

Afdelingsmøde, Afd. 2, Tordenskjoldsgade, Torsdag den 7. maj 2026, kl. 18.00 i gårdhaven

REFERAT

Deltagere: 14 fremmødte beboere

Fra AAB: Peter Thybo (økonomi), Espen K. Bitsch (bygningsansvarlig, drift), Søren Elgaard (servicekoordinator drift), Mads Kjær Birk (projektleder), Fanny Nygaard (repræsentantskabsbestyrelsesmedlem)

Referent: Vibeke Theilgaard Jensen

Fanny Nygaard valgt som dirigent.

1. Forretningsorden godkendt.

2. Beretning for perioden august 2025 til maj 2026 fremlagt af formanden med spørgsmålet om, hvordan er det gået med etablering af altaner. Dette gives der en kort opsummering af, idet der på nuværende tidspunkt kun er en beboer som ønsker altan, og der fortsat arbejdes med dette.

3. Driftsbudget for 2027 godkendt.

Peter Thybo gennemgik væsentlige punkter i regnskabet 2025 og driftsbudget 2027. Udtrykte specifikt, at det er en fornøjelse at arbejde med vores budget, da det er en økonomisk sund afdeling.

Mads Kjær Birk gennemgik planer omkring reovering af faldstammer, brugsinstallationer og varmeanlæg, og hvorledes dette kan udskydes med fordel for afdelingen.

Der har været et rådgivende ingeniørfirma på som har undersøgt dette med følgende resultat:

Afløb og faldstammer:

Faldstammer fra opførelsen af jeres afdeling vurderes restlevetiden at være mellem 5 til 20 år.

Der er dog synlige tæring på faldstammerne.

Nyere faldstammer i installationsskakte i badeværelser vurderes funktionsdygtige.

Brugsvandsinstallationer:

Brugsvandsinstallationer fra opførelsen af jeres afdeling vurderes restlevetiden at være mellem 3 til 7 år.

Der er dog synlige tæring på brugsvandsinstallationer, det anbefales at udbedre synlige tæring.

Nyere brugsvandsinstallationer i installationsskakte i badeværelser vurderes funktionsdygtige.

Varmeanlæg:

Varmeanlægget fra opførelsen af jeres afdeling vurderes restlevetiden at være mellem 10 til 20 år.

Motorventiler i varmerum anbefales udskiftes snarest for bedre afkøling samt 1 styring i et varmerum samt gennemgang generelt af komponenter i varmerummet.

Rør og radiatorer har en alder på 66 år, men som tidligere oplyst er der ikke mange reparationer og det ser ud til at virke funktionelt korrekt.

Nye årstal for udførelsen af brugsvand, faldstamme- og varmeinstallationer

Det anbefales ud fra tilstandsvurderingen, at brugsvand, faldstamme- og varmeinstallationer udskydes.

Udførelsen og afsætning af nye beløb ændres i jeres budget til.

Aktivitet 106		
Udskiftning af faldstammer, køkken	1.071.152,kr.	Anbefales udført i år 2032
Aktivitet 115		
Udskiftning af brugsvandsinstallationer	3.260.518,- kr.	Anbefales udført i år 2032
Aktivitet 117		
Udskiftning af radiatorsystem	2.792.753,- kr.	Anbefales udført i år 2036
Aktivitet XXX (ny DV aktivitet)		
Udskiftning af faldstammer, bad)	1.071.152,- kr.	Anbefales udført i år 2056

Afløb, faldstammer og brugsvandsinstallationer anbefales udført samtidigt i 2032, så projekterne optimeres og ikke skal udføres over 2 byggeperioder for beboerne, der spares også midler til rådgivning, byggeplads, afdækning og rengøring.

Når projekterne udskydes, giver det mulighed for at spare yderligere op til projekterne.

Beboere stiller spørgsmål omkring et tidligere kloakprojekt, hvor der henvises til at der er en garanti som udløber i juli d.å. Man er ikke helt bekendt med, hvilket projekt det er.

Der nævnes også, at der gentagne gange er vand i kælderens ved Tordenskjoldsgade 22-24 og at der opleves i opgang 22 i en lejlighed på første sal, at der er tilbageløb i toilet og bruser fra afløbet med kloakvand.

Yderligere beretter en beboer, at der i opgangen nr. 30 er problemer med at regulere det varme vand. Kan tyde på et problem med 'vekslerne':

Disse problematikker med kloak og vand vil der blive taget hånd om, ifølge projektleder Mads

4. Følgende indkomne forslag behandlet som følger:

Forslag 1

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen på beboernes vegne indmelder afdeling 2 i Lejernes Landsorganisation.

Flere kommentarer om hvad den enkelte beboer har gavn af dette til, og om det blot er et redskab for afdelingsbestyrelsen. Det fremstår ikke klart af oplægget.

Uklart om den nævnte pris for medlemskabet er for et år, hvilket det er.

Forkastes

Forslag 2

Der er forlydende om, at vinduerne i ejendommen først forventes udskiftet omkring 2029. Vinduerne er imidlertid tolagsvinduer og vurderes at være over 20 år gamle.

