



Referat af afdelingsbestyrelsesmøde den 7. juni 2018 kl. 18.30-21.30 i *Frihedens Idrætscenter*

Afdelingsbestyrelse: Bo Henrik Andersen, Bjørn S. Rasmussen, Gitte Fammé, Karen Løvendahl Jensen, Lis Wexøe, Bettina Lind, Nanna Brit Karlsen, Randi Outzen, Daniel Egholm, Rikke Støckel.

Medarbejdere: Serviceleder Ivan Stokic, driftschef Gert Wandahl Pedersen.

Referent: Randi Outzen.

Fraværende med afbud: Rikke Dall Nielsen, Beboerrådgiver John Rasmussen

Dagsorden: Nyt pkt. 1 a og nyt pkt. 5 f.

Pkt. 5 b udsættes til næste møde.

1. Godkendelse, og underskrift (samtlige medlemmer, der deltog) af referat fra sidste møde.
 - a. Underskrift fra samtlige medlemmer af revideret forretningsorden – godkendt på afdelingsbestyrelsesmødet 3. maj under pkt. 2 b.
2. Nyt fra
 - a. Formanden

Information modtaget fra Marianne Salomonsen vedr. helhedsplanen

Landskabsprojektet, der er blevet diskuteret sammen med beboerne, fra Friheden I, på en workshop inden helhedsplanen er gået i udbud i 2015, er blevet gennemgået på ny i følgegruppen, og er blevet endeligt godkendt. Landskabsarkitekterne har lyttet til tidligere ønsker fra følgegruppen, og derfor kommer der, ud over legeredskaber, ligeledes træningsredskaber langs skolestien. Ved "Frihedens Hjerte"/aktivitetspladsen har det tidligere været meningen, at alt skulle opføres i træ, det er blevet ændret til en blanding mellem beton og træ. Dette bliver på den langsigtede plan en besparelse på en del mandskabstimer, da træet skal olieres en gang om året. Ved søen mellem blok 9 og blok 11, kommer der cirkulation i søen ved hjælp af solceller.

Der er sat en proces i gang i forhold til ventilationsanlæggene, og der kommer til at gå nogle måneder før, det endelige resultat forelægges. Der er ti plus to boliger udvalgt.

Der arbejdes intensivt på, at tilgængelighedsboligerne, i blok 15, bliver færdigrenoveret, så boligerne kan blive udlejet. Der er tilbagemelding på, at to tidligere beboere ønsker at flytte tilbage deres oprindelige boliger, og yderligere fem beboere ønsker at flytte ind i tilgængelighedsboligerne. De resterende boliger går til kommunal udlejning.

Lovgivningsmæssigt er det desværre ikke muligt at klargøre til vaskesøjle på badeværelserne, da kravene til venderadius til kørestole skal opfyldes.

Etape 1 er varslet huslejestigning fra 1. juli. Hele etape 2 har været varslet huslejestigning pr. 1. juli, men grundet manglende arbejder på blok 12 og blok 13, er disse to blokke blevet afvarslet, og er blevet varslet huslejestigning pr. 1. september 2018.

Aflevering af etape 3 forventes gennemført i september 2018. Aflevering af etape 4 forventes gennemført i marts 2019. Aflevering af terræn og LAR forventes gennemført i august 2019.

Brugervejledningen vil blive opdateret, og arbejdet er igangsat. Der vil dog gå nogle måneder inden den nye version er færdigudarbejdet, da mange forskellige faggrupper skal opdatere deres specifikke områder, og endelig godkendes på et følgegruppemøde.

Skimmelsaneringen er i fuld gang i blok 9. Vandskader på følgende blokke 2, 4 og 22 er enten udbedret eller arbejdet er igangsat.

Informationsvognen har været lukket for modtagelse af beboere i 1½ uge efter pinsen grundet voldsomme trusler fra flere beboere - trusselssagerne er anmeldt.

Der er fortsat fokus på oprydning i de områder, hvor renoveringen er i gang.



Afdelingsbestyrelsen

Landsbyggefonden har givet accept på en udvidelse af den støttede ramme, og en øgning af midlerne til de udstøttede arbejder. Det vil sige, at den huslejestigning, som beboerne godkendte den 22. november 2012, på 16,24 %, er sikret (inklusive indeksering).

Indsigelse fra Afdelingsbestyrelsen over huslejestigning etape 1 + 2

Vores indsigelse er behandlet i organisationsbestyrelsen og der er kommet udkast til svar. Huslejestigning etape 1 fastholdes. Etape 2 afvarsles to blokke, og de modtager nyt varsel om huslejestigning til 1. september. Beboerne er informeret om ventilationsanlæg i beboerskrivelse nr. 40 af 5. februar 2018.

