

Til beboerne i Lindevænget

Vestergade 91 B
8600 Silkeborg

CVR nr.: 27194516

Tlf. 86 82 51 44
info@silkeborgboligselskab.dk
www.silkeborgboligselskab.dk

**Beslutningsreferat fra det årlige afdelingsmøde i afd. 9, Lindevænget.
Tidspunkt: onsdag den 25.10. 2016 kl. 19.00 på Medborgerhuset, Bindslevs Plads 5,
sal C.**

Til stede: 56 beboere

Fra Silkeborg Boligselskab deltog formand Bente Nielsen, inspektør Verner Jensen og direktør Lars Hansen

Dagsorden

- Pkt. 1 Valg af dirigent:** Gert Bramsen
- Pkt. 2 Valg af stemmeudvalg:** Bente Nielsen og Peter Storgaard
Valg af referent: Lars Hansen
- Pkt. 3 Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for perioden siden sidste møde - vedlagt**
Beplantningsudvalg, renoveringssag og bestyrelsens interne arbejdsgange mv. blev kommenteret.
Beretningen blev godkendt
- Pkt. 4 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2017**
Lars Hansen kommenterede kort budgettet. Der bliver ikke andre huslejereguleringer i 2017 end dem der allerede er vedtaget i.f.m. renoveringssagen og nedlæggelse af fællesvaskeriet.
Budgettet blev godkendt
- Pkt. 5 Orientering vedrørende renoveringssag.**
Verner Jensen orienterede.
Indflytning i sidste etape sker i uge 44 og aflevering af udvendige arealer er aftalt til uge 51.
Afhjælpning af fejl og mangler pågår.
Byggeskadefonden forventes at gennemgå projektet sommeren 2017.
- Pkt. 6 Nyt fra hovedbestyrelsen.**
Bente Nielsen orienterede - vedlagt.

Pkt. 7 Indkomne forslag:

Det blev vedtaget at arbejde videre med etablering af en ny og større legeplads på den store græsplæne i 2018. Bestyrelsen opfordrede interesserede beboere til at melde sig til legepladsudvalg.

Forslag om fælles indkøb af glasplader til vindueskarme i badeværelser blev ikke godkendt.

Angående lys i udelamper: Elektriker er bestilt

Angående parkering: Der opfordres hermed, - igen - igen, til at parkeringsreglerne i afdelingen overholdes.

Angående vand i garager, blev det aftalt at der skal være fokus på problemet når der lægges ny asfalt. Der kan også være behov for at rense afløbsrør efter endt reovering.

Vedrørende rabat på Youseeboks, så vil det kræve en forlængelse af bindingstiden på den nuværende kollektive aftale, hvilket ikke kan lade sig gøre efter vedtagelse af ny lov om frit tv valg. Bindingstiden på den nuværende aftale udløber i slutningen af 2017.

Problemer med tv signal blev kommenteret og drøftet. Der hersker stor tvivl om såvel årsag som omfang. Silkeborg Boligselskab arbejder videre med sagen.

Pkt. 8 Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.

Valgt blev:

Erik Thestrup, Lindevænget 247 (58 stemmer)

Arne Hanberg Lindevænget 183 (47 stemmer)

Karina Callesen, Lindevænget 51 opnåede ikke valg (33 stemmer)

Følgende blev sidste år valg for to år, og var derfor ikke på valg:

Frankie V. Christensen, Lindevænget 223

Flemming Sørensen, Lindevænget 121

Jens Fomsgaard, Lindevænget 191

Bestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommende bestyrelsesmøde.

Valg af 2 suppleanter for 1 år:

1. Karina Callesen, Lindevænget 51

2. Bjarne Bæk, Lindevænget 227

Pkt. 9 Eventuelt.

En række emner blev rejst og kommenteret, herunder:

Asfaltbump, havebeplantning, ekstra p-pladser, opstregning af p-pladser, stemning i afdelingen, vaskemaskiner, genvexanlæg med mere.

Bestyrelsen opfordrede til at indsende konkrete forslag til bestyrelsen.

