

Aarhus, den 30. august 2023

Referat af afdelingsmødet den 31. august 2022

Formanden bød velkommen til gæsterne.

- Thomas Kalmar Poulsen er vores kontaktperson i Organisationsbestyrelsen (OB) og er nyvalgt i stedet for Bendt E. Nielsen, der er meget syg.
- Så er der Helle Nielsen fra regnskab, som er min backup ved gennemgang af budgettet for 2023.
- Jan Bojsen, som er leder af Servicecenter Midt.
- Endelig John Pedersen, som er bygningsansvarlig, som afløser for Kent.

Der er 27 (28) lejemål repræsenteret.

Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog næstformanden, Mette Lüdeking, der blev valgt uden modkandidat.

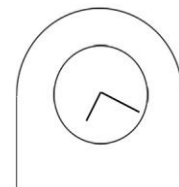
Dirigenten konstaterede at mødet var lovlig indkaldt og de forventede papirer var omdelt. En enkelt mødedeltager var ikke blevet registreret og fik udleveret stemmesedler, hvorefter Kristoffer Birkler konstaterede, at nu var antallet af repræsenterede lejemål steget til 28. Mette Lüdeking gennemgik dagsordenen og gav herefter ordet til formanden for fremlæggelse af beretningen.

Beretning

Erik Dragsbæk startede med at meddele, at beretningen dækkede tiden fra regnskabsafdelingsmødet i maj til nu, den 31. august 2022. Ifølge vedtægterne skal der i afdelinger, der holder to afdelingsmøder om året, aflægges årsberetning ved regnskabsmødet, men vi har bøjet reglerne lidt og aflægger 2 halvårsberetninger i stedet for.

Halvårsberetningen var udleveret skriftligt, så Erik Dragsbæk nøjedes med at knytte nogen bemærkninger til den. Erik Dragsbæk glemte at sige, at kommentarer til beretningen skulle vente til den var aflagt, så Mette Lüdeking måtte et par gange stoppe kommentatorer.

Det var bestyrelsens opfattelse, at der var behov for et møde med servicecentret for at få etableret en fælles opfattelse af årsrytmen i afdelingen. Den sad jo på Kents rygmarv. Kent havde forestillet sig, at de sidste 10 dage skulle bruges til at få årsrytmen skrevet ned, så den kunne overdrages til servicecentret. I stedet blev han sendt hjem på fuld løn. Det var nok dumt, men det må vi få rettet op på.



Det var Erik Dragsbæks private opfattelse, at Organisationsbestyrelsen mente det alvorligt med et AAB og større åbenhed og bedre information. Det samme troede mange af de afdelingsformænd, der have deltaget i infomøderne, og det er et stort plus for hele processen, at Anders Rønnebro nu er væk.

Vandrørsprojektet spoger lidt i krogene. En enkelt beboer har konstateret, at der siver vand ud af den nye rørinstallation. Reparatøren var bange for tæring, så der foretages en analyse. Men det er jo ikke godt hvis det er det, så vi afventer med spænding.

Bestyrelsen og et fagkyndigt udvalg af beboere, med særligt indblik i vedligeholdelsesregler, har det meste af vinteren 2021 og foråret 2022 reableret vores vedligeholdelsesregler, der havde undergået administrative ændringer så vi ikke kunne kende dem. De er nu stillet som forslag, og vi håber så at I vil godkende dem under dagsordenspunktet forslag.

Adgangsvejen til vores parkeringspladser er muligvis en privat fællesvej for Nørreport 17, Studsgade 35 og os i afdelingen. Det er vi i gang med at kommunikere med kommunen om.

Så vil jeg slutte den mundtlige beretning her.

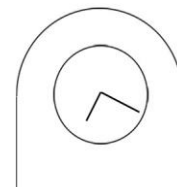
Kommentarer til beretningen

En beboer berettede om den stikprøve, der foregik hos hende. Der blev konstateret manglende isolering, som hun så forventer bliver rettet. Kirsten Haarup fortalte, at det var hos hende at vandet løb fra de nye rør og efterlyste et resultat af undersøgelsen om tæring i de nye rør.

