



AFDELINGSMØDE AFD. 2, ROSENHØJ

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **TORSDAG DEN 19. MARTS 2015 KL. 19.00**
i Søndervangskolens Aula.

DAGSORDEN

- Pkt. 1. Valg af dirigent
- Pkt. 2. Afdelingsbestyrelsens beretning
- Pkt. 3. Orientering om årsregnskabet 2013/2014 bilag
- Pkt. 4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2015/2016 bilag
 - 4.a Rengøring af vaskehus
 - 4.b Motionscenter
 - 4.c Isolering af vandrør
 - 4.d Nye køkkener
 - 4.e Vedligeholdelseskonto
 - 4.f Røgalarmer i opgangene
- Pkt. 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag bilag
 - 5.a Genhusning under renovering
 - 5.b Ændring af regler for husdyrhold
 - 5.c Oprydning af indkøbsvogne
 - 5.d Gennemgang af nyt ventilationsanlæg
 - 5.e Ren Rosenhøj
 - 5.f Beboerdemokrati og råderet
- Pkt. 6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
 - På valg Yrsa Skjødt Høj modtager genvalg
 - På valg Niels Peter Nielsen modtager genvalg
- Pkt. 7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
- Pkt. 8. Eventuelt

Der serveres sandwich, øl, vand, kaffe og te.

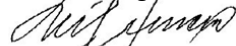
HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Alle medlemmer af husstanden over 18 år kan deltage i afdelingsmødet.
Hver husstand har to stemmer i mødet uanset antal fremmødte medlemmer af husstanden. Møder kun en person frem til mødet, har denne også to stemmer.

ORIENTERING OM MØDET

Efter afdelingsmødet bliver der lavet en orientering om, hvordan mødet gik. Orienteringen finder du på vores hjemmeside www.boaarhusomegn.dk. Har du ikke adgang til internet, kan du få et eksemplar hos varmemesteren.

Med venlig hilsen



Leif Jensen
direktør

Udsendt senest: torsdag den 12. marts 2015

BILAG

Ad pkt. 4.a – Rengøring af vaskehus

Jeg syntes at vores vaskehus tilstand er under al kritik. Der bliver aldrig gjort rent, og folk lader deres tøj ligge og flyde overalt.

Jeg ved godt at I har indskærpet at der skal ryddes op gøres rent, men der sker intet. I truer med at fjerne tøj som ligger natten over, men det bliver ved truslen, så gør mig en tjeneste, stop med jeres trusler og gør noget effektivt ved problemet!

Mit forslag lyder som følgende.

Vores opgange bliver rengjort af udefrakommende firma, og det gør de rigtigt godt, hvorfor ikke lade samme firma gøre rent i vores vaskehuse.

Jeg vil mene at en gang hver anden uge, vil kunne komme problemet til livs.

Forslagsstiller: Allan Basse Würtz Berthel, Rosenhøj 8A, 2.mf., 8260 Viby J.

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

Forslaget vil koste 7,22 kr. pr. kvm. pr. år svarende til 48 kr. pr. måned for en lejlighed på 80 kvm. Vi mener, det er for dyrt.

Vi har i det nye budget lagt en årlig hovedrengøring ind.

I ordensreglerne står der, at man skal gøre rent efter sig, når man har vasket. Vi foreslår, at vi fornyer skiltningen i vaskerierne for at gøre det mere klart.

Ad pkt. 4.b – Motionscenter

Der mangler voksenaktiviteter i Rosenhøj. Vi vil gerne have et motionscenter. Måske ude i det fri eller nede i en kælder. I min blok som er blok 18 har vi allerede et motionsrum ned i kælderen, problemet er bare at man ikke ved hvem der ejer rummet. Vi vil gerne tænke os et motionscenter og kan godt betale for det hvis det behøves. Hvis i ikke kan skabe et motionscenter kan i så ikke finde ud af hvem der ejer kælderrummet i 18 B og snakke om muligheder og pris. I kan også be kommunen om at skabe et inden- eller uddør motionscenter ligesom i Gellerup og Mindeparken.

