

REFERAT

AFDELINGSMØDET I ALMENBO AFDELING 35

DEN 7. SEPTEMBER 2021

Formanden Anita Geer bød velkommen.

Fra AlmenBo's administration deltog Heidi Riis Jørgensen fra Økonomiafdelingen samt sekretariatschef Louise Ahrensbach.

1. Valg af dirigent og referent

Louise Ahrensbach blev enstemmigt valgt som dirigent og Anita Geer som referent.

Anita gjorde opmærksom på vigtigheden af, at formandens beretning indgår i referatet. At alle beslutning bliver refereret så præcist som muligt. Beføjelser til udvalg ang. beslutninger og økonomiske dispositioner skal refereres, således at der ikke er tvivl om, hvad der er blevet givet beføjelser til.

2. Godkendelse af forretningsordenen

Forretningsordenen blev enstemmigt godkendt.

3. Afdelingsbestyrelsens beretning fra formanden

Bestyrelsen har fra begyndelsen haft en del udfordringer blandt andet på grund af covid-19. Et bestyrelsesmedlem flyttede og en anden valgte ret hurtigt at udgå.

Kommunikationen har primært forgået via mails og sms.

Da der ikke har været afholdt afdelingsmøde sidste år, fungerede en midlertidig bestyrelse på tre personer med Anita, Anna og Bruno. Bestyrelsen anbefaler, at vi går tilbage til ordningen, hvor bestyrelsen består af 1 formand, 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter.

På grund af covid-19 er regnskab og budget blevet godkendt af Hovedbestyrelsen.

Der var ikke rundgang med vores inspektør Alexander Igenes sidste år.

Flere punkter til budget og langtidsplanen blev ikke medtaget. Bestyrelsen anser derfor langtidsbudgettet for 2021 for ikke relevant.

I indeværende år blev det aftalt, at postkasser samt det udendørs filter til udluftningen på vinduerne skiftes. Lamperne ved vores hoveddøre udskiftes senest til næste år. Vores gulve er meget slidte, derfor vil der fremover blive afsat et højere beløb på langtidsplanen. Reparation af soklerne på forsiden af bygningerne er udført. Der er forsat fugt og ødelagte fuger flere steder på bagsiden af bygningerne. Specielt i rækkehusene er der problemer med fugt indendørs. Der er blevet lavet forskellige tests, og en beboer har sendt sagen til Teknik og miljø hos kommunen. Driftsafdelingen vil orientere os, når man har fået resultaterne. Der skal aftales en større gennemgang af alle bygningerne.

Vi er ikke tilfredse med de flyttesyn, som driftsmedarbejderne foretager. Det gælder både med hensyn til rengøring, malerrester, samt syn af haverne. Der er på det seneste også bemærket et sjustet arbejder fra malerfirmaet. Vi har haft en snak med Alexander om dette.

Der har i sensommeren været afholdt 7 gratis Plænekoncerter på legepladsen. Desværre var der ikke mange fra vores afdeling der deltog. Bestyrelsen ser frem til, at vi nu kan holde fællesarrangementer igen. Bestyrelsen modtager meget gerne forslag.

Pga. covid-19 er det begrænset, hvad der har været af udlejninger af fælleshuset.

Betaling af leje af lokalerne vil blive ændret, således at lejen bliver trukket over huslejen.

Aftalen om at toilettet i fælleshuset kan benyttes til daglig er blevet sløjftet, fordi folk ikke gjorde rent efter sig, hvilket var til gene for dem der havde lejet lokalerne.

Der er blevet møbleret om i gæsteværelset. Der mangler at blive repareret og indkøbt nogle småting.

Der anskaffes et kosteskab, der skal stå på toilettet samt et skab til bestyrelsen, der skal stå i gangen. Flere har beklaget sig over, at der er for lidt plads i køleskabet (se forslag). I Vaskehuset er der blevet hængt en dispenser med papirrulle op. Der henstilles til at man husker at gøre rent efter sig. Det vil sige: feje gulvet, rengøre mellem gummilisterne for blandt andet hår og madrester og flydende vaskemiddel samt, at filteret på tørretumbleren tømmes.

