

Referat Afd. 20 Niels Ebbesens Gård 29.05.2029

Formalia

a. Indkaldelse

Mødet er rettidigt indkaldt den 19. marts, og skal indkaldes 5 uger før jf. vedtægter. Mødet er derfor beslutningsdygtigt.

b. Stemmetællere – Birte Jensen, Claus Thirstrup og Hanne Laursen er valgt.

c. 54 Stemmesedler

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

-- boliger fremmødt. Dette giver -- stemmesedler.

d. Referent: Jens Grauholdt

Dagsorden:

1) Valg af dirigent

– Per Ohms er valgt.

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, Jens Grauholdt og Bjarke Kristensen.

Maja Daley er fraflyttet afdelingen og derfor er hendes plads på valg på et etårigt mandat.

b. Valg af to suppleanter til afdelingsbestyrelsen. På valg er Marc Kewin Lachetta og Michael Lund

6)

Eventuelt

Punkter

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

Ad 2)

Bestyrelsens beretning v. Clemens Riewerts:

Det år der er gået siden vi sad her til sidste afdelingsmøde den 3. maj 2023, har for bestyrelsen været et af de mere travle år.

Ved sidste afdelingsmøde blev der vedtaget at der skulle installeres fibernet i afdelingen, dette var dog en af de lettere opgaver eftersom at sagen omgående gik videre til driften og ni dage senere sendte daværende driftschef Allan Overgaard den underskrevne kontrakt til Fibia som så stod for installationen af fibernet, hvorefter sagen ikke længere lå i hverken AABs eller bestyrelsens hænder.

Det hårde vintervejr i januar måned forsinkede dog det hele en lille smule, men på nuværende tidspunkt skulle der gerne være installeret fibernet i alle afdelingens lejligheder.

Kort efter sidste års afdelingsmøde gik bestyrelsen i gang udfærdige en ny udgave af beboerinformations folderen, med Bjarke som tovholder eller "chefredaktør" på projektet og i forbindelse med et bestyrelsesmøde blev de omdelt den 4. september til alle afdelingens husstande.

Årets sommertur der blev afholdt den 19 august var baseret på et forslag fra Birthe og startede med en lækker frokost på Havnens varmestue og så med en efterfølgende hyggelig rundfart i Århus havn.

Den 25. november havde vi vores juletur ned til Flensborg, med en afsluttende frokost på Røde Kro i byen af samme navn, undertegnede finder dog at kvaliteten absolut ikke var som vi havde oplevet den de foregående år.

Ugen efter var der så afdelingens julefrokost der blev afholdt her i vores egne selskabslokaler.

I slutningen af november var Henning, Bjarke og undertegnede til møde med Julia fra sekretariatet, som nu er vores nye driftschef, Tina og Frederikke fra økonomi og Søren fra servicecenter Nord, hvor vi skulle drøfte genåbningen af den kollektive råderet og nogle ændringer i finansieringen af istandsættelser af køkken og bad, hvor beboeren vil skulle betale for 60% af moderniseringen/udskiftningen og afdelingen skal så betale for de resterende 40%, for at dette ikke skal udhule afdelingens økonomi er der så blevet sat begrænsninger på hvor mange køkkener og badeværelser der kan blive moderniseret/udskiftet om året.

Disse ændringer skal der så afstemmes om senere i aften.

Da året skiftede gik afdelingen fra B-ordning over til A-ordning, hvilket betyder at ny tilflyttere og folk der flytter internt i afdelingen overtager deres i nymalet og normalstands tilstand.

Ordnings blev skiftet i håb om at det vil føre til at boligerne generelt vil være i bedre stand, hvilket er de erfaringer man over en bred kam har i afdelinger med A-ordning kontra de afdelinger der har B-ordning. Ligeledes er der så et håb for at folk der flytter ind vil være mere tilfredse med deres bolig fra begyndelsen af og at vi derved hvor sænket frekvensen af til og fra flytninger.

Om dette har den ønskede effekt, vil vi dog først kunne se om et par år fremme i tiden.

Hurtigere har man dog kunnet se effekten fra den anden ordning der blev indført ved årsskiftet. Fra den 1. januar blev der indført digital p-kontrol i afdelingen og allerede da Parkzone satte skiltene op, kunne man mærke effekten af at biler der ikke hørte til beboere i vores afdeling, og det sig både være pendlere som også lærere over fra skolen, ikke længere står inde i vores område.

