

Referat Afd. 20 Niels Ebbesens Gård 14.05.2025

Formalia

a. Indkaldelse

Mødet er rettidigt indkaldt den 27. marts, og skal indkaldes 5 uger før jf. vedtægter. Mødet er derfor beslutningsdygtigt.

b. Stemmetællere – er valgt.

c. Stemmesedler

Hver bolig har to stemmesedler. Dette gælder også for boliger med enlige.

27 boliger fremmødt. Dette giver 54 stemmesedler.

d. Referent: Clemens Riewerts

Dagsorden:

1) Valg af dirigent

– Afdelingsbestyrelsen foreslår Per Ohms.

2)

Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

3)

Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

4)

Behandling af indkommende forslag

BEMÆRK: Udleverede forslag er anonymiserede grundet persondataloven. Jf. persondataloven må der ikke figurere navne på stillere af forslag. Forslag findes i ikke-anonymiseret udgave i dirigent-mappen, således at dirigenten har mulighed for at adressere stillere direkte under behandling af forslag. 12 forslag modtaget rettidigt.

5)

a. Valg af to medlemmer til afdelingsbestyrelsen. På valg er Henning Rye, Clemens Riewerts.

b. Valg af to suppleanter til afdelingsbestyrelsen. På valg er Justin Singer og Viktor Nyekjær

6)

Eventuelt

Punkter

Ad 1) Per Ohms fra organisationsbestyrelsen er valgt som dirigent og ordstyrer.

Ad 2)

Formandsberetning v. Clemens Riewerts:

Sidste år havde vi afdelingsmødet den 29/5 og siden da har der været 21 fraflytninger fra afdelingen, en af disse lejligheder står desværre stadig i tomgang, en anden har været holdt som prøvelejlighed til renoveringen, men bliver atter beboet efter første juni og på nuværende tidspunkt er der fem lejligheder der er opsagte til senere fraflytning.

De primære beslutninger der blev vedtaget sidste år, var driftsbudgettet som inkluderede finansieringen for den renovering som påbegyndes i august. Der har ganske vist været lidt utilfredshed med at det ikke som først planlagt blev påbegyndt her i maj, men undertegnede tror nu nok at når vi snart når frem til sommerferien, så vil de fleste beboere nok være ganske tilfredse med vi stadig har vores altaner og blokkene ikke står pakket ind i stilladser i en to måneders periode hvor selve aktiviteten på byggepladsen vil være mellem lav til slet ingen da håndværkerne også holder sommerferie.

Derudover blev der vedtaget at afdelingen for fremtiden skal være røgfri, så beboere der er flyttet ind efter den 1. juli 2024 ikke må ryge i deres lejemål, hvilket inkluderer altaner og haver og forbuddet gælder naturligvis også for deres gæster.

Endvidere blev de nye regler for kollektiv råderet vedtaget, så man nu endelig igen kan søge om at få renoveret sit køkken og bad og her til august vil der så endelig være ansøgningsfrist for den første omgang.

Årets sommerudflugt blev arrangeret af Jens Grauholm – der sidenhen er fraflyttet afdelingen - og gik op til det smukke Skagen med en guidet tur på Skagensmuseet hvor vi fik set et udvalg af de P.S. Krøyer malerier som vi alle kender og hvor guiden kunne give et indblik i historien bag billederne og malerens mindset og motivering for at komponere billederne som han gjorde.

Efterfølgende kørte vi med Sandormen ud til Grenen og vi afsluttede vores besøg i byen med en lækker frokost på Café og restaurant kokkenes.

I sensommeren lavede Bjarke så en opdatering af beboerinformationerne som efterfølgende blev delt ud til alle husstande.

Efteråret bød atter engang på en lang række af møder, hvor der skulle findes en rådgivende ingeniør til renoveringen og her faldt i begyndelsen af 2025 valget på DAI rådgivende ingeniører og arkitekter, baseret på deres økonomiske tilbud og ikke mindst også deres tilgang til opgaven.