I skuret til Storskrald fungerer løsningen med et bord til genbrug fint, og der bliver ikke længere "skraldet" i sække og kasser.

Papkasser der er for store til at komme i containeren til pap kan stilles i skuret. Husk at de skal være foldet ud/flade.

Mindre ting, der ikke kan lægges i en af affaldscontainerne, skal stilles i skuret i poser eller kasser.

Ladvogn, sækkevogn og stigen skal altid sættes tilbage i skuret om aftenen.

Der er blevet ryddet op i redskabsskuret, og alle redskaber har nu en plads, hvor de kan hænge.

Husk at rengøre og vedligeholde redskaberne.

Græs skal smides i skuret til haveaffald.

Forlængerledningerne er desværre blevet skåret over to gange, hvor bestyrelsen ikke har fået besked derom. Fremover må man bruge egen forlængerledning.

Haveredskaber og trillebøren skal stilles tilbage om aftenen.

Skuret til Haveaffald er kun til plante affald. Vi skal betale ekstra for håndsortering, hvis vognmanden finder plast, metal, krukker og lignede i rummet.

Vi henstiller til, at der fyldes op fra bagerst i rummet og i højden og at store grene skæres eller brækkes i mindre stykker.

For at fremme et godt naboskab håber vi, at flere vil deltage i fællesarrangementer, at vi taler pænt om hinanden og ikke spreder rygter. Hvis der opstår problemer mellem naboer, opfordrer vi til, at man prøver at ordne det i fællesskab, i stedet for at tale med andre om det. Hold fællesarealer pæne og tag hensyn til hinanden og følg afdelingens regler og anvisninger.

Bruno har været i dialog med børnehaven på Skejbytoften vedr. deling af en hjertestarter. Anita ville undersøge nærmere med hjerteforeningen. Det skal vi have koordineret og fulgt op på.

Fra marts 2020 arbejdede og læste mange hjemme pga. covid-19. Der var mange børn og unge fra nabolaget, der benyttede sig af legepladsen og basketballbanen til stor gene for de naboer, der bor omkring legepladsen. Vi prøvede at finde en løsning, hvor beboerne kunne bruge basketballbanen ved brug af en nøgle. Det fungerede ikke. Bestyrelsen har derfor fået opsat skilte om privat legeplads og at basketballbanen kun må benyttes af beboerne. Det fungerer godt. Det er ikke vores hensigt, at andre børn ikke må benytte legepladsen, men det giver os mulighed for at bede udefrakommende om, at dæmpe sig eller forlade legepladsen, hvis der er meget larm.

Forslag til bestyrelsen kan lægges i postkassen der hænger i gangen i fælleshuset. Bestyrelsen samt driftskontoret kan kontaktes i.h.t. opslag i info-skabet, der hænger på gavlen til fælleshuset. Kontaktinfo til den nye bestyrelse vil blive opdateret om omdelt.

Vær opmærksom på, at mange oplysninger kan findes på AlmenBo's hjemmeside www.almenbo-aarhus.dk under afdelinger/afdeling 35. Søg venligst der, inden man henvender sig til bestyrelsen.

Ved fejl og mangler i lejligheder skal man kontakte driftskontoret mellem kl. 8.00-10.00. Tlf.nr. 86109223 eller ved personlig henvendelse på kontoret Skelagervej 36 eller via mailadresse nord@almenbo-aarhus.dk

Ved akut opstået skade, der kræver opgående hjælp fra en håndværker (F.eks. et sprunget vandrør), skal man udenfor driftskontorets og administrationens åbningstid, rette henvendelsen til Falcks vagtcentral tlf.nr. 70100045, der vil henvise til en håndværker.

Klager skal rettes til Heidi Hvam fra administrationen mailadresse hh@almenbo-aarhus.dk Tlf.nr. 89382026.

Bestyrelsen har ikke deltaget i den seneste generalforsamling i Grundejerforeningen NY SKEJBY, men vil fremover holde sig orienteret. Vi har fået oplyst, at et bestyrelsesmedlem er kommet med ukorrekte oplysninger og er blevet ekskluderet. Der kommer mere info om den nye bestyrelse senere.