Selv har jeg før i tiden ofte oplevet at når jeg på forskellige tidspunkter kom hjem fra arbejde så har det været helt umuligt at finde en parkeringsplads, hvorimod at efter vi har fået indført p-kontrol har jeg ikke haft problemet en eneste gang.

Lige inden jul startede vi også op på række af møder med Erhardt som nu står som den projektansvarlige for renoveringen af afdelingen.

På disse møder blev der set på hvad der absolut skulle ordnes i afdelingen og hvad der var ønskeligt for blandt andet at forbedre indeklimaet i boligerne inden for de mulige økonomiske rammer.

Vi endte med at det bliver følgende der skal ordnes:

- Taget på blokkene skal udskiftes og der skal ligges 100mm isolering under taget og der skal også installeres mågepigge på taget når dette bliver udskiftet.

- Vinduer og altandøre skal udskiftes på både blokkene og i rækkehusene. I stuerne og de værelser med fransk altan er det planen at der skal installeres ventilationsvinduer.
- Afdelingens varmeanlæg skal renoveres og ændres til et direkte fjernvarmeanlæg.
- Radiatorerne i de store værelser i de 3-værelseslejligheder (det med fransk altan) skal flyttes ud til ydervæggen.
- I køkkenerne skal der monteres emhætte med mekanisk aftræk gennem facaden.
- Betonskader på altangange og altaner skal udbedres og træværket skal vedligeholdes.
- Endvidere skulle væg og loft i trappegangene gerne males

Og det er alle disse emner der en del af det budget som vi senere skal stemme om i aften.

Kort efter årsskiftet blev vi budt på en overraskelse, vinter i Danmark.

En kraftig gang snefald og fygninger som langt overgik det som snerydningsberedskabet var i stand til klare, og det gjaldt på såvel statslige som på kommunale veje, hvilket da også førte til at tusindvis af bilister sad fast på motor og landeveje.

Det er selvfølgelig nemt at sidde derhjemme og sige at det er for dårligt, men på den anden side må vi også huske at hvis der havde været mandskab og materiel til rådighed til at håndtere den mængde af snefald der var i de dage, så ville vi i ni ud af ti år beklage os over alle de penge ville blive spildt, med et beredskab der kan håndtere de mængder sne som man normalt kun oplever i Alperne, Sverige og Norge.

Også her i afdelingen var det firma som var pålagt opgaven med snerydning og saltning, tydeligvis overbebyrdet med opgaven og det tog faktisk to dage inden de overhovedet nåede frem til afdelingen og fik fjernet den første del af sneen.

Havde det nu kun været i den periode at snerydningen havde været mangelfuld, så havde man kunnet udvise lidt forståelse og noget tilgivelse. Men også i de snevejrdsdage der var i november og december 23 som havde det normale moderate snefald som vi kender i Danmark, var snerydningen og saltning utilfredsstillende og altid uacceptabelt lang tid efter snefaldet.

Jeg har så ladet mig fortælle at det ikke kun var i vores afdeling at det forholdt sig sådan, men at problemet stort set var over hele AAB og med samtlige de fire virksomheder som kontraktligt var forpligtet til at tage sig af vinterbekæmpelsen.

Aftalen med disse virksomheder udløber her i april og opgaven skal nu atter ud til licitation og jeg håber, forventer og stoler også på at driften i AAB gør brug af de erfaringer de har gjort sig denne vinter, når de nye aftaler bliver formuleret og indgået.

Til den positive side, så kan vi konstatere at det nogen gange virker når der bliver slået i bordet.

Efter en over længere periode dalende kvalitet af trappevasken, enkelte gange dukkede slet ikke op, tog AAB fat i Serwiz, som er det firma der står for trappevasken og kort tid efter blev det mandskab - der skulle have gjort det, men knap så meget udførte arbejdet – skiftet ud og sidenhen har trappevasken været af en meget bedre kvalitet, hvor måtterne atter blive løftet op og trapperne fejlet ned inden de bliver vasket.

I slutningen af 2023 begyndte man så langt om længe på at grave ud til de molokker som blev vedtaget ved afdelingsmødet 2019, dette rendte så ligesom etableringen af fibernet ind i en forsinkelse grundet det kraftige snefald i begyndelsen af januar, men siden midten af februar har de nedgravede affaldscontainere nu været i drift og vi har ikke længere plastikcontainer som kører rundt i blæsevejr eller midlertidige molokker stående rundt i afdelingen.

