affaldet, idet vi får pålagt ekstra tømningssafgifter, hvis sorteringen ikke er korrekt.

Sociale aktiviteter: I efteråret har der været afholdt ugentlige aktiviteter i beboerlokalet. Der har været et rimeligt fremmøde til aktiviteterne, men de er blevet enige om at holde pause indtil foråret. Opstarten vil blive slået op i opgangene. Hvis der er nogle af jer, som har lyst til at deltage som tovholdere i arrangementerne, så kontakt Maibritt. Hun er også åben for ideer til aktiviteter.

Kommende opgaver: Vaskemaskinerne er efterhånden nedslidte, så vi har bedt administrationen om forslag til enten udskiftning eller udlicitering af vaskerierne. Når materialet er på plads, vil I få forelagt løsningsforslaget. Det bliver også noget, I skal beslutte, så I må forvente, at der bliver indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde omkring dette.

De grønne områder i hele Bolig Sydvest-området skal ud i ny licitation. Denne gang har man fået en konsulent fra DAB's grønne områder til at udarbejde forslag til licitationen. Vi har set oplægget og mener, det ser rigtig fint ud. Der vil blandt andet i det nye udbud kunne ses, hvad det koster, hvis vi ønsker yderligere fejning, gødskning mv. Dette betyder konkret, at vi ved, hvad det kommer til at koste, hvis vi trykker på knappen og forlanger en ekstra fejning af området. Konsulenten så også på vore beplantninger og foreslog, hvilke buskadsom-

REFERAT

Afdelingsmøde
den 5. februar 2025
Udsendt 19. feb. 2025
Side 4 af 12

råder mv., der burde udskiftes. Afdelingsbestyrelsen vil i samarbejde med driften drøfte den kommende vedligeholdelsesplan.

Til slut: Tak til alle fremmødte, I er med til at holde beboerdemokratiet i live. Til dagligt er det vel ikke noget, vi tænker på, men selve beboerdemokratiet er en helt unik mulighed for, at vi som beboere kan have indflydelse på vores område. Tak til bestyrelsen for trofast deltagelse i de forskellige møder. Og endelig tak til både driftspersonalet og det administrative personale for altid at være venlige og resultatorienterede.

Kommentarer/spørgsmål:

- *Ros til formanden og hans beretning. Der bliver i beretningen orienteret om, at der arbejdes på et udbud af de grønne udeområder. Hvordan hænger det sammen med det udvalg, der er nedsat til at kigge på blandt andet nytteområder i afdelingen?*
 - *Svar: Der bliver lavet et udbud med DAB Landskabsgruppe. Det omhandler kun pleje af det eksisterende anlæg og ikke investeringer eller forandringer af udearealerne. Der er stadig et stort ønske fra afdelingsbestyrelsen om, at det er lejerne og ikke DAB Landskabsgruppe, der skal komme med forslag til, hvordan afdelingens udeområder skal indrettes.*
- *Hvorfor fælder I alle mulige træer, men ikke de birketræer, der generer på grund af allergi?*
 - *Svar: Der fældes som udgangspunkt kun træer, der er syge eller udgør en fare.*
- *Jeppe Fjand Andreasen oplyste, at reovering af kloakken i Engparken/Hjertingvej på nuværende tidspunkt er planlagt til udførelse tidligst sidst på sommeren 2025. Lejerne vil blive orienteret, når vi kommer nærmere. Dette var afdelingsbestyrelsesformanden ikke oplyst om forud for mødet, derfor blev det tilføjet som kommentar.*

Afdelingsmødet tog beretningen til efterretning

3. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab, for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024, til orientering

Jeppe Fjand Andersen redegjorde nærmere for årsregnskabet, som viser et overskud på 478.000 kr. Regnskabet er godkendt af organisationsbestyrelsen den 29. oktober 2024.

De væsentligste årsager til overskuddet skyldes besparelse på renovation, samt mindre forbrug på håndværksydelser og udskiftninger af kældervinduer og døre blev fremrykket.

Kommentarer/spørgsmål:

- *Det er meget billigt, at vaske.*

Indtægter og udgifter for vaskeriet blev udspecificeret på mødet. Dog kan vandforbruget ikke oplyses, da der ikke er installeret en måler på vandet til vaskeriet, og det er derfor inkluderet i afdelingsfælles vandforbrug.