I løbet af efteråret skulle vi også forholde os til forskellige muligheder indenfor vinduer, hvilket gjorde at bestyrelsen sammen med Erhardt var på et besøg hos Ideal Combi – de producerer vinduer – i deres showroom ude i Tilst og pludselig skulle man tage stilling til ophæng, lukkemekanismer, rammebrede, farver og materialer – i min verden har vinduer hidtil bare været noget jeg kigger ud af og som alt for ofte trænger til at blive vasket.

Derudover var der diverse dialogmøder om A- versus B-ordning, boligsociale udfordringer, og klagesager og husorden med AAB hvor bestyrelsen var repræsenteret af Bjarke, Claus og Henning og så var der i november et af de årlige to repræsentantskabsmøder hvor Henning, Bjarke og undertegnede var til stede.

I uge 43 kastede bestyrelsen sig over en arbejdslørdag hvor gæsteværelset blev frisket op med en tiltrængt gang maling og nogle nye persienner.

November kom både til at indeholde Flensborgturen den 9/11, hvor der blev handlet nede ved Rewe og efterfølgende fik vi klassisk tysk mad på Hansens Brauerei og 14 dage efter holdt vi afdelingens julefrokost i lokalerne her og det viste sig så behageligt ikke at have beboerarrangementer som skulle afholdes i december, så sådan gør vi det også igen i år hvor der allerede nu er bestilt bord på Hansens Brauerei til den 8/11 og selskabslokalet er booket til vores julefrokost den 22/11.

Hen imod slutningen af sidste år, ændrede AAB på strukturen for servicecenterets funktioner, så der nu er en større gruppe af ejendomsfunktionærer som arbejder med udgangspunkt fra vores varmemesterbygning og som så dækker opgaverne i et større antal afdelinger. Med nu ni mand der har base og skal spise frokost her, opstod der et pladsproblem og derfor ville de gerne overtage bestyrelsens kontor, så de kunne slå det gamle varmemesterkontor og deres frokoststue sammen til et større frokostrum, derfor blev der i det gule lokale etableret en skillevæg så bestyrelsen nu har kontor og mødelokale dernede og i forbindelse med det

blev der fortaget en oprydning i det gule lokale og atter engang greb bestyrelsesmedlemmerne fat i malerrullerne og gav lokalerne en tiltrængt opfriskning.

Den første december sidste år, udkom regeringens liste over forebyggelses områder for at komme på denne liste skal et område have mere end 30 pct. indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande, og de skal derudover værre over grænseværdien på to kriterier:

Andelen voksne udenfor arbejdsmarkedet

Andelen af beboere dømt for straffelovsovertrædelser

Området Vorrevangen som afdeling 20 er en del af, er kommet på denne forebyggelsesliste. Her i afdelingen har vi ikke problemerne i det omfang som lige er nævnt men vi nærmer os, og da Vorrevangen jo også består af andre afdelinger hvor afd. 19, Illerupvej og Nydamsparken trækker op, så er vi røget med på listen hvilket betyder at der nu er indført fleksibel udlejning, så boligsøgende som er i arbejde eller som er under uddannelse har fortrinsret, derudover må kommunen ikke anvise boliger til boligsøgende der ikke er statsborger i Danmark, EU, EØS eller Schweiz ej heller til boligsøgende som er på kontanthjælp, integrationsydelse eller som har en dom.

Alt i alt tiltag som skal skabe en bedre beboersammensætning og fremfor alt andet forhindre en udvikling i retning mod et parallelsamfund.

Foråret bød også på et par ekstra møder med AAB og Rådgivningsfirmaet DAI hvor de sidste detaljer skulle på plads, inden renoveringsopgaverne bliver sendt i udbud.