Vedr. Finansiering erkender Administrationen, at det ville have været hensigtsmæssigt om afdelingens medfinansiering var synlig i budgettet år for år. Det vil administrationen sikre fremadrettet. Hvis etape 1 og 2 ikke blev delfinansieret vil det medføre en merrenteudgift på ca. 3 mio. kr., da byggekreditten ikke som planlagt nedbringes.

OBS!!! Svar fra organisationsbestyrelsen på afdelingsbestyrelsen indsigelse vedlægges som bilag til dette referat.

Henvendelse fra beboere

Der er kommet en henvendelse fra beboer Strandmarksvej 18. Beboer ønsker at der nedsættes et arbejdende udvalg der kan udvikle dette skønne areal på toppen af højhuset, til glæde og til et fristed for os alle. Jeg har videresendt henvendelsen til John Rasmussen, der vil tage kontakt til beboer.

Henvendelse fra en beboer på vegne af nogle beboere i Lille Friheden. Der ønskes oprettelse af en aktivitet til kaffemøder for at opnå nabobekendtskaber i Lille Friheden. Beboeren tager kontakt til John Rasmussen.

b. Ejendomskontoret/KAB

Gert W. Pedersen:

- Ny servicemedarbejder startede d. 1 til syn af bolig, udskiftning af filter etc. Servicemedarbejderen har erfaring med dette.

- Friheden I

Maling af opgange i etape 1 har vi ikke kunnet igangsætte, da entreprenøren Finn L. & Davidsen ikke har udført deres betonreparationer omkring de nye entrédøre ind til boligerne. Det har de lovet at gøre i denne uge, så vi kan komme i gang. Malerarbejdet er ordret.

Maling af kældre i etape 1 igangsættes snarest. Her bliver vi nok forsinket i blok 9 pga. skimmelsanerung. Vi forventer at starte op i blok 10.

- Friheden VI

Udskiftning af faldstammer og stigstreng er i gang. Det har taget lidt tid at få defineret projektet, idet der skulle foretages ekstra forundersøgelser, der viste at installationerne havde det meget værre end antaget og dermed også blev dyrere. Det endelige projekt blev godkendt på afdelingsmødet den 24. april.

Det betyder, at baldakinen foran butikkerne bliver udsat lidt, da vi ikke vil genere erhvervslejerne mere end højst nødvendigt. Vi forventer igangsættelse i august-september.

Lille Friheden

Maling af havehegn samt oliering af håndfang på trapper er ordret.



- Termostater i Lille Friheden – Ejendomskontoret undersøger yderligere omkring, hvilke lejemål der kan tages med og hvordan udgifterne kan differenceres i forhold til, hvor mange m² der er i henholdsvis ungdomsboliger, 2 - og 3 rums ældreboliger.

Ivan Stokic:

- Der er opført nøgleboks til vinklubben/512.
- Der er rykket for at få lagt fliseareal ved hundeklubben. Firmaet vil ikke have ordren. Ejendomskontoret arbejder videre med det..
- Gårdmændene bruger mange rum i kælderrummene. Gårdmændene melder hus forbi. Der må gerne præciseres, hvor det finder sted.
- En masternøglebrik er udleveret til hvert af bestyrelsesmedlemmerne.
- Kaffefiltre og alm toiletruller til Oasen er leveret. Bedes fremadrettet meldes til ejendomskontoret direkte.
- Nøddudgang i 508 er allerede i stykker. Det er sendt til Orbicon.
- Procedurer vedrørende klagesager er som følger: En klagesag skal opfølges indenfor 3 måneder, hvis årsagen for klagen ikke har hjulpet på adfærden. Hvis klageren ikke har klaget igen om samme adfærd indenfor de 3 måneder, skal der startes en ny sag, selvom det er samme forhold.
- Møde med Allianceplus er afholdt 28/5 2018. Positivt møde d. 28. maj. Der følges op.
- Ovenlys vinduer i afdeling I åbner og lukker ikke efter hensigten– rådgivere er kontaktet, men de træder generelt ikke i karakter.
- Der har været vandskade i Højhuset og en skrivelse til beboerne er omdelt angående forsikringsforhold.
- Henvendelse angående træer Lille Friheden på bagsiden af boligerne 2,4,6 og 8. En del 1. sals lejemål har en trækrone lige udenfor sit vindue. Det er bedst at rodbeskære. Men nogle ønsker træer for skygge og andre ønsker ikke skygge. Ejendomskontoret kigger på området og vender tilbage med en vurdering af problemets omfang.
Det fastlægges, at ejendomskontoret har en vurdering af træer med risiko for at vælte, men afdelingsbestyrelsen afgør om træer uden risiko skal fældes.