Der vil komme et oplæg om vaskerier i fremtiden.

<u>Vaskeri</u>	
Indtægt:	199.415
Omkøstringer	
Energi (strøm)	43.779
Forbrugsartikler (søbe)	9.586
Internet + Betalingsanlæg	28.641
Drift af maskiner	59.905

Regnskabet blev herefter taget til efterretning

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for perioden 1. juli 2025 til 30. juni 2026

Jeppe Fjand Andersen gennemgik budgettet i hovedtræk, hvor der er lagt op til en stigning i huslejen på 3,65 % gældende fra 1. juli 2025.

Der har primært været ændring på udgifter til afdelingens energiudgifter, pligt-mæssige bidrag er indekseret, henlæggelser og manglende indtægter fra tidligere års overskud.

REFERAT

Afdelingsmøde
den 5. februar 2025
Udsendt 19. feb. 2025
Side 6 af 12

Der er et ønske om at styrke henlæggelserne, så afdelingen kan dække omkostninger til lejetab, tab ved fraflytninger og afdelingens drift.

I budgettet er der indregnet omkostninger til, at afdelingen kan opmåles digitalt, således at fraflytningssyn kan udføres digitalt for at sikre en endnu bedre synsproces samt mulighed for økonomiske besparelser på de opgaver, der udføres i forbindelse med fraflytningssyn.

Kommentarer/spørgsmål:

- *Der er tidligere blevet lavet opmålinger af boligerne, kan man bruge disse opmålinger?*
 - o *Nej, disse opmålinger blev lavet i forbindelse med helhedsplanen, og det er en anden type opmålinger, der bliver lavet nu.*

Budgettet blev herefter godkendt ved håndsoprækning med en stigning på 3,65 % gældende fra 1. juli 2025.

5. Indkomne forslag

5.1 P-pladser

P-pladserne benyttes af andre end beboerne og deres gæster. Omkringliggende ejendomme benytter pladserne og ind i mellem med overnatning i minibus.

Forslaget er, at der nedsættes et hurtigarbejdende udvalg, der vha. boligselskabet får præsenteret løsninger, som andre boligselskaber i DK benytter sig af. P-pladser har en økonomisk værdi, som beboerne i forvejen betaler for ved vedligeholdelse, saltning, rengøring, asfalt mm.

Udvalget skal have 2-3 modeller færdige til 1. oktober 2025, hvor de offentliggøres og kan belyses og debatteres beboerne imellem inden endelig beslutning på næstkommende afdelingsmøde - ordinært eller ekstraordinært. (Storegade 89 st.)

Kommentarer/spørgsmål:

- *Afdelingsmødet drøftede forholdene omkring parkering i Storegade/Ingemanns Allé.*
- *Afdelingsmødet drøftede forslaget om, at der skulle nedsættes et udvalg, samt tidsfristen, der var indstillet i forslaget.*

Forslaget blev sat til afstemning og blev ikke godkendt.

Afdelingsmødet besluttede, at Peter Ambs-Thomsen, Lene Hunø Henriksen og forslagsstillerenden skulle se på problematikken.

5.2 Skilt Storegade

Udkørsel forbudt-skilt i gården ud mod Storegade. Ikke alle respekterer skiltet, og det har givet farlige situationer. Forslag

1. er, at skilt skal nedtages og udkørsel ophæves
2. er, at Politi orienteres om problematikken

(Storegade 89 st.)

Kommentarer/spørgsmål:

- Udkørsel forbudt skiltet skal nedtages i indkørslerne fra Storegade, da kunderne til Alladin grill er nødsaget til at kører igennem afdelingen i med udkørsel til Ingemanns allé, hvilket er uhensigtsmæssigt for børn i området.
- Nedtagning af skiltet er under forudsætning af at politiets godkendelse.
- Naboerne til afdelingen i Storegade/Ingemanns allé kører ud af indkørsel, imod færdselsretningen

Forslaget blev ved håndsoprækning sat til afstemning, hvorefter det ikke blev godkendt.