Endvidere har især Bjarke og Claus over en længere periode arbejdet på en opdatering af afdelingens ordensreglement, da det eksisterende var blevet lidt af et kludetæppe med selvmodsigelser og redundante udtalelser, da man til tider har fjernet eller tilføjet noget, grundet beslutninger som har været taget på afdelingsmøderne, andet har simpelthen været forældet da forholdene har ændret sig, her kan f.eks. nævnes at der i det eksisterende reglement står at man ikke må smide kattegrus i skaktene, hvilket jo ikke giver mening da skaktene har været lukket i tre år. Ligeledes er nogle formuleringerne i det eksisterende også noget copy/paste arbejde fra andre afdelinger, da der jo nævnes at rygeforbuddet også gælder i loftsrum og carporte, begge dele er noget som ikke forefindes i vores afdeling.

Denne indsats har ført til et ny formuleret ordensreglement som vi skal stemme om senere i aften.

Lige før lukketid skete der så atter noget, en lovændring gjorde at man nu kunne oprette energifællesskaber i boligafdelinger så ved etablering af solcelleanlæg kunne den genererede strøm nu også bruges til beboernes private strømforbrug og ikke længere kun til fællesforbrug, derfor skulle der nu i al hast kaldes ind til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvilket også er grunden til at påbegyndelsen af renoveringen er blevet udsat til august måned.

Det skal ikke være nogen hemmelighed at bestyrelsen og især undertegnede havde undervurderet kompleksiteten i opgaven i at afholde et afdelingsmøde og der derved er sket fejl.

Vi fik først ikke med al ønskelig tydelighed klarlagt at det var ændringsforslaget som var udsendt den foregående dag skulle stemmes om og derfor opstod der en del forvirring inden afstemningen.

Derudover kan der nævnes at vi ikke fik udnævnt stemmetællere før afstemningen gik i gang og da vi endte med et meget tæt resultat på 34-34 skulle bestyrelsen, have holdt på at der skulle have været en skriftlig afstemning derefter - ikke for at nå frem til et andet resultat, men for at have 100% sikkerhed for at det var det rigtige stemmeantal vi nåede frem til.

Endvidere var det et bestyrelsesmedlem der på i et anfald af utålmodighed gik ind og blandede sig i dirigentens arbejde og begyndte at udråbe afstemning på forslag 1, hvilket også førte til noget forvirring. Set i bagklogskabens klarsyn kan der ikke være nogen tvivl om at vi skulle have kontaktet Per Ohms og set om han kunne være kommet og fungeret som dirigent, da jeg så Erhardt som den der skulle svare på tekniske spørgsmål og derfor ikke ønskede ham i denne funktion.

Vi endte derfor med at bruge Jacob Alnor som dirigent eftersom han tidligere har været i bestyrelsen i en anden afdeling, men da han ikke havde erfaring i rollen som dirigent, må vi erkende at vi kastede staklen ud på lidt for dybt vand og det fortjener Jacob vores oprigtige undskyldning for.

Derudover har et bestyrelsesmedlem forud for mødet taget personlig og uopfordret kontakt med flere beboere for at argumentere for sit personlige synspunkt. Dette var i strid med hvad der var blevet besluttet i bestyrelsen og efter undertegnede mening også i strid med god skik for bestyrelsesarbejde.

Vi kan i bestyrelsen ikke andet end at beklage de fejl vi har begået, tage ejerskab af dem og bruge dem som læremester.

I budgettet for det indeværende år er der afsat 55.000 kroner af til selskabslokalet her, så de hårde hvidevare kan udskiftes, heldigvis har såvel ovne, som køle og fryseskabe det umiddelbart godt og trænger ikke til at blive udskiftet lige nu - der må dog lige nævnes at emhætten blev udskiftet i sidste uge – men gulvet her inde i selskabslokalet, synger ikke blot på sidste vers, men er godt i gang med både andet og tredje ekstranummer, så derfor arbejdes der lige nu på at få indhentet et tilbud på et nyt vinylgulv, og flytte midlerne over til at blive brugt på en hårdt tiltrængt udskiftning af gulvet.