Da afdelingens økonomi aktuelt er god, kan det være relevant allerede nu at overveje, om en tidligere udskiftning vil være hensigtsmæssig.

Det foreslås, at afdelingen beslutter:

- At bestyrelsen i samarbejde med Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) undersøger mulighederne for at fremrykke udskiftningen af vinduerne.
- At der udarbejdes en konkret plan med økonomi, finansiering og tidsplan.
- At planen fremlægges for beboerne på et informations- eller afdelingsmøde inden for 6 måneder, så afdelingen kan tage stilling til, om projektet skal gennemføres tidligere end 2029

Der er en dialog blandt beboerne om, at det ikke er alle som oplever støj og fugt gener ved de nuværende vinduer.

Forkastes

Forslag 3

Samlet udskiftning af køkkenlåger ved nødvendig udskiftning af enkelte låger. Der stilles forslag om, at hvis én eller flere køkkenlåger ikke længere kan vedligeholdes og skal udskiftes, udskifter afdelingen samtlige køkkenlåger i lejemålet som et turnusarbejde, så køkkenet fremstår ensartet og dermed mere fremtidssikret. De resterende låger med restlevetid kan opbevares i afdelingen for udskiftning af enkeltlåger i andre lejemål.

Vedtaget.

Forslag 4

Udskiftning af slidte, men funktionsdygtige køkkendele som turnusarbejde. Afdelingen kan på forespørgsel fra beboeren udskifte slidte, men fortsat funktionsdygtige køkkendele som turnusarbejde. Dette omfatter låger/fronter, greb og bordplade, når følgende kriterier er opfyldt:

- Køkkendele er minimum [10 år] gamle (forslag – kan ændres) og
- Køkkendele efter driftens vurdering fremstår tydeligt slidte

Vedtaget.

Forslag 5

1: Alle afdelingens lejemål får to gange årligt pudset vinduer både ud til gaden og ud til gården. Pudsningsen foretages udefra fra gadeniveau.
2 - hvis forslag 1 ikke vedtages: Vinduespudning er den enkelte lejers ansvar. Lejeren vælger selv, hvordan der skal pudses vinduer. Dvs. hver lejer kan vælge at få en vinduespudser til at pudse nede fra gaden eller at pudse sine vinduer selv.

Forslag 2. Vedtaget.

Forslag 6

Brug af vedligeholdelseskonto til at male køkkeninventar
Der stilles forslag om, at det indføres i afdelingens vedligeholdelsesreglement, at det bliver muligt for beboere at anvende boligens vedligeholdelseskonto til maling af køkkenlåger og øvrigt køkkeninventar. Eventuelle ønsker til farvekoder skrives ind i forslaget.

Vedtaget

Forslag 7

Ordensreglement - Brug af havefaciliteter til hverdag og fest.

Haven i baggården må benyttes af alle beboere til hverdag og fest.

Ønsker du at afholde en privat fest eller lignende arrangement, kan du reservere dele af haven. Specielt området ved udekøkkenet er egnet.

Her er der plads til ca. 25-30 personer.

Reservation

Reservation skal ske ved at skrive arrangementet på afdelingens FB-side og i kalenderen, som hænger ved siden af tavlen ved bestyrelseslokalet i kælderen. Der noteres navn og lejemål.

Forberedelse

Der må tidligst dækkes op og gøres klar samme dag som arrangementet afholdes og maksimalt 3 timer før start. Dette for at sikre, at haven fortsat kan være tilgængelig for øvrige beboere.

Hensyn til naboer

Beboere, der afholder arrangement, skal informere naboerne i afdelingen på forhånd.

Støj og sluttidspunkt

Der skal tages hensyn til afdelingens øvrige beboere. Musik og støj skal dæmpes ved midnat, og arrangementet skal være afsluttet senest kl. 01.00.

Oprydning

Efter brug til fest skal der ryddes op og rengøres, så området ude og inde afleveres i samme stand som modtaget. Skrald skal være fjernet. (Se præcis vejledning på køkkendøren).

Oprydning skal være afsluttet senest kl. 10.00 den følgende dag.

Faciliteter

Udekøkkenet kan benyttes af alle beboere. Det indeholder forskellige glas, service og køkken, elkedel og kogegrej. Der er opvaskemaskine, komfur og køleskab med fryser i udekøkkenet tilgængeligt

Medbring selv viskestykker og klude.

Der er to store markedsparasoller, samt to havepavilloner til rådighed.

Toiletterne ved vaskekælderen i nr. 26 kan benyttes ved ophold i haven.

Grill

Der er gas- og kulgrill til rådighed.

Gasgrillen skal ved brug trækkes ca. en meter ud fra skurets trævæg. Den benyttes kun udendørs, og bliver efter brug stående udenfor. Gasflasken slukkes efter brug, grillen rengøres, og plastovertrækket sættes på.

Brugsanvisningen til betjening af gasgrillen findes i metallågen.

Kulgrill må ikke stilles i skuret, før den er helt afkølet. Grillen skal stå ude til afkøling, inden den sættes på plads.

Pejsen kan også tændes af alle beboere.