Spørgsmål om finansiering af tilvalg ifm renoveringssagen kunne ikke besvares på mødet – så her kommer det:

Tilvalgene bliver finansieret og afbetalt over 30 år.

Vedrørende genvex var der også spørgsmål til brugen – tidligere udsendt vejledning bliver lagt på renoverings hjemmeside



Lars Hansen, referat



Gert Bramsen, dirigent

Silkeborg Boligselskab, Lindevænget 7-263, Afdeling 9: Afdelingsbestyrelsens beretning for 2015/2016

Bestyrelsens beretning dækker perioden fra afdelingsmødet i september 2015 frem til afdelingsmødet i oktober 2016.

Specielt 2 forhold har bestyrelsen brugt mange ressourcer og tid på:

- Det ene er forventeligt renoveringen.
- Det andet er det indbyrdes samarbejde imellem bestyrelsesmedlemmerne.

Konstituering

På den nyvalgte bestyrelses - inklusiv suppleanternes - første ordinære møde blev poster og arbejdsopgaver aftalt.

Kort efter konstitueringen valgte nyvalgte Knud at forlade bestyrelsen af personlige årsager. 1. suppleanten Pernille ønskede ikke at indtræde. Derfor overtog 2. suppleanten Jens Fomsgaard posten i stedet for Knud og hans opgaver, som primært var formand for beplantningsudvalget.

Beboerhus

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at omdanne vaskehuset – der nedlægges med udgangen af indeværende år – til et aktivitets/beboerhus.

Efter en kontakt til diverse myndigheder, må bestyrelsen resignere over for muligheden, bl.a. pga.:

- Krav til indretning af handicapfaciliteter
- Krav til sanitære forhold
- Mgl. plads mv. til køkken

Et løst skøn viste 2 ting:

- Alt for store omkostninger til ombygning.
- Lokalet vil kun kunne rumme alt for få personer efter ombygning og indretning.

Vi har drøftet muligheden for nybyggeri, uden at gå i detaljer, fordi det bl.a. skal finansieres over huslejen – læs månedlig forhøjelse skønnet til ca. kr. 100 pr. md. pr. husstand. Hvis emnet skal aktualiseres igen, skal bestyrelsen opfordres til at undersøge sagen og det skal i givet fald vedtages som ét pkt. på dagsordenen til ét afdelingsmøde.

Vaskehuset

Husk, at vaskeriet lukker med udgangen af kalenderåret 2016 og alle vil herefter få nedsat huslejen med ca. 50 kr. pr. md. Man kan tilvælge en vaskesøjle mod en mindre månedlig huslejeforhøjelse på ca. 75 (reelt 25) kr. pr. md.

Beplantning

Beplantningen starter op omkring 1. november i år og afsluttes i løbet af næste år. En grund til det lange ophold, er, at planterne er det fagfolk betegner som barrodsplanter, og de kan/skal plantes i efteråret, inden der kommer frost i jorden.

Pga. udskiftninger af medlemmerne og et øget tidspres fik beplantningsudvalget meget travlt med at indhente tilbud fra forskellige firmaer, så der kunne nås at tages en endelig beslutning inden sommerferien 2016 - så arbejdet formelt kan nå at blive igangsat fra november i år.

Husdyr

Silkeborg Boligselskabs husorden specificerer helt klart, hvordan man skal holde kat og hund i afdelingen, og det respekteres overhovedet ikke for så vidt angår katte. Uanset tidspunkt på døgnnet, når man går igennem Lindevænget, så støder man ofte på flere løsgående katte. Det er ikke acceptabelt, at de ikke holdes inden for ejerens eget lejemål.

Silkeborg Boligselskab, Lindevænget 7-263, Afdeling 9: Afdelingsbestyrelsens beretning for 2015/2016

Renoveringsprojektet

Der skal ikke lægges skjul på, at renoveringsprojektet i afdelingen har lagt beslag på en væsentlig del af bestyrelsens tid og arbejde i denne periode.

