

# Forslag til afdelingsmøde

## Afd. 23, Kridthøjparken

Afholdes den 17. maj 2023



Frist for udsendelse af forslag den 10. maj 2023

# Forslag til afstemning

## **FORSLAG 1**

Fordeling/besparelse på vasketure

### *Der stilles forslag om...*

At der fordeles et antal gratis vasketure pr. lejemål - i forhold til antal beboere i lejemålet over en 3 måneders periode. Betaling udover disse. Dette for at undgå vask for ikke-boende personer samt begrænse unødige vaske.

## **FORSLAG 2**

### *Der stilles forslag om...*

Ændring til ordensreglementets nuværende afsnit vedr. Forsikringer

### **Forsikringer**

Samtlige afdelinger er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse. Afdelingerne tegner normalt ikke sanitets- og glasforsikring, idet afdelingen dækker udgiften til håndvask, toiletkumme og vinduesglas, hvis uheldet er ude for dig eller dine børn.

Men hvis uheldet sker uden for lejligheden, er ansvaret dit, men under normale forhold vil en sådan skade blive dækket af din familieansvarsforsikring.

Vandskade på indbo som følge af fx. rør- eller radiatorsprængning er ikke dækket af afdelingens forsikring, men dækkes almindeligvis af en familieforsikring.

Vægbeklædninger, gulvbelægninger og skabe m.v. i kældre er ikke dækket af boligforeningens forsikring. Opstår der en skade, bør det straks meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen og dit forsikringsselskab.

### **Foreslår bestyrelsen ændres til:**

### **Forsikringer**

Samtlige afdelinger i AAB er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse.

Afdelingen har ikke tegnet sanitets- og glasforsikring, idet afdelingen dækker udgiften til håndvask, toiletkumme og vinduesglas, hvis uheldet er ude for dig eller dine børn. Men hvis uheldet sker uden for lejligheden, er ansvaret dit, men under normale forhold vil en sådan skade blive dækket af din familieansvarsforsikring.

Vandskade på indbo som følge af fx. rør- eller radiatorsprængning er ikke dækket af afdelingens forsikring, men dækkes almindeligvis af en indbofamilieforsikring. Det anbefales på det kraftigste, at beboerne selv tegner en indbo- og ansvarsforsikring. Vægbeklædninger, gulvbelægninger og skabe m.v. i kældre er ikke dækket af boligforeningens forsikring. Opstår der en skade, bør det straks meldes til servicecentret og dit forsikringsselskab.

### **FORSLAG 3**

#### ***Der stilles forslag om...***

Ændring til ordensreglementets afsnit vedr. Erhvervsmæssig virksomhed

Den nuværende ordlyd:

#### **Erhvervsmæssig virksomhed**

Hvis du ønsker at drive erhverv / egen virksomhed, har AAB en række erhvervslokaler. Læs mere herom på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk) eller henvend dig til boligorganisationen.

#### **Bestyrelsen stiller forslag om at ordlyden ændres til:**

#### **Erhvervsmæssig virksomhed**

Almene boliger er til beboelse, og som hovedregel må der ikke udøves erhverv i boligen. Det er beskrevet i almenlejelovens § 79, og overtrædelse heraf kan medføre ophævelse af lejemålet.

Der kan gives dispensation men der skal foretages en konkret vurdering i den enkelte sag. Hensyn, der blandt andet vil blive lagt vægt på er:

- der ikke sker kundehenvendelser til boligen
- aktiviteterne ikke medfører gener for ejendommens beboere
- en del af boligen ikke "nedlægges" til erhverv, herunder at boligen i det væsentligste anvendes som bolig, og et eller flere rum ikke indrettes stort set alene med henblik på at udføre de omhandlende aktiviteter
- der ikke foretages reklametiltag i form af skiltning på ejendommen eller lignende
- aktiviteten ikke medfører forøget slid på ejendommen eller boligen.