Der er forslag til følgende ændringer/tilføjelser under behandling af punktet:

- At tidsrammen for afslutning af fester/arrangementer ændres fra kl. 01.00 til 24.00
- At der tilføjes, at toiletter i kælderens skal rengøres efter et arrangement/fest.
Hvis dette ikke gøres, hyres et rengøringsfirma for beboerens regning.
- At der medbringes toiletteppe og håndklæder.
- At kælderens lukkes igen efter fest. Ikke forlades åben om natten.
- At reservation af haven og advisering af fest i haven ikke foregår på Facebook, men i stedet på kalender i køkkenet og ved opslag i opgang.

Vedttaget med ovennævnte ændringer.

Forslag 8.

Jeg stiller forslag om, at porten ud mod gaden lukkes fast på Lørdage (når muligt i fht butikken ved siden af samt hele Søndagen).

Vedttaget. Lørdag fra kl. 16.00 og søndag

Forslag 9.

Jeg stiller forslag om, at man i forbindelse med en allerede igangværende ideplan for benyttelse af uudnyttet græsareal i gården etablerer nogle enkle lege faciliteter for børn, der er mangel på, modsat i afd 3 og 4. Det kunne eks være en lukket sandkasse, lille lege køkken og gyngestativ. Behøver ej at være stort

Forslaget trækkes, da prisen er høj og et forestående haveprojekt er planlagt, hvor der muligvis inkluderes disse overvejelser.

Forslag 10

Bestyrelsen arbejder løbende på at gøre vores fælles områder endnu mere indbydende og brugbare for alle. I den forbindelse ønsker vi at udvikle vores hyggelige gårdhave, så den i højere grad kan danne ramme om både fællesskab, aktivitet og ro – for beboere i alle aldre.

Vi planlægger at opdele haven i flere områder med hver deres formål:

Aktivitetsniveau:

Dette område skal invitere til leg og fysisk udfoldelse. Her arbejder vi med idéer som en klatrevæg og naturinspirerede træningsredskaber, der kan bruges af både børn og voksne.

Nytte- og sansehaven:

Her vil der være mulighed for at dyrke krydderurter og planter, som alle kan få glæde af- hvad enten det er purløg til æggemaden eller duften af friske urter. Samtidig vil haven stimulere sanserne med forskellige teksturer, farver og dufte.

Prydhaverne:

Vores allerede etablerede prydhaver vil vi få til at blomstre endnu mere, så de kan være en fryd for øjet og skabe en rolig og smuk atmosfære i gårdrummet.

Vi håber, at denne udvikling vil styrke fællesskabet og give endnu flere gode oplevelser i vores fælles gårdhave.

Vedhæfter: Havetegning, 2 billeder og 2 forskellige tilbud fra Jysk Tech. Vi ønsker at haveprojektet udføres i 2026.

→ Se bilag t

Forslaget trækkes, da der skal udarbejdes en mere konkret plan for projektet, samt findes ud af, hvad vi selv kan etablere, f.eks. højbede. Et nyetableret haveudvalg vil arbejde videre med dette i samarbejde med bestyrelsen. Der indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde om dette senere på året.

Forslag 10

Bestyrelsen foreslår, at afdelingen nedsætter et haveudvalg blandt beboerne.

Formål

Haveudvalget har til formål at medvirke til, at afdelingens fælles have- og udearealer fremstår velholdte og indbydende til glæde for alle beboere.

Opgaver

Haveudvalget kan i samarbejde med afdelingsbestyrelsen:

- komme med forslag til beplantning og indretning af fællesarealer
- deltage i planlægning af vedligeholdelse og forbedringer
- arrangere fælles arbejdsdage
- medvirke til at skabe trivsel og fællesskab omkring udearealerne

Praktiske opgaver

Have udvalget kan varetage lettere praktiske opgaver på fællesarealerne efter aftale med servicemedarbejderen, herunder:

- indkøb af planter og mindre materialer inden for aftalt budget
- plantning af blomster, buske og lignende
- vanding og almindelig pasning af beplantning, specielt i potter
- løbende vedligeholdelse, såsom lugning og oprydning

Kompetence

Have udvalget har ikke selvstændig beslutningskompetence, men fungerer rådgivende. Større ændringer samt udgifter skal godkendes af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Deltagelse

Alle beboere i afdelingen kan deltage i have udvalget. Der skal udover et fast bestyrelsesmedlem deltage 1-2 beboere mere, minimum 2 personer.

Ansvar

Haveudvalget skal arbejde inden for afdelingens gældende regler og budgetrammer.

Vedtaget.

Helle Bossow, Angelika og Mette deltager i dette udvalg.

5. Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Der skal vælges ét medlem til afdelingsbestyrelsen for to år. På valg er Helle Bossow.

Helle Bossow genvalgt

Tau Daugaard valgt som suppleant.

6. Eventuelt.

- Indvendige døre, spørgsmål om vedligehold tages op.
Forslag om også at inkludere disse i turnus vedligehold diskuteres.
- Det henstilles til at løse opslag i opgang ikke fjernes eller flyttes rundt på af andre end AAB og bestyrelsen.

Mødet afsluttet kl. 21.00.