Desværre er der dog stadig en del brugere, der har svært ved at finde ud af eller bevidst modarbejder affald sorteringen, hvilket er medvirkende til at omkostningerne til Kredsløb atter engang er stigende. Derudover er der beboere som tilsyneladende lever i troen at man skal stille storskrald ved molokkerne og ikke bære det om til afdelingens egen storskraldplads.

Om dette skyldes uvidenhed eller dovenskab kan jeg ikke sige med sikkerhed, men sandt at sige så hælder jeg mest til det sidste, da der i hvert fald ved flere lejligheder har vist sig at der er folk som ikke bor i afdelingen, så sandelig godt er bekendt med storskraldpladsens eksistens.

I januar fik Maja Daley den for hende og hendes man Joe glædelige, men for bestyrelsen den lidt triste nyhed at Maja og Joe havde fået tildelt et rækkehus på Bodøvej og derfor fraflyttede afdelingen den 1. marts, hvilket gør at vi udover Henning, Jens og Bjarke der er på valg i aften også har en plads i bestyrelsen på et etårigt mandat, der skal besættes.

Siden sidste afdelingsmøde, har der været 22 fra og til flytninger til afdelingen. Fem lejermål er på nuværende tidspunkt opsagt til senere fra og tilflytning.

Beretningen er taget til efterretning.

Ad 3)

Helle Nielsen fra økonomiafdelingen i AAB, fremlægger driftsbudgettet: Huslejestigning pr. 01-01-2025. Stigning på 8,5%

Driftsbudgettet er godkendt.

Ad 4)

Forslag 1.1

At hvert lejermål får egen vandur og varmemåler (gerne en kubikmåler). Dem, der sparer, skal betale mindre, og dem som fyrer op må betale mere.

Forslaget er nedstemt/ikke vedtaget.

Forslag 2.0

At beboeren får oplyst, hvor meget det koster med dette elendige vinterberedskab, og om det stiger lige meget i pris hvert år som vores vaskehuse gør? At undertegnede får udleveret en kopi af denne aftale. Det er simpelthen blevet så ringe med denne snerydning.

Forslaget frafaldes.

Forslag 2.1

Jeg vil meget gerne vide hvem og hvorfor at vores Falck abonnement, har været stoppet/sat i bero UDEN AT SPØRGE BEBOERNE?

Der er blevet spurgt ind til det gennem flere år uden vi har fået svar på det der for dette forslag.

Forslaget frafaldes.

Forslag 2.2

At beboerne får oplyst hvor de penge til led – lamper som er sat op i kælderen? og hvor

meget der skyldes på den?

Forslaget er frafaldes

AAB/afdelingsbestyrelsen undersøger, om der skyldes penge på LED lamperne i kældrene.

Forslag 2.3

Der stilles forslag om at al videoovervågningen i afdelingens kældergange fjernes.

Begrundelse: Overvågningen blev i sin tid sat op grundet en utryghedsskabende beboer og hans kammerater.

Beboeren er for længst fraflyttet afdelingen, men den fortsatte videoovervågning er uforholdsmæssig omkostningstung i form af drift og opgradering af server til at gemme videomaterialet.

Forslaget er vedtaget.

Bemærkning: Der er fundet en kanyle i vaskeriet. Der er grund til at tro, at det var et engangstilfælde.

Forslag 2.4

At vi snart får nye komfurer i afd.20 og meget gerne induktion, da det er mere strøm besparende. Det er 30 år siden vi sidst har fået nye komfurer i afd. 20.

Forslaget frafaldes.

Forslag 3.0

Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken og bad/toilet
For at afdeling 20, Niels Ebbesens Gård kan åbne op for moderniseringer af køkken og badeværelse igen, skal den nye model for kollektiv råderet behandles på dette afdelingsmøde. Ordningen indebærer følgende:

1. Afdelingens vedligeholdelsesplan skal fremover give et tilskud på 40 pct. af moderniseringsudgifterne. Dette indebærer en justering i afdelingens budget for 2025 og afdelingens vedligeholdelsesplan (se nedenfor "Drift- og vedligeholdelse, kollektiv råderet").
 2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse.
 3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener og badeværelser/toilet, der kan skiftes inden for puljen, der er til rådighed. Det vil altid være de mest trængende, der skiftes først. Vurderingen baseres på en begrundet faglig vurdering herunder besigtigelse af det eksisterende.
 4. Servicecentret vurderer og prioriterer indkommende ansøgninger én gang årligt, så udskiftningerne kan iværksættes i det følgende kvartal. For afdeling 20, Niels Ebbesens Gård vil ansøgningsfristen i 2024 være i uge 32 senest fredag d. 09.08.2024. For moderniseringer i fraflyttede boliger, vil boligen stå tom i moderniseringsperioden. Udgiften hertil afholdes via sagen og afdrages gennem boligens husleje.
 5. At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier. Disse offentliggøres i løbet af april 2024.
- Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken og badeværelse, der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen samt beløbsgrænsen for moderniseringerne. Der er ingen mulige tilvalg i moderniseringerne.

	Pulje til boende pr. år.	Pulje til flytte-boliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser <i>60 pct. af moderniseringen</i>
Køkken	2	4	6	Ingen	80.000 kr.
Badeværelse	0	2	2	Ingen	120.000 kr.

Der stilles forslag om, at....

At genåbne kollektive råderetsarbejder i afdelingen ud fra den ovenfor beskrevne model og træffer beslutning om:

Implementering af de 40 pct. afdelingstilskud i vedligeholdelsesplanen med den ovennævnte fordeling

- Beslutning om at den kollektiv råderet omfatter: køkken og badeværelse
- At lejer har frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier
- At beløbsgrænsen for arbejderne er som angivet ovenfor
- Justeringer til vedligeholdelsesplanerne vedr. henlæggelser for køkken og badeværelse.

Forslagets økonomi

Forslaget medfører ingen huslejestigning. Nedenfor er ordningen for kollektiv råderet indarbejdet i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan.

BILAG

Baggrund og uddybende om forslaget

Hvorfor en ny model for kollektiv råderet?

I efteråret 2022 blev kollektiv råderet sat på pause. Dette med baggrund i primært to bespænd:

Det første bespænd var, at der faktisk er et myndighedskrav om at afdelingen skal medfinansiere moderniseringen af køkkenet/badeværelset med 40 %. Da boligerne jo har et køkken og bad/toilet i forvejen som afdelingen skal vedligeholde, giver det også mening, at en del af det nye køkken eller bad/toilet også finansieres af afdelingen. Kollektiv råderet hører hjemme i Lov om Almene Boliger §37b, og gennem retspraksis i huslejenævn og ved domstolene har Tilsynet i Aarhus Kommune skærpet ordningen.

Det andet bespænd, var at AAB's dispositionsfond er belånt i en sådan grad, at det ikke længere er muligt at give de lån fra dispositionsfonden til råderetssager, som det tidligere har været praksis. Det har været nødvendigt at se på mulighederne for en anden finansiering af sagerne.

Derfor har vi arbejdet på at finde en løsning – en løsning som vi kalder den nye model for kollektiv råderet. Den er på nogle måder mere firkantet – fordi afdelingen i fællesskab skal betale for de enkelte køkkener og badeværelser. Til gengæld skal man fremover som beboer kun betale 60 pct. af udgiften selv.

Smart tilrettelæggelse af vedligeholdelse af boligerne

Moderniseringer i køkkenet, badeværelse/toilet- og bruserum giver i mange tilfælde

anledning til at få vedligeholdt andre bygningsdele fx stikkontakter. Disse bygningsdele skal afdelingen nemlig også vedligeholde og udskifte når levetiden er udtjent. Afdelingen vil derfor fremadrettet tilrettelægge sine løbende vedligeholdelsesarbejder i sammenhæng med de moderniseringer som udføres via den nye model for kollektiv råderet. Det betyder konkret at når fx et køkken moderniseres, vil en medarbejder fra AAB kortlægge hvilke øvrige bygningsdele, der er relevante at få udskiftet eller vedligeholdt i samme omgang. Dette kan f.eks. være:

- At alle elinstallationer er sikret med jording
- Antallet af frie stikkontakter opgraderes til det gældende bygningsreglement

Den løbende udskiftning af afdelingens nye standard for hårde hvidevarer vil fortsat være et tilbud. Egne hårde hvidevarer vil ikke være en del af moderniseringen. Denne tilrettelæggelse af både modernisering og vedligeholdelse af centrale bygningsdele og installationer giver en ensartethed og mulighed for professionel styring af det udførte arbejde, så afdelingens boliger fremstår vedligeholdte både nu og på sigt.