I tillæg til at opfylde ovenstående momenter, er det en forudsætning for at drive erhverv fra sit lejemål, at der er givet skriftlig tilladelse fra AAB. For at opnå denne tilladelse skal beboeren, der ønsker at drive erhverv fra sit lejemål, kontakte kundeservice.

### **FORSLAG 4**

#### ***Der stilles forslag om...***

Ændring i ordensreglements afsnit vedr. Navneskilte og opslagstavler

Nuværende ordlyd:

#### **Navneskilte**

Hvor navneskilte er opsat må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført. Ændringer meldes til Kundeservice.

#### **Opslagstavler**

Opslagstavlerne i opgangene må kun anvendes med bestyrelsens eller AAB's tilladelse.

#### **Bestyrelsen stiller forslag om at ordlyden ændres til**

#### **Navneskilte**

Hvor navneskilte er opsat må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført. Ændringer meldes til Servicecenter Syd.

#### **Opslag i opgangene**

Der må kun sættes opslag op med bestyrelsens eller AAB's tilladelse. Opslag må kun sættes op i klemmerne.

## **FORSLAG 5**

### *Der stilles forslag om...*

Ændring i ordensreglements afsnit vedr. Vaskerier

Nuværende ordlyd:

#### **Vaskerier**

Ved benyttelse af afdelingens vaskerier skal de opsatte brugsanvisninger følges nøje. Vaskerierne er beregnet for beboerne og ikke til vask for familie og venner. I tilfælde af fejl ved maskinerne, bedes dette meddelt Servicecentret. Bliver vasketøj ødelagt i de af afdelingen opstillede maskiner, vil der kun kunne forventes erstatning, hvis afdelingen har forsømt at reparere maskinen. Hvis f.eks. termostaten svigter og tøjet bliver ødelagt, betragtes dette som hændeligt uheld, og der ydes ikke erstatning. Vaskemaskinerne bliver frigivet efter 20 min. inaktivitet, fx i tilfælde af at man glemmer at annullere sin vasketid eller hvis maskinen er færdig før tid.

#### **Bestyrelsen stiller forslag om at ordlyden ændres til**

#### **Vaskerier**

Ved benyttelse af afdelingens vaskerier skal de opsatte brugsanvisninger følges nøje. Vaskerierne er beregnet for beboerne og ikke til vask for familie og venner. I tilfælde af fejl ved maskinerne, bedes dette meddelt Nortec. Der er kontaktoplysninger i vaskerierne.

Bliver vasketøj ødelagt i de af afdelingen opstillede maskiner, vil der kun kunne forventes erstatning, hvis Nortec har forsømt at reparere maskinen. Hvis f.eks. termostaten svigter og tøjet bliver ødelagt, betragtes dette som hændeligt uheld, og der ydes ikke erstatning. Vaskemaskinerne bliver frigivet efter 15 min. hvis vasketiden ikke tages i brug.

Af hensyn til andre beboere forventes det, at man fjerner sin reservation, når man er færdig med at vaske.

## **FORSLAG 6**

### *Der stilles forslag om...*

Ændring af ordlyden for de afsnit i ordensreglementet, som vedrører støj:

#### **Boremaskiner, vaskemaskiner m.v.**

Brugen af boremaskine, vaskemaskine og andre støjende redskaber og maskiner må kun ske på hverdage mellem kl.08.00 og 19.00 og lørdage mellem kl. 10.00 og kl. 16.00. På søn- og helligdage er brugen af boremaskine, vaskemaskine og andre støjende redskaber og maskiner ikke tilladt.

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal altid anbringes på et støjdæmpende underlag, når de er i brug.

#### **Leg og anden støjende adfærd**

Leg og anden støjende adfærd i trappeopgange, kælderrum og kældergange er ikke tilladt.

Boldspil må kun finde sted på boldbanen i tidsrummet 8-21. Golfspil er ikke tilladt på afdelingens arealer.