Servicechef Jan Bøjsen mente, at de havde bestilt hækklipning i foråret, men at problemet var at vores hækklipper Claus var holdt op. Alt andet lige så var hækkene nu klippet og der blev udtrykt stor tilfredshed med resultatet fra flere sider.

Jens Møller havde på mødet sidste år sat spørgsmål ved regninger fra Lars Grøn, hvor han beregnede sig 25.500 kr. for en vandanalyse, som han tilsyneladende fik udført gratis hos Statens Serum Institut. Helle Nielsen fra regnskab sagde, at de intet havde kunnet finde i regningerne. Jens Møller fandt ikke spørgsmålet besvaret, og så frem til at få det besvaret.

Hans i nr. 63 ville gerne vide, hvordan det gik med det regnskab, som Tina lovede på sidste møde, om en énmandsbetjent afdeling kontra service fra servicecentret. Erik Dragsbæk kunne oplyse, at det var kommet netop i dag til mødet, men at han ikke havde haft tid til at studere det inden mødet, Jens Møller, der også var interesseret i emnet, havde ikke set det endnu og mente det burde rundsendes til alle beboere. Så kunne vi drøfte det til mødet i 2023. Det blev aftalt.



Der udspandt sig herefter en diskussion om naboens parkeringsdrømme, men der er ingen der ved hvad det ender med. Foreløbig har han fået plads til 2 biler på egen grund. Vi må have lavet en aftale med både Studsgade 35 og Nørreport 17 om vedligeholdelse af vejen, så de betaler for deres slid på vejen.

Herefter blev beretningen godkendt.

Budget 2023

Erik Dragsbæk gennemgik forslaget budgetterede udgifter og indtægter og konstaterede, at forslaget ville give en huslejevforhøjelse på 1,5% fra 1. januar 2023.

Én spurgte om, hvad den gennemsnitlige kvadratmeterpris var. Helle Nielsen redegjorde for, at den blå linje angav den gennemsnitlige pris for alle AAB's afdelinger. Fordi AAB var en gammel dame fra 1919 var der mange gamle billige lejemål, der holdt prisen nede, men de nye lejligheder, der nu blev bygget, trak gennemsnittet op.

Jens Møller opfordrede til, at man ved de fremtidige budgetlægninger budgetterede med større renteindtægter, da de altid havde vist sig at være større end budgetteret og genereret et overskud. På den anden side kunne han godt forstå, at man i år havde været forsigtige på grund af de negative renter, men nu var renten jo positiv igen.

Jens Møller havde kikket i DV-skemaet. Heraf fremgår det, at vi i de kommende år kan vente store udgifter til udskiftning af ventilationsanlæg og nye tage. Det er der slet ikke nok penge henlagt til. Vi må derfor forvente nye store kreditforeningslån, der, oveni det vi måtte optage i vandrørprojektet, gør, at vi må forvente store huslejestigninger, med mindre vi kan opdele opgaverne i projekterne i dele og dermed fordele stigningerne over flere år. Det vil kræve en meget detaljeret analyse af DV-skemaet med henblik på at tjekke, om de beløb, der er sat af, er realistiske. Det skal tjekkes hvordan de enkelte linjer kan skubbes og for ventilation tale om, hvordan de kan opdeles.

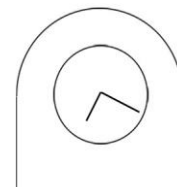
Kirsten Haarup mente man burde kunne dele det med tagene op, således at man for eksempel tog Nørregade 7, 9 og 11 først, hvor det var konstateret, at tagene var meget dårlige. Pia Høst mente at opdeling ville være meget dyrere i forhold til at tage det hele på en gang. Jens Møller gav begge ret. Det ville blive dyrere at dele op, men ved en opdeling ville man ikke få en kæmpe huslejestigning på én gang men få stigningen fordelt over en årrække.

Budgettet blev herefter godkendt.

Forslag

1. Fibia i afdelingen

AAB havde den bemærkning til forslaget, at hvis der skal laves en kontrakt med Fibia, så skal det ske i samarbejde med AAB. Hvis man stemmer ja, så er det et



ja til at Afdelingsbestyrelsen og AAB går i kontraktforhandling med Fibia. Stemmer man nej, stoppes projektet.