4. Godkendelse af afdelingens budget 2022 samt fremlæggelse af afdelingens regnskab 2020.

Heidi Riis Jørgensen fremlagde regnskab for 2020 samt budget 2021 og 2022.

Resultatet for 2020 gav et overskud på kr. 70.896, -

En stigning på budgettet på 1,48% + udgifter til administrationsbidrag samt bidrag til dispositionsfonden gør, at vi får en huslejestigning på kr.13,66 pr. kvm. Den gennemsnitlige årlige husleje pr. 01.01.2022 bliver herefter kr. 937,46 pr. kvm.

En beboer mener, at det regnskab som beboerne har fået udleveret, ikke stemmer overens med det, der er sendt til henholdsvis Landsbyggefonden og Kommunen. Der er indgivet en klage til Kommunen som behandler sagen.

Der er utilfredshed med at regnskab og budget ikke lægges op på hjemmesiden. Bestyrelsen og flere beboere er utilfredse med, at vi ikke har modtaget et specificeret budget/langtidsplan. Der blev besluttet, at bestyrelsen fremover skal rekvirere det hos regnskabskontoret. Siden der omhandler de næste par år, kopieres og omdeles til beboerne inden afdelingsmødet.

Bestyrelsen og flere beboere er uforstående overfor nogle af posterne på langtidsplanen. Bestyrelsen skal tjekke op på det sammen med inspektøren.

Der blev pointeret, at posterne på langtidsplanen er baseret på et skøn og derfor ikke er poster/beløb, som beboerne har stemt ja til. Der bliver udelukkende stemt for budgettet for det efterfølgende år.

Budgettet blev godkendt med 22 stemmer for og 2 stemmer imod.

5. Behandling af indkomne forslag

Alle forslag er fra afdelingsbestyrelsen. Der deltog beboere fra 14 husstande og dermed var der 28 berettiget stemmer.

1. Bestyrelsen ændres så den fremover består af 1 formand, 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Forslaget blev godkendt med 28 stemmer for.

2. Forslag om et særskilt møde vedr. behandling af evt. forslag ang. haverne.

Forslaget blev trukket tilbage, da det ikke var aktuelt.

3. Forslag til ændringer på AlmenBo's hjemmeside under afdeling 35.

3 a. Priser på leje af fælleshuset ændres til:

En dag kr. 250,-

En weekend/3 dage kr. 500,-

Efterfølgende dag kr. 200,-

Gæsteværelset pr. overnatning kr. 50,-

Forslaget blev godkendt med 28 stemmer for.

3 b. Malingstyper til vedligeholdelse.

Teksten vedr. vinduer og trælysninger slettes.

Maling til flethegn mellem haverne tilføjes (Bestyrelsen taler med driftskontoret om dette).

Maling til havelåger tilføjes (Bestyrelsen taler med driftskontoret om dette).

Forslagene blev godkendt med 28 stemmer for.

3 c. Ændring af regler for hvor mange husdyr man må have.

Forslaget blev nedstemt med 2 stemmer for og 26 stemmer imod.

3 d. Forslag om oplysninger på AlmenBo's hjemmeside, afdeling 35 opdateres så de stemmer overens med de faktiske forhold.

Forslaget trækkes da det ikke kræver en afstemning.

4. Ændringer til Husordensreglementet

Afsnit 2 - Affald

a. Teksten opdateres, så den svarer til de faktiske forhold - *Kræver ikke afstemning*

b. Teksten vedr. rotter tilføjes "Der må ikke stå køkkenaffald og dyrefoder ude foran lejlighederne, på altaner og i haver.

Forslaget blev godkendt med 28 stemmer for.

Afsnit 3 - Antenner & Paraboler. *Forslaget kræver ikke afstemning.*

Afsnit 6 - Cykler og knallerter tilrettes. *Forslaget kræver ikke afstemning.*

Afsnit 13 - Haver. Teksten vedr. fjernelse af hækplanter på max. 60 cm ændres til 110 cm inkl. eventuelle stolper til havelåge. Teksten "... trække en græsslåmaskine..." ændres til "...køre en trillebøre..".