5.3 Vaskekælder

Ejendommen døjer med forskellen på mit og dit, især i vaskekælderen. Forslaget er, at boligselskabet skal undersøge, hvordan andre boligforeninger har løst lignende problem og senest 1. oktober 2025 offentliggøre resultaterne, udgift/investering mm, så det kan debatteres inden næstkommende ordinære eller ekstraordinære afdelingsmøde. (Storegade 89 st.)

Kommentarer/spørgsmål:

- Jeg vil ikke gå fra mit tøj, når jeg vasker grundet af frygt for tyveri af tøj, som nogle lejer i Storegade/Ingemanns allé har oplevet.
- Forslagsstiller vil gerne trække forslaget, og håber at afdelingsbestyrelsen har mulighed for at indarbejde en god løsning i det kommende løsningsforslag på vaskeriet.

Forslagsstiller trækker forslaget, der ikke blev sat til afstemning.

5.4 Husorden

Husorden opleves mangelfuld ift punkt 16, smækkende med døre, buldrende børn.

Præcisering om, hvad vi med rimelig ordentlighed kan forvente af hinanden bør beskrives. Forslag til ændring til sætningen er:

Dine naboer forventer at løb, hop, fangeleg, boldspil osv. foregår udenfor i det fri. Det gælder store som små beboere, og det er dit ansvar som lejer, at alle i din husstand, og barnepiger/m/k, kender til reglerne og forventet adfærd, da vi er en beboelsesejendom og ikke sportshal.

Enhver klage over ovennævnte adfærd kan ende med opsigelse af lejemål. (Storegade 89 st.)

Kommentarer/spørgsmål:

- *Forslagsstiller motiverede sit forslag, hvor hun, at der er behov for en præcisering af husordenen.*
- *Charlotte Snedker Poulsen redegjorde for den eksisterende husorden og orienterede om, at DAB's juridiske afdeling tager sig af alle beboerklager.*
- *Når der klages over en lejer, kan der godt tilføjes flere fra samme opgang.*
- *Husordenen er dækkende, men udfordringen er, at alt kan fortolkes subjektivt.*
- *Der skal ikke stå mere end højst nødvendigt i husordenen, da den ikke bliver læst.*
- *Hvornår er det glade børn, og hvornår er det larmende børn?*
- *Det hjælper utroligt meget at snakke med din nabo, hvis du oplever larm*

Afdelingsmødet besluttede, at afdelingsbestyrelsen arbejder videre med forslaget frem til det næstkommende ordinære afdelingsmøde.

5.5 Vedligeholdelse af Engparkens områder

At der bliver ryddet op, når der bliver klippet hæk-træer, nu har vi i månedsvis set på grene fra træfældning. (Anne-Lise Iversen)

Kommentarer/spørgsmål:

- *Der ligger mange grene efter nedskæring af beplantning i Engparken.*
- *Afklippet blev tilbudt afhentning uden beregning for afdelingen, derfor blev det ikke fjernet straks efter nedskæring.*

REFERAT

Afdelingsmøde
den 5. februar 2025
Udsendt 19. feb. 2025
Side 9 af 12

- Afklippede grene med mere mod skoven i Engparken må ikke fjernes, men skal aflægges i buskads. Det er Esbjerg Kommunes matrikel, og afdelingen har ikke mulighed for at råde over den.
- Driften tager punktet til efterretning.

Forslaget udgik, og blev ikke sat til afstemning.

5.6 Vedligeholdelse af Engparkens områder

At viceværterne samler affald op på Engparkens områder- og ikke mig.

Det ligner en slagmark på vores grønne områder. (Anne-Lise Iversen)

Forslaget blev ikke sat til afstemning, men driften tager det til efterretning.

5.7 Udvide vasketiden

Udvidelse af vasketiden til døgnbrug. Det vil give mening for os, der arbejder om dagen, og dem hvor der er børn. (Charlotte Holst)

Kommentarer/spørgsmål:

- Det kan være svært at vaske tøj, når man er på arbejde i dagtimerne.
- Der er allerede larm bare ved at bo over cykelkælderen, og jeg er bekymret for larmen for dem, der bor over et vaskeri.
- Når man ikke længere skal bruge vaskemaskinen, må man meget gerne fjerne sin reservation og få fjernet sit tøj hurtigst muligt, så andre lejere kan få adgang.
- PJ Udlejning er den, der vil få mest ud af, at vi udvider vasketiderne.
- Der kan kigges på vasketiderne i forbindelse med, at der kigges på nye løsninger for vaskerierne.