Af hensyn til øvrige beboere skal højlydt tale og sang, skænderier og leg undgås både i lejligheden og udendørs. Forældre har pligt til nøje at overvåge, at støj fra børns leg ikke bliver for voldsom. Dette gælder især om aftenen.

#### **Musik**

Benyttelse af radio, video, computer, computerspil, fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboer.

I de sene aftentimer bør der vises særligt hensyn til naboer ved at skrue ned, så beboere, der ønsker nattero, ikke forstyrres. I særlige tilfælde ved fester og lignende bør det sikres, at naboerne er indforstået med "støj".

## **FORSLAG 7**

### ***Der stilles forslag om...***

Bestyrelsen foreslår, at ordlyden i ordensreglementets punkt om boremaskiner ændres fra

#### **Boremaskiner m.v.**

Brugen af boremaskine, hamren og lignende må kun ske på hverdage mellem kl. 08.00 og 19.00 og lørdage mellem kl. 10.00 og kl. 16.00. På søn- og helligdage er brugen af boremaskine, hamren og lignende ikke tilladt.

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et støjdæpende underlag. Se under Boremaskiner.

Til formuleringen:

#### **Boremaskiner m.v.**

Brugen af boremaskine, hamren, symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboerne, må kun ske på hverdage mellem kl.08.00 og 19.00 og lørdage mellem kl. 10.00 og 16.00, På søn- og helligdage er brugen af boremaskine, hamren, symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboerne ikke tilladt.

Symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboerne skal anbringes på et støjdæpende underlag.

Vaskemaskiner, opvaskemaskiner og lignende må ikke benyttes i tidsrummet mellem kl.23.00 til 06.00.

#### **Begrundelse:**

Opvaskemaskiner må anses for at være almindelige i lejemålene ligesom der også findes lejemål, hvor der er installeret en vaskemaskine. Da der er meget lyd i afdelingen, kan lyden af maskinerne blive meget generende for naboerne om natten.

Derudover præciseres det i den nye ordlyd, at brugen af symaskiner og andre maskiner, der kan medføre støjgener for naboerne er omfattet af samme regler, som boremaskiner og lign.

## **FORSLAG 8**

### ***Der stilles forslag om...***

Handicap-parkering - Jeg stiller forslag om, handicap-parkeringsplads ud for khv 74 nedlægges.

Begrundelse: Jeg flyttede ind i april 2021 siden da har pladsen været brugt 1 gang til handicapbil. Behovet må jo ikke være der men der er altid mangel på p-pladser. Derfor burde den nedlægges.

## **FORSLAG 9**

### ***Der stilles forslag om...***

Fordeling/besparelse på vasketure - At der fordeles et antal gratis vasketure pr. lejemål - i forhold til antal beboere i lejemålet over en 3 måneders periode. Betaling udover disse.

Begrundelse: Dette for at undgå vask for ikke-boende personer samt begrænse unødige vaske.

## **FORSLAG 10**

### ***Der stilles forslag om...***

Bestyrelsen foreslår at voksendflugten 2023 bliver aflyst og pengene bliver brugt til en jubilæumsfest for alle beboere i stedet.

Begrundelse: Afdeling 23 Kridthøjparken fylder 60 år i 2023, men der er ikke afsat ekstra i budgettet til en jubilæumsfest. Der vil derfor ikke være penge til begge dele. Bestyrelsen ønsker beboernes mening.

## **FORSLAG 11**

### *Der stilles forslag om...*

Lysene i kældergange i hele afdelingen er tændt døgnet rundt. Det er uansvarligt at spilde energi på den måde. Det er et forslag at installere sensorer og dermed få lysene automatisk tændt, kun når der passerer nogen i mørke tiden af døgnet.

## **FORSLAG 12**

### *Der stilles forslag om...*

Jeg foreslår at afdelingsmøder skal afholdes tættere på afdelingens adresse, og/eller at det skal være muligt at parkere gratis der hvor det afholdes.

## **FORSLAG 13**

### *Der stilles forslag om...*

I samarbejde med Servicecenter Syd stiller bestyrelsen forslag om, at affaldsskakterne i afdelingen bliver lukket permanent.