Flertallet i bestyrelsen er på ingen måde tilfredse med, hvordan vores egen administration har stået for denne renovering eller med den linje, som SB og inspektør generelt har valgt overfor især EMR. Bestyrelsen mener ikke, at SB gør tilstrækkeligt for at beskytte afdelingens materielle værdier eller kommunikerer tilstrækkeligt seriøst med beboerne. Rådgiver (Sahl) lever heller ikke op til sit ansvar ligesom det kan diskuteres, hvorvidt de andre partnere og SB generelt har været voksne nok til denne opgave? Repræsentanten/inspektøren fra SB har sammen med SB tilsyneladende ikke haft den fornødne gennemslagskraft eller pondus overfor hovedentreprenøren – mht. at få EMR til at forbedre kvaliteten af det udførte arbejde og forbedret den mangelfulde udbedring af fejl- og mangler.

Overordnet set, så stilles der tilsyneladende ikke de minimale krav til EMR, hvad angår kvaliteten af selve byggeriet og udbedringen af de mange følgeskader og åbenlyse mangler, der følger i sporet på EMR's hærgen gennem Lindevænget, såvel inde som ude. Beboere afvises stadigt fra EMR's side mht. at få udbedret de skader og mangler, der bevisligt er påført af EMR og underentreprenører. Beboere har i ganske mange tilfælde ikke fået den indretning, der var aftalt inden renoveringen af deres bolig. Ej heller skader på beboernes private installationer og ejendele bliver erstattet. Generelt var det SB og EMR, som sammen skulle vurdere fejl- og mangler, men det har vist sig kun at være EMR, der beslutter, hvad der skal laves – kun ved senere klager fra beboere inddrages inspektør fra SB.

Bestyrelsen har uden det store held forsøgt at påvirke en del beslutninger via de 3 bestyrelsesmedlemmer i Bygherreudvalget. Mange vigtige beslutninger tages dog udenfor dette udvalg af Byggeudvalget.

Indtil nu er der kun afholdt ét beboermøde med renoveringen som eneste punkt på dagsordenen. Vi må konstatere, at dette møde ikke forløb som forventet og det har på ingen måde bidraget til en konstruktiv dialog imellem beboere og afdelingsbestyrelsen på den ene side og administrationen fra SB på den anden side.

Årsagen er bl.a. den, at direktør Lars Hansen lukkede af for én reel og konstruktiv debat på en meget usympatisk måde.

Ingen eller kun ganske få af de mange tilsagn og løfter, som indtil nu er givet til beboerne over flere omgange er blevet overholdt. Det eneste, som vi reelt har fået, er en gang "varm luft".

Heller ikke de mange tilsagn fra mødet i december 2013 har vist sig at holde vand. Tilbage står rigtigt mange beboere og et flertal af bestyrelsen med indtryk af, at SB har haft for store armbevægelser og alt for lidt handling.

Beboere har langt inde i renoveringen skullet acceptere, at man ved henvendelse til vores inspektør er blevet sendt rundt mere end 1 gang mellem Sahl, EMR og SB uden at få ét brugbart svar.

Aftaler om besøg i den enkeltes bolig er ikke overholdt og man har ikke engang gjort sig den ulejlighed at underrette beboeren om forfald. I begyndelsen var det ofte beboeren, der valgte tidspunktet. Det viste sig ikke at fungere, for derefter at skifte til, at det var håndværkerne, der fastlagde ét tidspunkt. Heller ikke det har vist sig at fungere. Der er flere af beboere i de 6 første etaper, der har brugt mange afspadserings- og feriedage i ét håb om, at aftalerne blev overholdt og manglerne ville blive udbedret. Desværre har det dog ofte vist sig at være forgæves.

Skader, der helt klart kan føres tilbage til renoveringen, er blevet afvist primært af EMR - med den begrundelse, at det er beboeren selv skyld i. Det er tilsyneladende EMR, der fører overstregningspennen til stor utilfredshed for alle parter: Håndværkerne, rådgivere, SB og ikke mindst beboerne i den sidste ende.

