

Referat afdelingsmøde, Afdeling 56, Nøddeskrænten den 31. maj 2022

Fra AAB's side deltog:

Organisationsbestyrelsesmedlem Peter Kragballe; Økonomimedarbejder Helle Nielsen; Servicecenter Syd daglig leder Kim Nielsen.

Fra afdelingen deltog lejere fra 29 husstande

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Peter Kragballe valgt

2. Beretning og driftsbudget

2.1. Ingen beretning, da der ikke har været afdelingsbestyrelse siden 2021.

2.2. Driftsbudget fremlagt og gennemgået af Helle Nielsen

Den meget høje huslejestigning er forårsaget af; Stigning af renteniveau for lån; Fald af renteniveau for de obligationslån, det lovmæssigt er muligt for en boligforening at optage; Stigning i prisniveau for forsikringer; De meget høje renovationspriser, der er en følge af lovkrav til affaldssortering, samt udvidelse af bemanning til Servicecenter Syd (bemanning af telefoner, samt sikring af, at penge fra de enkelte lejermåls vedligeholdelseskonto vitterlig anvendes på lejermålet).

Budget vedtaget

3. Behandling af indkomne forslag

Der er enkelt forslag der krævede enten en nærmere uddybning aht. muligheder indenfor AAB's nye struktur eller en forgribelse af begivenhedernes gang, der sikkerhedsmæssigt kan diskuteres. Disse uddybninger er angivet ved noter bagerst i referat.

3.1. At der bliver lagt herregårdssten på det lille græsstykke bagved postkasserne ved nr 52. Skal igangsættes i 2023 når renoveringen af tage/facader er overstået. Der er rullet penge fra 2022 til 2023 til belægning. Græsstykket er mudderet da rigtig mange vælger at gå over "græsset" fremfor at tage fortovet.

Vedtaget

3.2. Der bliver sat blomsterkasser op på fortovet ved ungdomsboligen nr. 59.

Bliver igangsat i 2023 når renoveringen af tage/facader er færdig.

Der er sat penge af i 2022 til vedligehold af planter i området (hvilket forhåbentligt bliver udskudt til 2023) og der er også nogle penge i 2023. Samme blomsterkasser som ved fælleshuset. Fortovet bliver brugt som parkeringsplads og derved er det svært at komme forbi med cykler/ barnevogne. Samtidig kan fortovet ikke blive sneryddet/saltet og børn kan ikke lege på fortovet når der holder biler.

Vedtaget

- 3.3. Servicecenteret indkøber og opstiller nyt gyngestativ på legepladsen bag fælleshuset. Der er 160.000 kr. der er rullet fra 2021 til 2022, så det vil ikke koste afdelingen en huslejestigning. Der skal kunne være en babygyng og en alm. Gyng på stativet. Så målene må være som det nuværende gyngestativ. Det nuværende gyngestativ er fra Compan ligesom resten af legepladsen.
Da vi ingen afdelingsbestyrelse har og da vi heller ikke har et gyngestativ, må det være os som beboere der bestemmer at der skal et nyt op.
Forslaget vedtaget i oprindelig stillet form. Se note 1 – dette punkt gav anledning til væsentlig diskussion.
- 3.4. Udvidelse og etablering af fælles område ved vaskeri/fælleshus.
Nedstemt
- 3.5. Dette er et forslag om, at boldspil foran haver iht. Husleje nummer Nødkær Alle 202-190 flyttes til de store græsarealer/boldbane ved Stennehøj.
Der er ad flere omgang observeret et meget højt lydniveau i flere timer ad gangen. Dette generet ophold i vores haver.
Trukket
- 3.6. Jeg vil gerne bringe det forslag, at der snart foretages cykeloprydning på Nødkær Allé. Alt for mange gamle cykler optager pladser eller flyder rundt på området. Flere cykler er fx fra 2017 og har ikke været brugt eller flyttet siden (ifølge tidligere beboer). Så på med Manilamærker, så vi kan få ryddet ud...
Vedtaget med følgende ændring/tilføjelse: Cykeloprydning foretages fremadrettet hvert anden år, med start 2022. Servicecenter Syd informerer og udsender manilamærker.
- 3.7. Ydermere, kunne det give mening at få opstreget parkeringen igen. Biler der optager 2 pladser, er for meget når vi i forvejen er presset med parkeringen.
Forslaget blev vedtaget som 'Servicecenter Syd skal indhente tilbud på opfriskning af streger for parkeringspladser', i og med der ikke kan træffes en beslutning, før de økonomiske konsekvenser for afdelingen er klarlagt.
- 3.8. At der på materiale- og storskraldspladsen, fælles for Nødkær og Roukær, afsættes et mindre område til haveaffald.
Vedtaget
- 3.9. Forslag om at træet foran haven ved nr 83 bliver fældet. Det er et stort træ som hænger ind over vores have og tager stort set alt lys.
Vedtaget
- 3.10. At reaktionslisten udvides med elektrikerhjælp ved manglende lys i gadelamperne.
Uddybning:
Gadelys og lys på husmuren hører sammen så slukker gadelyset, slukker lyset på husmuren og der bliver meget mørkt. Derfor er det vigtigt at det bliver tændt igen hurtigst muligt inden der sker personsikker.
I mange år har der været udfald hvor hele eller dele af Nødkær har været mørkelagt, og som regel sker det op til en weekend. Dette giver utryghed i området.
Under renoveringen af tage og facader har det været alt for tit at der ikke er lys i gadelamperne. Det er påpeget af beboere i de ramte områder men bliver undskyldt med at det er pga. renoveringen.
På nuværende tidspunkt har 1/3 af Nødkær været uden gadelys i 6 dage. Derfor skal dette på Reaktionslisten så når man ringer til 24/7 så bliver der sendt en elektriker for at udbedre