Forslaget blev godkendt med 28 stemmer for.

Afsnit 14 - Husdyr. *Forslaget blev trukket tilbage i.h.t afstemning af forslag 3 c. Der kan i fremtiden diskuteres, om der skal stilles et mere hensigtsmæssigt forslag.*

5. Ændringer til Vedligeholdelsesreglement A-ordning.

Afsnit 3 - Vedligeholdelse i boperioden. Punkt 1 - Lejerens vedligeholdelse.

a. Teksten om at altanerne må males slettes.

Forslaget blev godkendt med 28 stemmer.

b. Følgende tekst tilføjes "Det er ikke tilladt at male vinduesrammerne. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammerne, døre og dørkarme. Eventuelle udbedringer af skader eller udskiftning af vinduer, døre eller dørkarme i.h.t. ovennævnte, vil blive gennemført på lejerens regning ved fraflytning".

(Da vi ikke kan ændre reglementet med tilbagevirkende kraft, skal der snarest muligt, laves optegnelse for hver lejlighed, der beskriver den nuværende stand for ovennævnte).

Forslaget blev godkendt med 28 stemmer for.

6. Hækken langs bøgehækken til nr. 228A rette til, således at beboeren har mulighed for at klippe bøgehækken. Hækken ændres så den går hen til det store træ ved legepladsen.

Forslaget blev godkendt med 28 stemmer for.

7. Køleskabet i køkkenet i fælleshuset udskiftes til et køleskab med mere hylde plads. Det nuværende køleskab (som er pænt og rimelig nyt) bliver udskiftet, når der skal skiftes køleskab i en af lejlighederne i gadeniveau.

Forslaget blev godkendt med 28 stemmer for.

8. Skabet med tv'et i festlokalet fjernes. Tv'et samt det lille tv i gæsteværelset sættes til aktion for beboerne. Er der ingen interesserede afleveres det til Blå Kors Genbrug.

6. Valg af formand. Anita (214A) stillede op igen. Der var ikke andre kandidater. Anita er hermed valgt til formand for afdelingsbestyrelsen.

7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer. Ingen af de forrige medlemmer ønskede at stille op igen. Else Marie Møller (206) stillede op til en periode på to år. René Dam Jensen (208) stillede op til en etårig periode. Der var ikke andre kandidater. Else Marie og René er hermed valgt ind i afdelingsbestyrelsen.

8. Valg af suppleanter

Grethe Bjørnvig (190) og Hanne R. Kurcaba (186) stillede som de eneste op til posten som suppleanter og de er hermed valgt.

9. Eventuelt

1. Fugtige haver

Bestyrelsen sender en oversigt til Louise Ahrensbach over træer der skygger i haverne. Louise sender en forespørgsel til Grundejerforeningen NYSKEJBY angående mulighed for beskæring af træerne.

Der skal tjekkes med inspektøren om drænet bag ved rækkehusene fungerer.

2. Legepladsen

En beboer har sendt en klage til kommunen vedr. økonomi, bogføring og etablering af legepladsen. Legepladsen har kostet kr. 282.438, -. Der var budgetteret kr.150.000,- til legepladsen.

Der er stor uenighed, om legepladsudvalget havde beføjelser til at indhente tilbud eller til at få igangsat etableringen af legepladsen og til hvilken pris. Der er ligeledes uenighed, om den daværende inspektør Jesper Holze har handlet forkert, da han godkendte prisen og dermed igangsættelsen af legepladsen.

Fordi der er mangelfulde referater vedr. etablering af legepladsen og basketballbanen kan det ikke konkluderes, om der er handlet ukorrekt. Det bekræfter vigtigheden af, at alle beslutninger bliver præciseret i referaterne (Se Anitas bemærkning under punkt Valg af referent).

Referatet er godkendt af bestyrelsen den 23.september 2021

.....
Anita Geer

.....
Réne Dam Jensen

.....
Else Marie Mølle