Opfølgning på afdelingernes regnskab

Gert W. Pedersen:

- Vand
- El
- Varme

Forbrugsregnskab på vand el og varme er stadig ikke modtaget og formanden bemærker, at der betales et relativt stort beløb for at dette til KAB.

Afdeling VI og Lille Friheden har modtaget de individuelle opgørelser. Afdeling I vil modtage de individuelle opgørelser i løbet af juni.

Budgetopfølgning for Friheden I, Friheden VI og Lille Friheden ultimo maj 2018.

Budgetopfølgningen omfatter

- konto 114 Renholdelse/ hovedsagelig løn til personale og drift af ejendomskontor.
- konto 115 Almindelig vedligeholdelse/ er reparationer, som ikke er planlagt.



- konto 116 Planlagt vedligeholdelse/ er planlagte aktiviteter på langtidsbudgettet, som skal udføres i budgetåret.

På nuværende tidspunkt er ca. 11/12 af budgetåret gået og forbrugene på kontiene 115 og 116 kan derfor sammenholdes med ca. 91,7 % af de afsatte budgettal. Lønnen på konto 114 er ikke udgiftsført for maj måned 2018, mens øvrige udgifter er. Kontoens forbrug skal derfor sammenholdes med ca. 10/12 – 11/12 af budgetåret svarende til ca. 83 % – 91,7 %.

Friheden I - kursiv tekst under konto 116 forhold til et par mindre rettelser siden sidst vedrørende henlæggelser, der er brugt til helhedsplanen.

Konto 114 Renholdelse:

Der er et samlet forbrug på 6.381.673 kr. svarende til 96,1 % af budget. Budgettallet er på 6.638.000 kr. Der resterer 256.326 kr.

Konto 115 Almindelig vedligeholdelse:

Der er et samlet forbrug på 207.047 kr. svarende til 69 % af budget. Budgettallet er på 300.000 kr. Der resterer umiddelbart 92.953 kr.

Konto 116 Planlagt vedligeholdelse:

Der er et samlet forbrug på 17.704.700 kr. svarende til 131 % af budget. Budgettallet er på 13.526.420 kr. Der er således allerede nu en overskridelse på 4.178.280 kr.

Dette skyldes to forhold. Der er i langtidsplanen for 2019-20 afsat 38,5 millioner kroner, som skal overføres til helhedsplanen. *Afdelingsmødet godkendte i februar 2015, at ca. 1/4 fordelt efter etagemeter af de 38,5 mio. kr. = 9,625 mio. kr. overføres i dette budgetår svarende til etape 1 i helhedsplanen.* Samtidig er der overført 750.000 kr. til asfaltarbejde fra sidste budgetår, som ikke blev brugt og derfor lige nu står med negativ saldo i dette års budget. Det betyder, at ovennævnte forbrug på 17.704.700 kr. i virkeligheden er på 18.454.700 kr. og bør sammenholdes med et budgettal på $13.526.420 + 9.625.000 = 25.453.518$ kr.

I forhold til likviditeten og budgetoverskridelsen i budgetåret 2017/18 giver det ikke problemer, idet der er en likviditet/startsaldo pr. 1/7 2017 på 64.509.000 kr. Forbruget i budget 2019/20 bliver tilsvarende mindre. De godkendte planlagte arbejder i 2017/18 kan derfor alle udføres.

Friheden VI

Konto 114 Renholdelse:

Der er et samlet forbrug på 493.581 kr. svarende til 100,73 % af budget. Budgettallet er på 490.000 kr. Der er en mindre overskridelse.

Konto 115 Almindelig vedligeholdelse:

Der er et samlet forbrug på 97.742 kr. svarende til 160,2 % af budget. Budgettallet er på 61.000 kr. Der er således en overskridelse.

Konto 116 Planlagt vedligeholdelse:

Der er et samlet forbrug på 946.237 kr. svarende til 25 % af budget. Budgettallet er på 3.785.803 kr. Der resterer 2.839.565 kr.

Lille Friheden

Konto 114 Renholdelse:

Der er et samlet forbrug på 499.775 kr. svarende til 92,9 % af budget. Budgettallet er på 541.000 kr. Der resterer 41.225 kr.

Konto 115 Almindelig vedligeholdelse:

Der er et samlet forbrug på 39.192 kr. svarende til 40,8 % af budget. Budgettallet er på 96.000 kr. Der resterer 56.807 kr.



Afdelingsbestyrelsen

Konto 116 Planlagt vedligeholdelse:

Der er et samlet forbrug på 509.794 kr. svarende til 46,5 % af budget.

Budgettallet er på 1.096.450 kr. Der resterer 586.656 kr.