problemet.

Vedtaget

3.11. At nedjustere antallet af medlemmer i afdelingsbestyrelsen fra 5 til 3.

Trukket da vedtaget på tidligere afdelingsmøde.

3.12. Jeg vil gerne stille forslag om at servicecenteret ændrer deres udleveringsregler for låneværktøj/haveredskaber tilbage til som de var før.

Den nye ordning med at man kan afhente et stykke låneværktøj mellem kl 08.00.-08.30 på hverdage er uholdbar. Før kunne man hente det på varmemesterkontoret, når de åbnede om morgenen, og det kunne derved nåes inden man skulle møde på arbejde. Med den nye ordning har man jo ikke en chance for at låne noget, hvis ikke man skal tage fri for det.

Jeg stiller derfor forslag om, at der åbnes for udlevering af værktøj ved kontoret (eller et hvilket som helst andet sted) fra de møder ind om morgenen. Jeg ved godt at de nu først har "åbent" for henvendelser fra kl 10, men det kan man jo så kigge på, om er hensigtsmæssigt for beboerne, for hvem de er sat i verden for at betjene.

Vedtaget med ændring aht. AAB's nye struktur mht. åbningstider. Se note 2.

3.13. Der stilles forslag om, at en enkelt vaskemaskine i vores fællesvaskeri gøres parfumefri. Dvs. at der kun må bruges parfumefrit vaskepulver/vaskemiddel/skyllemiddel i den.

Baggrund for forslag: Når jeg vasker tøj (med parfumefrit vaskepulver) i vores vaskeri, lugter tøjet efter vask af parfumeret vaskemiddel. Jeg benytter de maskiner, der lugter mindst af parfume og rengør før brug sæbeskuffen for evt. sæberester, men alligevel lugter tøjet parfumeret. Dette forslag stilles derfor for at tilgodese de beboere, der ikke bryder sig om/ikke tåler parfume. Hvordan forslaget bedst udføres i praksis må være op til servicecentret.

Ps. Jeg har desværre ikke mulighed for at deltage i afdelingsmødet og besvare evt. spørgsmål ifht forslaget. Jeg håber, at mødedeltagerne til trods for dette vil tage godt imod forslaget.

Vedtaget

3.14. At der etableres belægning af en minimumbredde på 50 cm rundt langs kanten af blomsterbedet, som støder op til de 3 parkeringspladser ved gavlen af nr.143.

Uddybning:

Materialer: Fliser

Bredde 50 cm

Strækning som vis på vedhæftede billeder – **billeder ikke vedhæftet her i referatet.**

Efter der er blevet etableret blomsterbed i stedet for den tidligere græsbeplantning, er det vanskeligt/umuligt at komme til sin parkerede bil uden at betræde blomsterbedet. Det resulterer i at blomsterne trædes i stykker, og også at der i våde perioder slæbes mudder med både ind i bil og hjemmet.

Uanset hvordan ens bil parkeres på de omtalte pladser, så vil det være umuligt enten at komme til bagagerummet eller motorrummet uden at træde ud i blomsterbedet, alt efter hvordan ens bil vender, dertil kommer at passagerer vil træde direkte ud i blomsterbedet ved parkering på de yderste pladser. Samt at det i vinterhalvåret ikke er muligt at gå rundt om sin bil for at skrabe is/sne uden at betræde blomsterbedet.