Vi behøver dog ikke at frygte at vi pludselig står uden køleskabe eller lignende, da der i 2029 er lagt 169.000 kroner til side til selskabslokalet og så kan vi til den tid vurdere om vores hårde hvidevarer trænger til at blive udskiftet.

Beretningen er taget til efterretning.

Ad 3)

Helle Nielsen fra økonomiafdelingen i AAB, fremlægger driftsbudgettet:
Huslejestigning pr. 01-01-2025. Stigning på 4,8%

Driftsbudgettet er godkendt.

Ad 4)

Forslag 1

Maling forfriskning af trappevægge og trappegelænder hvidt samt kældervægge.

Begrundelse: Der stilles forslag om reovering af fællesarealer- trappe og kælder. Det er bare ganske enkelt forandringer, som virkelig kan gøre stort indtryk og en forskel uden det koster formue. Maling af trappe og vægge fra nuværende farver til helt hvidt, metal trappegelænder (under håndlisten) fra sort til hvidt kan også hjælpe med at få det grå gulv til at se smart, rent og frisk ud. Det ser så trist, slidt og gammelt ud på nuværende tidspunkt. Håndlisten kan blive ved med at være sort selvfølgelig for det er praktisk, men alt andet bare rent hvidt. Så kan det grå gulv og trappetrin kan virkelig komme til at stråle. Dørene ser også gamle, usikre, træt og slidte ud (hovedindgang - ny dør kan hjælpe). Kælderen lugter af svamp især barnevognsområdet, som ikke er sundt for hverdagsbrugere. Selve gå området i kælderen ser også forsømt ud og har brug for forfriskning (vægge primært).

Forslaget er: Nedstemt

Forslag 2

Der stilles forslag om, at det lille selskabslokale sættes i stand med en gang

maling, Så kan det lejes ud, så afdeling 20 kan få en indtægt.

Forslaget er: Nedstemt

Forslag 3

Jeg foreslår, at hegnet til haveaffald bliver etableret igen.

Begrundelse: Så kan vi spare 500 kr. pr. måned på leje af en container, og det er 6.000 kr. pr. år.

Og der kan spares 1.290 plus moms - det er 1.600 kr. gange med 3 er 4.800 kr. I alt vil vi kunne spare 10.800 kr. om året.

Forslaget er: Nedstemt

Forslag 4

Hermed vil jeg foreslå, at der kommer udsugning på badeværelserne i nummer 18, 20, 22, 24, 26 og 28.

Begrundelse: Det er de seks huse der blev sparet væk, da alle andre lejligheder fik udsugning. Det er fordi, man ikke kan have sit badeværelsesvindue åbent, uden at der skal smides cigaretter ind ad vinduet.

Forslaget er: Trukket

Forslag 5

Der stilles forslag om at vi får indskrevet i vedligeholdelsesreglementet, at beboerne har mulighed for at opfriske sit toilet og bad, ved at male sine fliser i ral 9010 hvid. Dette er en billigere måde, som vil få boligerne til at fremstå mere indbydende. Der skal undersøges hvilke malinger, som må anvendes i vådrumszoner.

Begrundelse: Jeg ønsker dette indskrevet i vedligeholdelsesreglementet, så beboerne kan opfriske deres ældre bad og toilet, uden at gøre brug af råderet. Mit toilet og badeværelse er der flere fliser, som er boret i af tidligere lejere og der er skiftet fliser, så den hvide farvenuance er forskellig.

Forslaget er: Trukket

Forslag 6

Der stilles forslag om, at der gives tilladelse til at eje og holde 1 hund i hele afdelingen også afdelingens lejligheder.

- tilladelse til at kunne passe en hund uden et maksimum. Som på nuværende tidspunkt kun er på 3 dage.
- tilladelse til at kunne passe en hund i op til 1 uge (7 dage)
- At det er muligt at kunne søge om tilladelse til at passe en hund på ophold i op til 3 uger. Hvis evt et behov for længere tid, så kan der søges påny til forlængelse af de 3 uger.