Men det må naturligvis være SB's repræsentant, der skal lægge niveauet ved at tilse og sikre, at alle skader og fejl, der kan henføres til renoveringen - bliver udbedret af EMR for Deres regning, med mindre andet er aftalt og betalingen ikke væltes over på afdelingen - og derved belaster den fremtidige økonomi for alle os beboere. Gad vide, hvad afdelingen betaler ved permanent fraflytning for at få udbedret skaderne?

På mange af de afholdte bygherreudvalgsmøder har mantraet været, at nu er alle fejl og mangler udbedret. 2 ud af 3 medlemmer har hver eneste gang kunnet fremdrage ikke blot mangler ved egen bolig, men også fejl og mangler ved adskillige af boligerne i specielt de første 6 etaper, overleveret til os, når vi mødte én eller flere beboere i området.

Silkeborg Boligselskab, Lindevænget 7-263, Afdeling 9: Afdelingsbestyrelsens beretning for 2015/2016

I et forsøg på at finde ud af, om der var hold i disse udsagn - besluttede afdelingsbestyrelsen at gennemføre en rundspørge i de 6 afsluttede etaper for af afdække det. Samtidig besluttede den, at de 3 repræsentanter i bygherreudvalget var sammen om at gennemføre den. Der blev udarbejdet et helt neutralt dokument, der bl.a. lovede total anonymitet over for den enkelte beboer. Det eneste, der skulle svares på, var: **RIS og/eller ROS** med beboerens egne ord. Besvarelsen skulle/kunne afleveres til formandens postkasse eller via mail.

For at lette gennemgangen af besvarelsene var der anført husnummer i venstre side af oversigten og etapens nummer i den modsatte ende af kolonnerne. Udkastet blev accepteret af de 2 øvrige mødedeltagere.

Hvis der var anført enten positivt eller negativt udsagn i besvarelsen, blev det markeret i skemaet. Der var delt 55 skemaer rundt (5 huse var tomme), og der blev indleveret 22 af dem svarende til 40 %. Ved gennemgangen var der ingen uenighed om tolkningen af det enkelte skema og den overordnede besvarelse. Alle 3 var enige om, at det var dette resultat, der skulle fremlægges på næste møde i Bygherreudvalget.

Desværre havde formanden forfald på dagen for mødet i Bygherreudvalget, hvor resultatet skulle præsenteres. Efter endnu engang at have lagt øre til lovprisningen af status med udbedringer af fejl og mangler, bad det ene medlem, der var til stede fra afdelingsbestyrelsen, om ordet og delte oversigten rundt til alle mødedeltagere, hvor husnumrene var slettet.

Dette medførte en negativ reaktion fra direktøren, der omtalte rundspørgen som amatøragtig og fejlbehæftet, og han, dvs. administrationen skulle have været adviseret. Nu er det jo heldigvis sådan, at afdelingen køber sig til den administrative del af afdelingens drift. Det er så ikke ensbetydende med, at man fra direktørens stol også skal lede den. Omgående fralagde det andet fremmødte medlem af afdelingsbestyrelsen sig ansvaret og ville ikke stå inde for resultatet. Han hævdede, at han også havde sagt fra på mødet, hvor besvarelsene blev gennemgået. Det er siden blevet modsagt i afdelingsbestyrelsen af de 2 andre og ført til referat. Denne episode og vedkommendes modvilje imod at få den ført til referat har medført, at resten af bestyrelsen har udtrykt ét mistillidsvotum overfor dette bestyrelsesmedlem og siden forsøgt at få denne mistillid ført til referat.

En mere detaljeret beskrivelse fremgår af bestyrelsesreferaterne på afdelingens egen hjemmeside: www.lindevaenget.dk eller evt. via: <http://www.sb-silkeborg.dk/afdelinger/familieboliger/afdeling-9/>

På et aftalt møde på afdelingsbestyrelsens initiativ med den ansvarlige inspektør for renoveringen og direktøren for SB og den samlede afdelingsbestyrelse, forsøgte vi endnu gang at finde fælles fodslag. Under mødet udtalte direktøren bl.a. følgende:

”-at vi skal være glade for, at EMR ikke er gået konkurs”
”-der er ikke nogen, der er faldet i ét hul endnu”

Det har efterfølgende vist sig, at det var spildte kræfter! Det er åbenbart, hvad man skal forvente med ovenstående argumentation.