Forslaget blev ved håndsoprækning sat til afstemning, og blev med markant flertal nedstemt.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år

Flemming Larsen – genvalg modtages

Bente Johansen – genvalg modtages

Lene Hunø Henriksen – genvalg modtages

Peter Ambts-Thomsen – Ingen valghandling (valgt til 2026)

REFERAT

Afdelingsmøde
den 5. februar 2025
Udsendt 19. feb. 2025
Side 10 af 12

Asta Blond Clausen - Ingen valghandling (valgt til 2026)

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 3. september 2024 besluttede afdelingsmødet, at bestyrelsen efter et afdelingsmøde fremadrettet skal konstituere sig selv med en formand.

Genvalg af Flemming Larsen, Bente Johansen og Lene Hunø Henriksen uden modkandidater.

Efter afdelingsmødet har bestyrelsen konstitueret sig selv med Flemming Larsen som formand.

7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

**Maibrit Iwersen blev valgt som 1. suppleant.
Valerie Elaine Burnett blev valgt som 2. suppleant.**

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter

Afdelingsmødet har kompetencen til at vælge, om det er afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen, der vælger repræsentantskabsmedlemmer til boligselskabets repræsentantskab. Afdelingen har efter vedtægterne ret til at vælge 5 repræsentanter. (foruden Peter Ambs-Thomsen og Flemming Larsen, der er repræsentantskabsmedlem via organisationsbestyrelsen)

Afdelingsmødet har tidligere besluttet at overdrage kompetencen til valg af 5 repræsentantskabsmedlemmer til afdelingsbestyrelsen.

9. Eventuelt

Omdeling af indkaldelser til afdelingsmøder

- Er det muligt at få materiale til afdelingsmøder tilsendt pr. e-mail?

Svar: Jf. gældende vedtægter skal det rundsendes i fysisk format. Dog kan referater tilgås via DAB's og Bolig Syd Vests hjemmeside.

- Er det ikke muligt at rykke tilmeldingsfristen til efter 2. indkaldelse, da ønsket om deltagelse kan være afhængigt af forslagene til mødet?

Svar: Ingen husstande vil blive afvist, hvis de møder op til et afdelingsmøde. Tilmeldingen er udelukkende for at kunne sørge for forplejning.

Affaldssortering

- Der bliver i beretningen nævnt, at der skal sorteres korrekt. Har alle fået denne besked?
- Alle beboere har fået omdelt en sorteringsvejledning med tekst og pikto-grammer.
- Der er konstateret, at håndværkerne smider bygningsaffald i affaldsløsningerne.

Svar: Dette bliver påtalt for de gældende håndværkere.

- Hvor skal batterier afleveres?

Svar: I den røde miljøkasse til farligt affald.

Belysningen i Engparken/Hjertingvej

- Der er meget ringe belysning langs stamvejen i Engparken. Kan det gøres bedre?

Svar: Driften kigger på sagen og ser, hvad der er muligt inden for budgettets rammer.

Besøg af kæledyr

- Er det tilladt at passe et kæledyr?

Svar: Ja, det er tilladt at passe kæledyr i en periode på op til 14 dage i henhold til husordenen. Det er lejeren i lejligheden, der er ansvarlig under besøgsperioden.

- Nogle bruger sandkassen som hundetoilet.

Aktivitetsudvalg

- Aktivitetsudvalget har tilmeldt sig arrangementet "Find pengene" den 4. marts, hvor man kan høre mere om, hvordan man kan søge penge, legater m.v. til arrangementer i afdelingen.
- Der opfordres til, at flere tilmelder sig dette arrangement, så der kan findes midler til at lave blandt andet grillarrangementer m.v.

REFERAT

Afdelingsmøde
den 5. februar 2025
Udsendt 19. feb. 2025
Side 12 af 12

- Facebookgruppen er lavet af beboere til beboere og ikke af DAB eller driften i Bolig Syd Vest. Der opfordres til at gøre brug af den, da man blandt andet kan aftale samkørsel til møder og andre sammenkomster.
- Hvis nogen har lyst, er de meget velkomne i aktivitetsudvalget.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Mødet sluttede kl. 21:00