Begrundelse: der har været skrevet om bl.a. hunde inde på afdelingens Facebook side hvor der er påstand om at der er mange i afdelingen som har hund men under påstand at de passer den. Hvis dette er rigtigt kan det godt tyde på at reglen om husdyr ophold ville være bedst hvis denne kunne ændres til tilladt.

- *jeg lider bl.a. af angst og med andre psykiske diagnoser, og for mig er en hund og i sær i de svære perioder en enorm tryghed at have omkring mig, samt den kan være med til at få en ud i den friske luft. Da jeg ellers har en tendens til at "spærre mig inde" uden at komme ud i lang tid. Så på den måde er en hund en kæmpe hjælp for mig udover kun at nyde et dyrs selskab.*

- *udover de vanskeligheder jeg kan kæmpe med personligt så elsker jeg dyr, i sær også hunde. Og det at kunne hjælpe familie eller venner til at passe deres hund når de har behov vil jeg virkelig sætte pris på var en mulighed ved at der ændres på reglen om husdyr ophold af hund da dette bringer mig en stor glæde at gøre. Og da jeg kender personer der rejser på ferier i over 1 uge adgangen vil ændring af pasning af hund som på nuværende tidspunkt kun forlyder sig på 3 dage, give muligheden for at kunne passe en hund under hele deres ophold, tænker der vel også kan være andre end kun jeg hvor sådan noget kunne blive aktuelt. Udover det kunne der være andre mulige grunde enten i form af operation, længere tids sygdom, indlæggelser etc. Hvor disse kunne have behov for hjælp til pasning af deres hund, give os beboer i afdelingen muligheden for at kunne træde til også ved et lidt længere tids opholds behov.*

Forslaget er: Nedstemt

Forslag 7

Afdelingsbestyrelsen har lavet et nyt udkast til ordensreglement. I bilaget med revideringstekst fremgår ændringerne.
Der stilles forslag om, at det nye ordensreglement godkendes.

Forslaget er: Vedtaget

Forslag 8

Jeg vil hermed foreslå, at lejen for alle de pulterum, som man kan leje ekstra, stiger med 7%.

Forslaget er: Nedstemt

Forslag 9

Stiller forslag om, at der bliver lavet et turudvalg på 3 beboere, som skal lave udflugter.

Begrundelse: Det er for at hjælpe bestyrelsen, da vi har hørt i flere år, at bestyrelsen har så meget at se til og svare på.

Forslaget er: Nedstemt

Ad 5)

Valg:

a. Valg af afdelingsbestyrelses medlemmer.

På valg er:

Henning Rye

Clemens Riewerts

Bjarke Kristensen trækker sig fra bestyrelsen og der bliver derved et mandat ledigt af et års varighed, dette skal der stemmes om ved et senere ekstraordinært afdelingsmøde.

De valgte til afdelingsbestyrelsen er:

Både Henning Rye og Clemens Riewerts bliver genvalgt

b. På valg som suppleant er Viktor Nyekjær og Justin Singer

Valgt til suppleant blev Justin Singer og Karoline Vestergaard

Ad 6)

Evt.

Lykke Spørger efter muligheden skriftlige tilmeldinger – Clemens siger han altid er åben for sedler i postkassen eller mundtlige tilmeldinger.

Connie/Inger udtrykker ønsket for at bestyrelsen tager et forslag op til repræsentantskabsmødet så det bliver muligt at stemme via fuldmagt hvis man ikke kan deltage ved afdelingsmødet af helbredsmæssige grunde.

Clemens lover at han vil se på emnet og formulere et forslag til repræsentantskabsmødet i november, Per Ohms giver udtryk for at han også selv vil tage emnet med op i organisationsbestyrelsen.