Begrundelse:

Aarhus Kommune har besluttet at indføre yderligere sortering af affald. Den ændrede affaldssortering er noget, alle borgere i Aarhus Kommune bliver pålagt. Aarhus Kommune har fastsat deadline for ændringen til senest den 1. oktober 2023.

De nye landsdækkende retningslinjer for affaldssortering betyder at affaldet skal sorteres i 10 fraktioner. Dette er ikke praktisk muligt ved brug af affaldsskakter.

Hvis skakterne forsat skal bruges skal afdelingen beslutte hvilken af de 10 fraktioner, der må komme i skakterne – de øvrige 9 fraktioner skal med ned til affaldssorteringen. Anvendes skakterne ikke korrekt lukkes de alligevel.

## **FORSLAG 14**

### *Der stilles forslag om...*

Jeg vil forslå når vejene skal laves om efter håndværker er færdig med vinduer, synes jeg at vi skal have asfalt som vi havde før i stedet for den irriterende stenbelægning, slæber sten som sidder fast under skoene med ind ved der er mange beboer der også er trætte af de sten.

## **FORSLAG 15**

### *Der stilles forslag om...*

Og så vil jeg forslå at fjerne de stålkummer der står rundt i parken de er jo livsfarlig hvis en falder og slår hovedet ned på kanten af dem, i stedet kan man sætte betonkummer med rund kant eller trækummer.



## **FORSLAG 16**

### *Der stilles forslag om...*

Frigivelse af vaskemaskiner - Det foreslås at vaskemaskinerne frigives efter 15 min, hvis de ikke har været i brug inde i vasketiden

Begrundelse: Det har været til stor irritation at man ikke kunne komme i gang før tid, når nu maskinerne alligevel var færdige, fordi nogen havde glemt at slå tiden fra.

**FORSLAG 17*****Der stilles forslag om...***

Udendørs æskebæger - Det foreslås at der monteres/opstilles æskebæger ved alle bænke i parken

Begrundelse: Eftersom det blev vedtaget at nyindflyttere ikke må ryge i deres lejlighed eller på deres altan og der ses mange cigaretskodder i parken, kunne det muligvis afhjælpe det

**FORSLAG 18*****Der stilles forslag om...***

Bevægelsessensor på lys i kælder - Kan der indhentes tilbud på bevægelsessensor på belysning i alle kældre i kridthøj.

Begrundelse: Belysning i alle kældre brænder dag og nat og det kunne derfor tænkes om der kunne findes en stor besparelse, ved at lyset slukkes automatisk, når der ingen aktivitet er. Der bør laves en udregning på hvad en evt besparelse i el kan blive og hvornår tilbuddet så er betalt ind.

**FORSLAG 19*****Der stilles forslag om...***

En ændring til afdelingens ordensreglement ang. støj – særligt fra børns leg i sene aftentimer:

*Af hensyn til øvrige beboere må forældre nøje overvåge, at støj fra børns leg, både i lejligheden og udendørs, ikke bliver for voldsom. Dette gælder især om aftenen og i nattetimerne.*

*Der skal særligt tages hensyn til at lyde vandrer nemt gennem væggene i vores lejemål, f.eks. i forbindelse med børns leg.*

**FORSLAG 20*****Der stilles forslag om...***

Ny basketkurv. Evt et par bolde som bliver samlet sammen af gårdmændene inden de går hjem.

Vi sponserer gerne et par bolde, noget legetøj og et par buske, planter og blomster.

**FORSLAG 21*****Der stilles forslag om...***

Opgradering og udfyldning af plads (der er meget sandkasse areal der ikke er benyttet) af legeplads ved beboerhuset. Evt en kasse til ude legetøj og legetøj til den.

**FORSLAG 22*****Der stilles forslag om...***

Flere buske og blomster til gavn for synet og biodiversiteten.