Boligerne får et kvalitetsløft, når de fraflyttes.

Ligesom selve moderniseringen er en god anledning til at få udført øvrige og nødvendige vedligeholdelsesarbejder i boligerne, er en fraflytning også en anledning til at udføre arbejderne uden forstyrrelse for beboerne og med mulig større effektivitet i tilrettelæggelsen. Dette har en række fordele som f.eks. effektivisering af arbejdsprocesser hvor afdelingen besparer ressourcer på fx koordinering. På denne måde arbejder vi med at opgradere afdelingens boliger ift. vedligeholdelsesstand, tidssvarende og attraktivitet. Huslejen i disse boliger vil afspejle de forbedringer, der foretages i tomgangsperioden. Tomgangslejen vil endvidere være en del af sagsudgifterne i de enkelte boliger.

Forslaget er vedtaget.

Forslag 4.0

At dem der vasker bil i afd.20 de betaler 100 kroner pr. vask
Eller at der bliver lavet et forbud mod at vaske bil i afd. 20

Forslaget frafaldes.

Forslag 5.0

At når en beboer har brug for en ledsager for at komme med på udflugt, at denne ledsager kommer gratis med eller der bliver sat et fast beløb på 100 eller 150 kroner.

Skal ledsageren betale en fast pris på 100 kr.

Forslaget er nedstemt/ikke vedtaget.

Forslag 5.1

At bordtennisrummet snart bliver indviet, som to bestyrelsesmedlemmer selv har lovet os eller vi kan måske ikke stole på disse to personer?

Med pølser, brød, remoulade, sennep, Ketchup og sodavand og øl. Kaffe og te og brød.

Forslaget er ikke vedtaget.

Forslag 5.2

Jeg vil gerne foreslå at afd. 20 fremadrettet gøres røgfri.

Begrundelse:

Man kan komme ind i opgangen og blive mødt af en kraftig lugt af røg.
Man kan også stå på sin altan og blive udsat for en dunst af røg.
Ind imellem smides der også skodder foran hoveddørene.
Alle dele er meget ubehagelige. Derfor vil jeg foreslå at afdeling 20 fremadrettet gøres røgfri.
- dvs. at for nye beboere er vi en røgfri afdeling.

Forslaget er vedtaget.

Forslag 5.3

Forslag at kvadratmeter pris bliver ens for alle i afd. 20
Og dette gælder for både 1 rums .2 rums. 3 rums og 4 rums lejemål.

Forslaget er: Der kan ikke afstemmes om dette forslag

Forslag 5.4

At bestyrelsen starter med at rette sig efter reglerne i afd.20 før de kan påtale noget over for beboerne.

Og hvis ikke at bestyrelsen overholder reglerne, og hvorfor skal andre så gøre det?

Der kan ikke stemmes om dette opslag.

Forslag 5.5

Der stilles forslag om at afd. 20 pr. 01.01.2025 trækker sig ud af AAB's fælles Falck abonnement

Begrundelse: At være med i AAB fælles Falck ordning koster afdelingen over 10.000 kroner om året (10.912 kroner for 2024) og det er forslagsstillers indtryk at det er i meget begrænset omfang at beboerne i afdelingen benytter/har brug for de ydelser, som er med i Falck abonnementet.

Overslagspris kr.

Har forslaget betydning for huslejen? JA/NEJ

Gennemsnitlig huslejesparelse i kr. pr. lejemål. pr. måned 7,00 kr.

Forslaget vedtages ikke.

Ad 5)

Valg:

a. Valg af fire afdelingsbestyrelses medlemmer.

Henning Rye

Jens Grauholm modtager ikke genvalg.

Bjarke Kristensen

Maja Daley er fraflyttet afdelingen

De valgte til afdelingsbestyrelsen er:

Henning Rye (1år)

Bjarke Kristensen (2år)

Claus Thirstrup (2år)

Michael Lund (2år)

b. På valg som suppleant er Marc Kewin Lachetta og Michael Lund

Valgt til suppleant blev

Justin Singer – 1. suppleant

Viktor Nyekjær – 2. suppleant

Hvis ingen suppleanter valgt. Konsekvensen er, at der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, hvis et medlem af afdelingsbestyrelsen udtræder før tid.

Ad 6)

Evt.

Beboerinformation opdateres i løbet af året.

Orgelet i gæsteværelset fjernes. Oplysninger om gæsteværelset opdateres.