Det kan tilføjes at beboerne i nr. 143 har 2 vinduer som vender ud til blomsterbedet. Når disse vinduer skal pudses, er de ligeledes nødt til at gå ind gennem blomsterbedet. Der er vedlagt 2 billeder, af hvor belægningen ønskes etableret – **billeder ikke vedhæftet her i referatet.**

Vedtaget

3.15. At havelåge skal ikke reetableres ved fraflytning

Begrundelse: Som det er nu, skal havelåger reetableres ved fraflytning.

Mit forslag er at vi får lavet nogle regler for havelåger, som vi har med opsætning af hegn (ikke nødvendigvis de samme) og at vi så fremover ikke skal reetablere en havelåge ved fraflytning. Det er både spild af tid og penge at skulle fjerne en fin brugbar havelåge samt støbte stolper, for så at den næste beboer kan sætte en låge det samme sted.

Forslag på mødet ændret til: Stolper til havelåge skal ikke reetableres ved fraflytning, såfremt de er støbte.

Vedtaget

(Dette medfører ændring af råderetskatalog afd. 56, for egenfinansieret råderet udenfor boligen.)

3.16. At det skal fremover ikke være tilladt at lave bål i bålfad, tænde op i udepejs eller lignede

Begrundelse: Jeg stiller forslaget da vi bor meget tæt her i afdelingen. Det kan være utroligt generende med røg og aske som flyver, som man ikke vil kunne undgå, netop fordi vi bor så tæt. Vi har personligt flere gange oplevet at gå i seng om aftenen i et sove værelse der lugter af bål røg, selvom det ikke er nogle af vores nærmeste naboer der har lavet bål. Nu er vi ikke allergikere, men jeg tænker også det må være ekstra slemt for dem. Og selvom vi ikke selv er, så er det stadig yderst ubehageligt at sove i. Vi går ind i en sæson nu, hvor det bliver varmere og vi både opholder os mere ud samt har døre og vinduer åbne, pga. varmen. Det kan da ikke passe at vi skal holde dem lukkede for ikke at få røg ind i vores egent hjem? Vi har også oplevet at måtte vaske alt vores nyvaskede tøj om, og vi er kommet ud til en barnevogn med en sovende baby, som havde stået i direkte røg. Vi havde ikke opdaget at der var blevet tændt bål. Der lå meget aske på barnevognen, og den lugtede som man ville kunne forvente når den har stået i bål røg. Da det 6 ikke kun er aske der flyver når man laver bål, men også gløder, kan jeg ikke lade være at tænke hvad der kunne være sket hvis det havde været tilfældet den dag. En sidste bemærkning er at vi også bliver mindre opmærksomme på om der evt. kunne være en brand. Noget jeg selv oplevede sidste år, hvor jeg lugtede hvad jeg troede var nogle der havde tændt bål, og derfor bare lukkede døre og vinduer, men det faktisk var en mindre brand. Jeg forstår godt at det kan være hyggeligt at lave bål, men vi skal alle kunne være i vores boliger og haver, uden at være generet af naboens hygge.

Nedstemt

3.17. At dørgreb på ydersiden af terrasse/altandørene

Uddybning: Forslaget skal ses som en kollektiv forbedring af boligen og vil naturligvis betyde en mindre huslejestigning.

Der er allerede nogen der har sat dørgreb på ydersiden af døren. Da det ikke er lovligt giver det god mening, at alle lejligheder med terrasse/ altan får påmonteret et dørgreb, håndværksmæssigt korrekt udført af en autoriseret håndværker. Så slipper vi for dårlige materialer og amatør opsætninger.

Da vores døre kun er fra 2009 kan de måske holde det længere når der ikke skal tages ikke tilladte dørgreb af ved fraflytning og døren derved står med en brudt aluminiumsflade hvor der kan trænge vand ind.

Vedtaget

3.18. Der stilles forslag om etablering af ladestandere for biler med lade behov, dette med en økonomisk ramme på maks. 200.000 kr.

Der indhentes efterfølgende tilbud på opsætning af ladestandere til opladning af 4-6 biler i afdelingen. Den/de optimale placeringer bestemmes nærmere ud fra økonomi, tilgængelighed, fremtidssikring, udvidelsesmuligheder mm.

Det foreslås at Ladestanderne f.eks. placeres som vist på vedhæftede billede materiale. Ved

placering 2, 4 og 6. dette fordeler Ladestanderne jævnt i afdelingen, og der er ved alle placeringer mulighed for udvidelse ved et efterfølgende behov. Der er samtidig minimalt gravearbejde, især ved placering 2 og 4, hvor der ikke er hverken flise eller asfalt belægning, som skal reetableres efter nedgravning af kabler.