Forslaget blev nedstemt.

2. Tilladelse til hundehold i afdelingen

Forslaget blev nedstemt efter en del diskussion, blandt andet hvorfor vi skulle blive ved med at stemme om hundehold. Men det er jo demokratiets lod. Enhver har ret til at stille forslag om, hvad de vil og det kunne jo godt være at beboersammensætningen i afdelingen engang vil tillade hunde, men det er nok ikke realistisk med mindre man samtidig ophæver tilladelsen til udekatte.

3. Særlige vedligeholdelsesregler for afd. 74

Jens Møller begrundede forslaget. I 2005 lavede folketinget en ny lov hvori begrebet kollektiv råderet blev introduceret, og det skulle indarbejdes i alle landets afdelingers vedligeholdelsesregler. Der skulle også være beskrevet lejlighedernes standard. Det blev udarbejdet og vedtaget i 2006. I tidens løb er afsnittet om boligens standard forsvundet, og der er andre ting der administrativt er fjernet. Afdelingsbestyrelsen nedsatte derfor et udvalg bestående af Jens Møller, Kirsten Haarup og Lars Bro samt bestyrelsen, Erik Dragsbæk, Mette Lüdeking og Kristoffer Birkler, som har bragt reglerne tilbage til det oprindelige bortset fra det, der står med kursiv. Det er hvad der har ændret sig med tiden. For eksempel er "Driftscentret" blevet til "Servicecentret".

Der er nogen lejligheder, der har linoleum i køkkenet, og det er ikke nævnt i reglerne som en mulighed, men det stammer fra en tid, hvor Driftcentret fejlagtigt har givet lov til det, så hvis man bor i en lejlighed med linoleum i køkkenet, bør man sikre sig at det er noteret hos Servicecentret, så man ikke bliver afkrævet betaling for at få det fjernet, når man flytter.

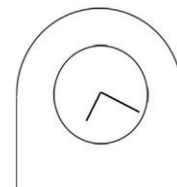
Falck har ikke længere nøgler til lejlighederne, men vi har abonnement, så hvis uheldet er ude, vil Falck møde op med en låsesmed.

Forslaget blev vedtaget.

4. Myreproblemer

Jan Bojsen fra Servicecentret oplyste, at myrebekæmpelse var op ad bakke efter repræsentantskabets beslutning om, at gift var bandlyst i Servicecentrene, eftersom der ikke fandtes noget effektivt alternativ.

Vi har virkelig mange myrer i afdelingen. Lejeren i stuelejligheden på Nørreport 93 havde, efter en uge med effektiv behandling med kogende vand med salt, fået kål på myrerne. Da Erik Dragsbæk boede på 2. sal havde han en myreinvasion i lejligheden, men det klarede Kent med myregift, men det var før giftforbuddet.



Kirsten Haarup mente at Erik Dragsbæk i repræsentantskabet skulle se, om han kunne skabe lydhørhed for myregift. Det ville han prøve.

Forslaget blev trukket, da der ikke var nogen der kunne se andre løsninger end myregift og evt. kogende saltvand.

5. Flytning af termostatventiler

Erik Dragsbæk fremlagde forslaget. I dag sidder ventilerne nede ved gulvet Kan de ikke flyttes op, da det er meget svært at stille på dem?

Der var en meget lang diskussion om emnet der endte med, at forslaget blev trukket, og dem, der har problemer med termostaterne, kan bestille en gennemgang af disse hos Servicecentret, som så vil afgøre om nogle er for gamle og skal udskiftes og hjælpe med at få termostaterne indstillet, som lejereren ønsker de skal stå.

Samtidig skal der arbejdes videre med forslaget med henblik på at finde ud af om der findes alternativer, som man individuelt kan benytte via råderetten.

Ifølge Kirsten Haarup skal man, når termostaterne er indstillet, ikke stille på dem. Hvis man for eksempel lufter ud, vil de, når man er færdig med det, selv finde tilbage til den indstillede rumtemperatur.

6. Individuelle målere på varmekonsum inklusive varmt forbrugsvand

Lone begrundede forslaget, som egentlig var 2 forslag, men begge blev behandlet som 1 forslag.