Da vi ikke kan komme igennem over for de øvrige parter ved i 2 tilfælde at have klaget skriftligt til SB med vores opfattelse af ”vandsagen” (varmt vand i den kolde hane i køkkenet i fyringssæsonen) og hvordan undersøgelsen bør gribes an, er der desværre kun en udvej tilbage, nemlig at gå til kommunen med klagen. Det blev besluttet den 25. august på bestyrelsens ordinære møde. Der er på foranledning af Sahl gennemført en undersøgelse i starten af juli, som blot kunne underbygge bestyrelsens udsagn og påstand om, at problemet eksisterer i fyringssæsonen!

Bestyrelsen

Siden det tidlige forår 2016 er der opstået en divergerende opfattelse af, hvorledes man opfører sig som medlem af afdelingsbestyrelsen, og divergensen er desværre blevet forstærket og vokset sig større frem til i dag. På den ene side står ét enkelt medlem, der udfører sin opgave helt efter egen opfattelse uden at tage hensyn til, at bestyrelsen ”tjener” Lindevængets beboere, og på den anden side står 4 medlemmer, der ønsker at sætte fællesskabet foran egne interesser. Desuden forsøger vedkommende at manipulere med referater og tiltag over for entreprenører og boligselskabet. Opsøger uden bestyrelsens accept og kendskab andre beboere og fremsætter sine postulater og forsøger at lægge pres på, så deres holdning ændres.

I vandsagen retter vedkommende på eget initiativ og uden på forhånd at meddele den øvrige bestyrelse eller få accept fra flertallet om hans intentioner - henvendelse til personer udenfor bestyrelsen. Der er 31/8 på et bestyrelsesmøde fremsat endnu en mistillidsserklæring samt en ”næse” til ham fra den øvrige bestyrelse.

Silkeborg Boligselskab, Lindevænget 7-263, Afdeling 9:
Afdelingsbestyrelsens beretning for 2015/2016

En mere detaljeret beskrivelse fremgår af bestyrelsesreferaterne på afdelingens egen hjemmeside.

Søndag den 28. august først på formiddagen "dumper" der en mail ind i ind-boksen fra samme før omtalte bestyrelsesmedlem. Den er stilet til en medarbejder hos kommunen og C.c. til 2 nøglemedarbejdere på administrationen og Sahl, Sloth-Møller og DAI, dvs. renoveringens 3 rådgivere for SB.

I mailen omtales bl.a. ét referat, der endnu ikke var udarbejdet og godkendt. Vedkommende var ikke tilstede ved mødet den 25. august, og kendte derfor intet til indholdet i referatet. Han har end ikke gjort sig den ulejlighed at opsøge bestyrelsesformanden for at orientere sig forinden, men har derimod endnu engang opsøgt et andet medlem i ét forsøg på at "pumpe" oplysninger om det afholdte bestyrelsesmøde af vedkommende.

Der var bl.a. aftalt møde den 31. august for at gennemgå eventuelle indkomne forslag til det kommende afdelingsmødes pkt. 6 (nu pkt. 7) og lægge hånden på bestyrelsens eget forslag samt beretningens indhold. Føromtalt medlem meldte afbud til mødet grundet planlagt ferie.

Affødt af søndagens mail kom der endnu et punkt på dagsordenen: Nemlig mailen fra søndag den 28/8.

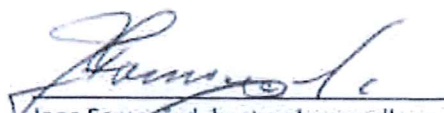
Alle var pikeret over handlemåden ved at sende mailen den 28. august 2016 til en personkreds uden for bestyrelsen, fordi vedkommende:

- Ikke er valgt til ankermand i sagen.
- Refererer til sagen uden, at bestyrelsen har givet accept eller det har været forelagt den øvrige bestyrelse.
- Stiler og sender den til en medarbejder hos kommunen, for hvem beslutningsprocessen er uvedkommende.
- Informerer om personlige data i mailen.
- Ved sin handlemåde tilsidesætter god og almindelig skik for bestyrelsesarbejdet i Lindevængets bestyrelse.