Ladestanderne kan være af en type med dobbelt udtag, som kan lade 2 biler ad gangen, og kan dermed placeres mellem 2 parkeringspladser.

Ved etablering af dobbelt ladestander kan der evt. som en start nøjes med at skilte "forbeholdt for el-bil" ved den ene af de 2 pladser, dette for at dedikere et minimum af parkeringspladser til opladelige biler, set i forhold til start behovet. Efterfølgende ved stigende behov, kan der etableres skiltning ved begge pladser ved en dobbeltstander.

I en tid hvor CO2-udledning og grøn omstilling er i fokus, bør det også være muligt i afd. 56, at kunne eje en miljørigtig bil og oplade den ved sin bopæl.

Der er rigtig mange andre gode grunde til at opsætte ladestander i afd. 56. Der kan bl.a. nævnes, at salget af opladelige biler i december 2021 for første gang oversteg salget af traditionelle biler (benzin/diesel) da salget blev opgjort til 56%, og i første kvartal 2022 var salget på over 36%, dvs. at der kommer flere og flere opladelige biler til. Man behøver bare at tænde for sit TV for at få øje på de mange reklamer for el eller hybridbiler. Mange mennesker i dag køber altså en opladelig bil, når der skal vælges et nyt køretøj. Og dette gælder ikke kun nye biler, i takt med udviklingen vil der også blive flere og flere opladelige biler på brugtvoensmarkedet, og hvis afd. 56 skal følge med tiden, så vil det være på tide, at kunne tilbyde beboerne mulighed for at oplade egen bil ved egen bopæl. Dertil kommer at man også vil kunne tilbyde evt. gæster at kunne oplade deres bil, inden de igen kører hjem efter at have været på besøg. Samtidig vil det også være et ekstra tilbud, som afd. 56 kan tilbyde nye tilflyttere. Mange unge mennesker/ unge familier er meget miljøbevidste og når de skal anskaffe sig et køretøj, så er det ikke et spørgsmål, om det skal være en opladelig miljørigtig bil, men mere hvilken type opladelig bil det skal være. Hvis de skal etablere sig i et område som Nødkær Allé, så vil der være en forventning til, at de kan oplade deres køretøj hvor de bor. Er dette ikke muligt, kan Nødkær Allé meget nemt blive valgt fra.

Udover et miljøhensyn, så er der også et økonomisk aspekt i opsætningen af ladestander. Vi er/har alle sammen været vidner til den sidste tids kraftigt stigende energipriser. Men ved opsætning af ladestander, så får beboerne et andet valg end at køre på taktstationen og betale dyrt for at tanke op. El-priserne er dog også steget, men ved opladning af el-bil får man refusion af el-afgiften, og man betaler derfor ikke samme pris pr. KW/h, som man gør i sin bolig. Det kan derfor i mange tilfælde være billigere at køre i en el-bil frem for en benzin/diesel.

Se bilag til forslag 18– **billeder ikke vedhæftet her i referatet.**

Nedstemt

3.19. At beboerne må opsætte egen ladestander/ladeboks til biler med ladebehov.

Opsætningen skal udføres af autoriseret installatør. Der tildeles en P-plads til beboeren i umiddelbar nærhed af boligen. En P-plads kan først tildeles, når en installationsaftale med en autoriseret installatør kan fremvises til servicecentret.

P-pladsen tildeles senest på datoen for påbegyndelse af installationen ifølge installationsaftale med autoriseret installatør.

Etableringen, vedligehold, service og forsikring af ladestanderen fortages fuldstændig på beboerens egen regning.

Aftale med forsyningselskab laves af beboeren selv. Og skal være en aftale direkte mellem beboer og valgte forsyningselskab.

Afregning af strømforbrug for opladning fortages af beboeren direkte til forsyningselskab. Der er reetableringspligt ved fraflytning.

Evt. kan en overdragelse til ny lejer fortages, hvis juridisk korrekt dokument herfor kan laves. Hvor samme vilkår for hold af ladestander gør sig gældende for en ny lejer. Den nye lejer

overtager herved reetableringspligten.

Begrundelse:

I en tid hvor CO2-udledning og grøn omstilling er i fokus, bør det også være muligt i afd. 56, at kunne eje en miljørigtig bil og oplade den ved sin bopæl.