**FORSLAG 23*****Der stilles forslag om...***

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 4/10 2021 blev det besluttet, at der skulle udskiftes både vinduer og tage, og der blev samlet vedtaget et budget på kr. 51.976.000. Under udførelsen er der opstået uforudsete asbestproblemer hvortil den forventede udgift er på ca. 3,0 millioner kr.

Derudover har der været en stigning i uforudsete udgifter på ca. 4,4 millioner kr., særligt grundet nødvendige reparationer murværk inkl. behandling af nedbrudt armering, udskiftning af tegl bjælker samt pudsreparationer på altaner, korrekt etablering af brandkammerstatninger, inkl. ventilationskasser på loft samt brandvagt.

Endvidere kan tages ca. 1,1 million kr. mindre på de opsparede midler pga. der har været et tab på kursregulering pr. 31/12 2022, som på grund af ændret lovgivning reducerede henlæggelserne frem for direkte at forøge huslejen. Der mangler derfor samlet set ca. 8,5 millioner kr., hvoraf de ca. 7,4 millioner kr. skyldes uforudsete udgifter til renovering, og ca. 1,1 millioner kr. skyldes kurstab på henlæggelserne. De ca. 8,5 millioner kr. skal finansieres dels med et forhøjet kreditforeningslån på ca. 6,5 millioner kr. og dels et ekstra træk på LBF-midler på ca. 2 millioner kr. Det betyder en ekstra stigning på 2,6% svarende 105 kr. i gennemsnit pr. lejemål pr. måned for at kunne færdiggøre projektet.

Økonomiske beregning	Vedtaget 4/10 2021 (i kr.)	Nyt budgetforslag 17/5 2023 (i kr.)	Forskel (i kr.)
<b>Udskiftning tage og vinduer i alt</b>	<b>51.976.000</b>	<b>59.414.113</b>	<b>7.438.113</b>
<b>Finansiering:</b>			
Kreditforeningslån	22.000.000	28.537.113	6.537.113
Træk LBF	16.630.000	18.600.000	1.970.000
Træk DV midler	13.346.000	12.277.000	-1.069.000
<b>I alt</b>	<b>51.976.000</b>	<b>59.414.113</b>	<b>7.438.113</b>

Hvis forslaget ikke vedtages, må det igangværende arbejde sættes i stå, hvilket vil have en række negative økonomiske konsekvenser for afdelingen og dermed for beboerne.

Først og fremmest skal den indgåede kontrakt med entreprenøren ophæves. Det vil give entreprenøren krav på en erstatning svarende til mistet fortjeneste på de arbejder, der ikke bliver udført. Altså en omkostning, som afdelingen ikke får noget som helst for.

Dernæst vil omkostningerne for det arbejde, der allerede er udført, skulle afholdes ved optagelse af et lån på 22 millioner kr. som forudsat i det budget, der blev vedtaget d. 4/10 2021. Omkostningerne til afdrag på dette lån skal fordeles på samtlige lejemål, hvilket indebærer, at beboerne i de lejemål, der ikke har fået nye vinduer og tage, alligevel kommer til at stige i husleje på lige fod med beboerne i de lejemål, hvor arbejderne er blevet udført.

En forkastelse af forslaget vil derfor være ikke alene teknisk men i høj grad også økonomisk uansvarlig. AAB anbefaler derfor på det kraftigste, at forslaget vedtages.

<b>Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2024</b>				
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år		17 kr.		
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned		105 kr.		
<b>Eksempler på fremtidig husleje pr. måned</b>				
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	52	2.871 kr.	2.946 kr.	75 kr.
2 - rums bolig	61	3.309 kr.	3.395 kr.	86 kr.
3 - rums bolig	80	4.220 kr.	4.330 kr.	110 kr.
4 - rums bolig	85	4.507 kr.	4.624 kr.	117 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

**Huslestigning på yderligere 2,6 % svarende til 17 kroner pr. m<sup>2</sup> pr. år eller 105 kroner pr. lejlighed pr. måned i gennemsnit.**