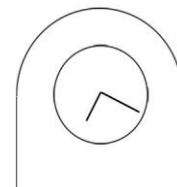
Jens Møller forklarede, at forslaget var en gammel travet. Næsten hver gang der kom nye lejere, så undrede de sig over, at der ikke var individuel afregning af varme og varmt vand

I 1996 kom der en lovbekendtgørelse, der indførte individuel afregning med den undtagelse, at hvis anlægsudgifterne og driften var så store, at det ikke kunne betale sig, så kunne der dispenseres. I 1998 fik afdeling 74 en permanent dispensation. Det kan kun lade sig gøre, hvis man får en måler på hver radiator, og tilbage i 1998 vurderede man, at det dengang ville koste 4-5 mio. kr. at etablere. Det gav en permanent dispensation.

Med hensyn til det varme forbrugsvand, så blev der ved vandrørprojektet etableret en mulighed for at sætte en måler på lejligheden.

Men AAB's kommentarer til forslaget var, at der skulle 4 målere til per lejlighed, fordi man skulle måle både det varme og kolde vand, så det blev 2 målere i badeværelset og 2 i køkkenet.

Forslaget blev omformuleret til kun at omfatte måling af forbrugsvand.



Jens Møller mente, at afdelingsbestyrelsen og AAB burde informere ny lejere om, hvorfor der ikke var individuel måling af varme og varmt vand.

Det ændrede forslag blev vedtaget, så AAB skal undersøge hvad det vil koste at få etableret individuel afregning af forbrugsvand.

Valg til bestyrelsen.

På valg var Kristoffer Birkler, som ønskede genvalg og Mette Lüdeking, som ikke ønskede genvalg.

Kirsten Haarup ville gerne stille op, da hun have siddet i bestyrelsens arbejdsudvalg. Hun stillede kun op til en 2-årig periode. Jens Møller kunne varmt anbefale Kirsten Haarup, da hun var god til at snakke med håndværkere og havde siddet i byggeudvalget under vandrørsprojektet.

Kristoffer Birkler og Kirsten Haarup blev valgt.

Valg af supplanter

Lars Bro stillede op med samme begrundelse som Kirsten Haarup. Han har også siddet i bestyrelsens arbejdsudvalg og fandt det interessant.

Lars blev valgt.

Evt.

Opfordring fra Birte om ikke at henstille effekter uden for pulterummene.

Opfordring fra Jette om at rydde op i vaskekælderen, at hente sit tøj, når det var vasket og at efterlade maskinerne rengjorte.

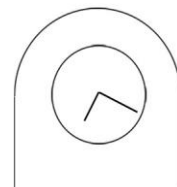
Lotte spurgte, om der udover afdelingsmøderne ikke var tradition for fællesaktiviteter, for eksempel ved høst af frugt fra frugttræer? Jens Møller bemærkede, at det havde der tidligere været. Så hensatte man høsten i vaskekælderen. Kristoffer Birkler bemærkede, at der tidligere var beboere, der efterspurgte fællesaktiviteter, for eksempel anvendelse af beboerlokalet. Bestyrelsen har den holdning, at alle former for fælles beboeraktiviteter er velkomne, bare det ikke er bestyrelsen der skal være initiativtager.

Der kunne for eksempel nedsættes et aktivitetsudvalg, og der var oprettet en Facebook-gruppe, noerreport aarhus, der kunne bruges til opslag.

Lotte havde problemer med at hendes køleskab skulle skrues højt op, og at der kom meget varme ud ved skabet under vasken, når hun vaskede op. Det blev henvist til Servicecentret.

Lotte ville gerne have noget skygge på legepladsen, for eksempel i form af en parasol. Kirsten Haarup kunne berette at det tidligere var afprøvet, men folk glemte at slå parasollen ned igen og den blev hurtigt ødelagt.

Mette Lüdeking afsluttede mødet med at takke for god ro og orden.



Der var en unavngiven person, der flere gange udtalte, at det ville være rart med en kop kaffe til møderne.

| *Afdelingsbestyrelsen i AAB's Afdeling 74, Nørreport*