Der er rigtig mange andre gode grunde til at give mulighed for opsætning af egen ladestander/ladeboks i afd. 56. Der kan bl.a. nævnes, at salget af opladelige biler i december 2021 for første gang oversteg salget af traditionelle biler (benzin/diesel) da salget blev opgjort til 56%, og i første kvartal 2022 var salget på over 36%, dvs. at der kommer flere og flere opladelige biler til. Man behøver bare at tænde for sit TV for at få øje på de mange reklamer for el eller 8 hybridbiler. Mange mennesker i dag køber altså en opladelig bil, når der skal vælges et nyt køretøj. Og dette gælder ikke kun nye biler, i takt med udviklingen vil der også blive flere og flere opladelige biler på brugtvoغنsmarkedet, og hvis afd. 56 skal følge med tiden, så vil det være på tide, at kunne tilbyde beboerne mulighed for at oplade egen bil ved egen bopæl. Dertil kommer at man også vil kunne tilbyde evt. gæster at kunne oplade deres bil, inden de igen kører hjem efter at have været på besøg. Samtidig vil det også være et ekstra tilbud, som afd. 56 kan tilbyde nye tilflyttere. Mange unge mennesker/ unge familier er meget miljøbevidste og når de skal anskaffe sig et køretøj, så er det ikke et spørgsmål, om det skal være en opladelig miljørigtig bil, men mere hvilken type opladelig bil det skal være. Hvis de skal etablere sig i et område som Nødkær Allé, så vil der være en forventning til, at de kan oplade deres køretøj hvor de bor. Er dette ikke muligt, kan Nødkær Allé meget nemt blive valgt fra.

Udover et miljøhensyn, så er der også et økonomisk aspekt i opsætningen af ladestander/ladeboks. Vi er/har alle sammen været vidner til den sidste tids kraftigt stigende energipriser. Men ved opsætning af ladestander, så får beboerne et andet valg end at køre på taktstationen og betale dyrt for at tanke op. El-priserne er dog også steget, men ved opladning af el-bil kan man få refusion af el-afgiften, og man betaler derfor ikke samme pris pr. KW/h, som man gør i sin bolig. Det kan derfor i mange tilfælde være billigere at køre i en el-bil frem for en benzin/diesel.

Nedstemt

3.20. Jeg vil gerne forslå, at datoen for klipning af hæk rykkes frem af hensyn til fuglene.

Ornitologerne anbefaler at man klipper hæk efter 1 aug.

Trukket

4. Valg af afdelingsbestyrelse

Ikke muligt at vælge ny bestyrelse, i og med de ikke kunne opstilles tilstrækkeligt antal kandidater.

5. Eventuelt

Mødet blev afsluttet på dette tidspunkt, da dirigent Peter Kragballe ikke ville fortsætte, når der ikke kunne vælges en afdelingsbestyrelse.

Noter til dette referat er afledt af mødeafbrydelse ved punktet "Eventuelt", da dette bevirkede, at forslag 3 og 12 ikke kunne færdigbehandles.

For forslag 3 fremkom yderligere oplysninger under mødepause, og for forslag 12 ønskede Kim Nielsen en ordning i samarbejde med en afdelingsbestyrelse.

Note 1 vedr. forslag 3

Siden 2021 har der været sat afspærring på gyngen, da stativet er rådnet.

Mødedeltagere fremførte, at gyngestativet allerede på daværende tidspunkt burde have været fjernet aht. sikkerheden.

Gyngestativet er i stedet blev repareret her i 2022, hvor det rådne træ er fjernet, og der er sat nye gynger op. Kim Hansen undersøgte gyngestativ under pausen i mødet og anses det for værende solidt, men kunne dog ikke oplyse, hvem der havde initieret arbejdet, udført det eller havde sikret at reparationen var udført i overensstemmelse med regler for sikkerhed for offentlige legepladser.

Referent har efter mødet fundet følgende: Alle offentlige legepladser skal overholde bygningsreglement BR 16 §358 - §367. Herunder skal legeredskaber og -underlag opfylder standard angivet i dansk standard DS/EN 1176.

For gynger er det del 2 - supplerende specifikke sikkerhedskrav og prøvningsmetode.

Indholdet af DS/EN 1176 er ikke tilgængeligt online.

På afdelingsmødet blev det jf. ovenstående ikke klarlagt, hvem der i AAB har ansvaret for at følge op på ovenstående spørgsmål vedrørende udførelse, og hvorvidt AAB som organisation indestår for at kravene i BR 16 §358 - §367 er opfyldt.

Note 2 vedr. forslag 12

Med de ændrede åbningstider for Servicecentrene blev det på mødet vedtaget, at det er Servicecenter Syd, der i samarbejde med de 4 bestyrelser for afdelingerne 52, 53, 56 og 58, skal finde en mere fleksibel ordning for udlevering/lån af værktøj.

Qua efterfølgende manglende valg af afdelingsbestyrelse for afdeling 56 og mødeafbrydelse, var det ikke muligt at genoptage diskussionen om åbningstider.