Der spørges ind til, hvorfor der er lys i opgangene og på pladser, hvor der ikke arbejdes med helhedsplanen mere. Ejendomskontoret undersøger.

- c. Udvalg – billetsalget er startet
- d. Beboerrådgiver

Beboerrådgiverens materiale til afdelingsbestyrelsesmøde 7. juni 2018

John er desværre ikke til stede på afdelingsmødet. Dette skyldes at John er på studietur med personale fra KAB, som laver boligsocialt arbejde.

John har sendt et par ord om studieturen og har sendt følgende information:

”Studietur overskrifterne:

- Udvikling af attraktive by- og boligmiljøer
- Relations dannelse og kommunikation som værktøjer til at skabe forandring

Afgang torsdag den 7. juni og vi kommer retur fredag den 9. juni kl. 17.00.

Vi skal bo i Silkeborg. Herfra tager ud til forskellige projekter i Silkeborg, Aarhus og Brabrand, som laver forskellige boligsociale projekter.

Dyrehavsbakketur

Arbejdsgruppen er gang med at sælge billetter og efterfølgende kan vi arrangere turen mere detaljeret.

Forebygger laver opsøgende og forebyggende arbejde i Friheden

Politiet har ansat personale som laver forebyggende arbejde i bl.a. Friheden. Det er ikke betjente. Personalet der bliver kaldt forebyggere.

Jeg har været i gang med dette samarbejde i en måned. Jeg tænker om det eventuelt kunne være interessant for jer at møde forebyggeren (Christian Lund) som kommer i Friheden?

Hvis det har relevans for jer, så vi jeg høre ham om det er en mulighed.”

3. Opfølgning på tidligere sager/beslutninger

Som besluttet på seneste bestyrelsesmøde er der sendt afslag til beboer der ønskede kortvarigt at opsætte telt på plænen. Beboeren har henvendt sig igen og har igen fået afslag.

4. Opfølgning på henvendelser, modtaget på kontaktdagen.

- Der er huller i lydbarflerne(lyddæmpning) på 3.sal i blok 8. Beboeren har været ved ejendomskontoret og i infovognen. Adserballe & Knudsen påstår, beboeren selv havde gjort. Ejendomskontoret tjekker op.

5. Sager til drøftelse og beslutning

- a. Ekstra ordinært afdelingsmøde den 14. juni
Arbejdsfordeling gennemgås.
Dirigent – Forslag Annette Birkov.
- b. Drøftelse af budget til aktiviteter – Punktet udskydes til mødet i august, hvor beboerrådgiver kan deltage.



Afdelingsbestyrelsen

- c. Klublokaler gennemgang – Klublokale 44 er velholdt. Klublokalerne 508 og 512 er i dårlig stand og trænger til både istandsættelse og maling. 508 er vandskadet. Ejendomskontoret undersøger om, lokalerne males i forbindelse med, kældrene bliver malet.
 - d. Parkeringskort til biler – Ejendomskontoret undersøger prisgrundlag for forslag til afdelingsmøde i november.
 - e. Nedsættelse af arbejdsgruppe til gennemgang af Lille Frihedens husorden. – Der vil arbejdes på, at husordnerne i afdelingerne ændres til en anden og mere brugervenlig ordlyd, der ikke er så regelrettet, men mere inspirerende.
 - 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer vil gerne have beboere fra Lille Friheden med i arbejdsgruppen, hvis nogle ønsker at deltage.
 - f. Afdelingsbestyrelsens regnskab – der er stort overskud pga., der ikke har været så mange aktiviteter i afdelingsbestyrelses regi. Det vedtages, at ejendomskontorets medarbejdere skal have noget sodavand og is, da de bør tilgodeses i forbindelse med de mange udfordringer under renoveringen. Regnskab godkendt.
6. Punkter til næste mødes dagsorden. –
- a. Drøftelse af budget til aktiviteter
 - b. Klublokaler administrering/Oasen
 - c. Vaskerier åbningstid
 - d. Ekstraordinært afdelingsmøde Lille Friheden
 - e. Planlægning workshop Oasen
 - f. Maling klublokaler opfølgning
7. Eventuelt

Mødet sluttede kl 21.47

Medlemmer af afdelingsbestyrelsen

Bo Henrik Andersen Formand	Bjørn Schrøder Rasmussen Næstformand	Randi Outzen Sekretær
Lis Wexøe Kasserer	Karen Løvendahl Jensen Bestyrelsesmedlem	Bettina Lind Bestyrelsesmedlem
Rikke Støckel Bestyrelsesmedlem	Rikke Dall Nielsen Bestyrelsesmedlem	Gitte Fammé Bestyrelsesmedlem
Daniel Egholm Bestyrelsesmedlem	Nanna Brit Karlsen Bestyrelsesmedlem	