Forslagsstiller: Mohammed Davoud Navai, Rosenhøj 18B, 2.tv., 8260 Viby J.

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

Der findes et fitnessrum i Nabohuset i Rosenhøj 31, hvortil der kan hentes en nøgle i nr. 29. I forbindelse med renoveringen etableres der udendørs fitness på Rastepladsen.

Ad pkt. 4.c – Isolering af vandrør

Bedre isolering af vandrørene på badeværelse og toilet. Således vil vandet ikke blive koldt og man sparer penge.

Forslagsstiller: Ahmad Ali Soltani, Rosenhøj 14A, st.th., 8260 Viby J.

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Udgiften til isolering af vandrør vil aldrig kunne forrente sig.

Ad pkt. 4.d – Nye køkkener

At alle skal får lavet nyt køkken. Dette vil blive billigere og bedre for alle.

Forslagsstiller: Ahmad Ali Soltani, Rosenhøj 14A, st.th., 8260 Viby J.

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

Det er for mange år siden besluttet, at beboerne selv skal kunne beslutte udskiftning af køkken, samt model og indretning.

Mange har benyttet sig af denne mulighed, det vil derfor blive meget dyrt at skulle kassere disse forholdsvis nye køkkener.

Ad pkt. 4.e – Vedligeholdelseskonto

Forslag :

Vedligeholdelseskontoen er for høj. Beløbet skal sænkes eller fjernes helt, da man ikke kan bruge pengene til noget udover maling til lejlighederne, hvilket er et stort beløb kun til maling.

Forslagsstiller: Ahmad Ali Soltani, Rosenhøj 14A, st.th., 8260 Viby J.

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

Vi skal henlægge på en vedligeholdelseskonto. Kontoen kan bruges til andet end indkøb af maling og tapet, f.eks. pensler mm., man kan få arbejdet udført af et malerfirma, afslibning af gulve, belægning med træ – vinyl – linoleum på køkkengulv, maling eller udskiftning af skabslåger. I dag henlægger vi 30 kr. pr. kvm. pr. år svarende til 200 kr. om måneden for en lejlighed på 80 kvm. Det mener vi er meget passende.

Ad pkt. 4.f – Røgalarmer i opgangene

Baggrund:

Hvis man bygger nyt hus, er det lovpligtigt at montere en røgalarm, som er tilsluttet elnettet. Det samme gælder ved større ombygninger. Efter branden i blok 19 må det også være tydeligt, at røgalarmer bør være en fast del af trappeopgangenes udstyr. Desuden vil det medføre, at der ikke ryges i trappeopgangene, hvilket er et problem i flere blokke.

Fordele

- Du bliver vækket, hvis der opstår røg som følge af brand.
- Du kan nå at slippe ud af dit hjem, inden ilden udvikler sig, og røgen bliver så kraftig, at den er livsfarlig.
- Du kan hurtigt få alarmeret brandvæsnet, så branden kan blive slukket.

- En røgalarm kan redde liv.

Forslaget lyder: Der fremsættes forslag om opsætning af røgalarmer i trappeopgangene.

Forslagsstiller: Karsten Guldager, Rosenhøj 19A, 3. tv., 8260 Viby J.

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Røgalarm er en god ting. En traditionel røgalarm med røgføler og signalgiver i opgangene, som er forbundet til lysnettet vil koste ca. 3.500.000,- kr. Dette betyder en engangsudgift på 47 kr. pr. m², svarende til 3.760 kr. for en bolig på 80 m². Med de nye lyd- og branddøre er det dog tvivlsomt, om signalet i lejlighederne vil være så højt, at det kan vække beboere, som sover.

Ad pkt. 5.a – Genhusning under renovering

Hvis nogen beboere har særlige behov for ro mens ejedommene renoveres skal de have ret til at blive genhuset udenfor Rosenhøj, inden renovering påbegyndes i den blok hvor de bor.