Denne beretning er godkendt af afdelingsbestyrelsen for Afd. 9 i Silkeborg Boligselskab – Lindevænget:


Frankie Vinther Kristensen, formand


Poul Anker Sørensen, næstformand


Jens Fornsgård, bestyrelsesmedlem


Flemming Lund Sørensen, bestyrelsesmedlem


Erik Thestrup, bestyrelsesmedlem

Nybyggeri, renoveringer og åbenhed ud til offentligheden.

Med denne overskrift rammer vi rigtig meget en stor del af det arbejde vi i Hovedbestyrelsen beskæftiger os med.

Sidste skud på stammen er vores afdeling 66 på Borberggade, der er et byggeri vi i fællesskab med AAB har gennemført.

Vi ville gerne bygge mere, for der er stor efterspørgsel på vores boliger. Men det kræver kommunal godkendelse, og det argumenterer vi da også for.

Udlejningssituationen kan vi vel godt tillade os at sige, den er det bedste den har været i mange år.

Endelig har Silkeborg kommune ønsket at alle boligselskaber indgik i projektet Pendlerbolig.

Vi er med, men har også sat en begrænsning på 10 boliger. Det skylder vi dem der bor hos os, eller som står på den aktive venteliste.

Hovedbestyrelsen og administrationen ser løbende efter nye byggemuligheder, og i aften vil vi gerne bringe opfordringen videre til jer. Har I kendskab til byggemuligheder i jeres lokalområde, så tøv ikke med at kontakte kontoret.

Vi har afholdt møder for nye repræsentanter med fin tilslutning. Ideen med mødet er at hjælpe nyvalgte i gang med arbejdet.

Ellers blev det jo også året hvor det fælles samarbejde med hensyn til udlejning igennem Boligsilkeborg kom i gang. Det betød også en ny hjemmeside, en rigtig flot en synes vi selv. Her kan man både som nuværende eller kommende beboer finde mange nyttige oplysninger om selskabet og om den enkelte afdeling.

Men det er ikke alene nybyggerier der optager os, for der er jo også en hverdag, bl.a. med den løbende vedligeholdelse. Et arbejde der kræver samarbejde mellem beboerrepræsentanterne og jeres vicevært. Det er bl.a. derfor vi én gang om året har en såkaldt markvandring, hvorfra ting aftales.

Lindevænget afd. 9 er snart færdig med deres store renovering af de 129 gårdhavehuse. Det har betydet genhusning ud - og indflytning, og renoveringen giver et flot resultat.

Afd. 3 Ørnsøvej står lige på spring til en renovering. Det har bl.a. været nødvendigt pga. skimmelsvamp. Opgaven er at fremtidssikre lejlighederne.

Derudover skal vi i gang med at forny energimærkning i alle afdelinger i det kommende år. Vi vil når energimærkerapporterne er udarbejdet tage initiativ til i samarbejde med afdelingerne at gennemføre de energisparetiltag, som er rentable.

Ukrudtsbekæmpelse sker fremadrettet med gasbrændere, for at undgå sprøjtegift.

På personalesiden kan jeg oplyse, at vores nuværende driftschef Lasse Solnæs har fået andet arbejde, og at Verner Jensen som før har haft opgaven tager over.

Vores medarbejdere ses i øvrigt i lokalområdet. Late Night hvor der blev uddelt materiale som Boligsilkeborg Og til Almindsø-stafetten, hvor vi stillede med flere hold..

Dernæst vil der løbende blive nyt logo på arbejdstøj og værkstedsbilerne.

På kontoret i Vestergade er vi i gang med at se på hvordan vi kan få udvidet og dermed skabe bedre rammer for arbejdet om mødet med beboere der kommer og skal have hjælp.

Til slut vil jeg nævne at vi lige har haft rundtur for bestyrelsen og alle vores medarbejdere. Tak for god modtagelse, det var en udbytterig dag. Vi kan med rette være stolte af vores boliger rundt om i hele Silkeborg kommune.