Særlige behov kan være helbredsmæssige eller natarbejde der gør det nødvendigt at beboeren har ro om dagen.

Beboeren skal blot dokumentere årsagen til at genhusning ønskes og Århus Omegn er forpligtet til at følge anmodningen straks.

Forslagsstiller: Claus Hvidtfeldt, Rosenhøj 8A, 3. tv., 8260 Viby J.

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Mens renoveringen i Rosenhøj står på, har beboere i Rosenhøj mulighed for at låne et hvilerum i Nabohuset, hvor det i dagtimerne er muligt at få ro og hvile sig. Denne mulighed benytter mange beboere sig af i dag, og mange er meget glade for det.

I forbindelse med, at et stort flertal af beboerne i Rosenhøj stemte for helhedsplanen, vedtog beboerne samtidig, at genhusning under renoveringen ikke var en del af planen. En eventuel genhusning vil ikke være mulig at foretage i Rosenhøj, eller i andre af Århus Omegns afdelinger, da vi ikke har tomme lejemål. En genhusning vil derfor skulle ske i pavilloner eller på hoteller. Begge løsninger er dyre, og vil skulle finansieres af beboerne. Det vil medføre en betydelig huslejestigning for alle lejere i Rosenhøj.

Derudover er renoveringen allerede i fuld gang, og afsluttet i en række lejemål. Disse har som bekendt ikke haft tilbud om en genhusning, hvorfor det vil være et udtryk for forskelsbehandling af beboerne at indføre mulighed for genhusning af de resterende beboere.

Århus Omegn kan derfor ikke anbefale dette forslag.

Ad pkt. 5.b – Ændring af regler for husdyrhold

Ordensregler - UDKAST

Det er hver enkelt beboers pligt at sørge for, at det lejede holdes i bedst mulig stand, samt at alle fællesfaciliteter, både i de enkelte boligblokke og på udearealer, behandles, så alle kan nyde godt af de fælles goder.

Hensyn til andre beboere

- 1) Der betales til kollektiv trappevask samt én årlig hovedrengøring af vægge, gelænder, lampekupler m.v. Derud over skal den enkelte beboer selv i nødvendigt omfang supplere med rengøring.
- 2) Det er ikke tilladt at stille fodtøj, legetøj, barnevogne eller lignende i opgangen og på reposer.
- 3) Ophold og leg i opgangen og i kældrene er ikke tilladt.
- 4) Børn må ikke opholde sig i vaskerierne med mindre, de er under opsyn af voksne.
- 5) Brug af grill på altaner er ikke tilladt.
- 6) Det er ikke tilladt at ryge i kældre, vaskerier og opgange eller andre steder med "offentlig adgang".
- 7) Det er enhver beboeres pligt at sørge for, at husstandens benyttelse af det beboede sker uden gener for andre beboere. Herunder skal i særlig grad tages hensyn til, at benyttelse af

- musikanlæg (radio og lignende), tv, spil på instrumenter (f.eks. gennem åbentstående vinduer eller altandøre) ikke virker generende for andre. Efter kl. 23 skal al brug af det beboede ske på en sådan måde, at det ikke generer andre beboere.
- 8) Boring med slagboremaskine/boremaskine eller banken på væggene må kun finde sted på hverdage mellem kl. 7-19 og på lørdage mellem kl. 10-14. Det er ikke tilladt at bore eller banke på søndage og helligdage.
 - 9) Det er ikke tilladt at hænge tøj, tæpper, dyner og lignende udover altanerne. Tørring af tøj må ikke ske i lejligheden. Det er dog tilladt at tørre tøj på altanen, såfremt der sker behørig udluftning. Man skal bruge gulvtørrestativ.
 - 10) Det er ikke tilladt at rengøre tæpper og måtter eller lignende på altaner og terrasser.
 - 11) Reparation af knallerter og motorcykler er ikke tilladt i kælderens.
 - 12) Det er ikke tilladt at ophænge plakater med tilbud eller avertering, herunder valgplakater, i vinduerne.
 - 13) Det er ikke tilladt at bruge altanerne som pulterkammer. Det vil sige, at altanerne skal fremstå pæne og ryddelige.
 - 14) Det er ikke tilladt at anvende droner i Rosenhøj

Friarealer

- 15) Have- og parkanlæg står til beboernes frie afbenyttelse. Af hensyn til, at anlæggene – udover at tjene som friområder for børn og voksne – også gerne skulle være en pryd for øjet, vil det dog være nødvendigt at forlange følgende ting overholdt:
 - a) Fodboldspil og anden form for støjende og ødelæggende leg er ikke tilladt udenfor de dertil indrettede områder.
 - b) Kørsel med cykler, knallerter og lignende på græsplænerne og i beplantninger er ikke tilladt.
 - c) Legepladsen og legeredskaberne skal behandles så skånsomt som muligt.
- 16) Det er ikke tilladt at skære i planter eller på anden måde beskadige parkanlæggene.
- 17) Beboerne i de to blokke omkring de fælles gårdhaver fastsætter selv regler for gårdhavens benyttelse.
- 18) Havelåger må alene opsættes eller udskiftes efter aftale med boligforeningen. Havelåger skal opsættes som vist på tegning udleveret af boligforeningen. Havelåger må ikke malebehandles.
- 19) Det af boligforeningen opsatte plankeværk må ikke malebehandles.

Intern færdsel og parkering

- 20) Det er ikke tilladt at køre på cykel, knallert, motorcykel eller lignende på gangarealer og stier.
- 21) Parkering er kun tilladt på de afmærkede parkeringspladser, parkering andre steder vil medføre en kontrolafgift. Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg samt campingvogne og påhængsvogne er ikke tilladt og vil medføre en kontrolafgift. Man kan i forbindelse med pakning og udpakning parkere en enkelt dag med campingvogne. Parkering af motorkøretøjer uden nummerplader er ikke tilladt. Køretøjet vil blive fjernet uden forudgående varsel

Benyttelse af fællesanlæg

- 22) Alle boliger er forsynet med stik til fællesantenneanlæg for radio- og tv-programmer samt internet. Der må kun benyttes de foreskrevne antenneledninger, da brug af andre antenneledninger kan medføre, at modtageforholdene for andre beboere kan forringes eller ødelægges.
- 23) Der findes mange forskellige kanaler via kabel-tv-nettet. Herudover kan beboerne købe specielle sprogpakker ved YouSee eller eventuelt få specielle kanaler ind i stuen ved at købe en digital boks. Hvis disse tilbud ikke giver beboeren mulighed for at modtage netop

de kanaler beboeren ønsker, kan en parabol være den eneste løsning. Efter forudgående skriftlig aftale med boligforeningen kan beboeren få opsat en parabol på taget. Der er forberedt kabelføring til alle boliger. Det er ikke tilladt at opstille paraboler på altanerne eller i haverne, da signalet ikke kan modtages gennem ruderne, og skydevinduerne må ikke være åbne i al slags vejr.

- 24) Der findes betalingsvaskeri i hver blok i kælderen. Ved benyttelse af vaskerier og strygestuer, skal brugsanvisninger og regler overholdes. Efter endt brug skal man aflevere såvel rum som maskiner i rengjort stand.
- 25) Rosenhøj er forsynet med et effektivt affaldssugeanlæg via skakten. Skakten må kun bruges til almindeligt husholdningsaffald, der skal pakkes omhyggeligt ind i en af de plastikposer, der udleveres fra varmemesterkontoret. Inden poserne lægges i skakten, skal de være forsvarligt lukket med en knude eller to. Papir, aviser, reklamer, blade, telefonbøger og lignende lægges i en af de opstillede papir-containerne, der står flere steder i Rosenhøj. Flasker, husholdningsglas lægges i en af de opstillede flaskecontainerne, der også findes flere steder i Rosenhøj.
- 26) I Rosenhøj har vi indrettet en genbrugsplads. Her kan du aflevere alt andet affald. Der henvises til den udleverede 'Beboervejledning', der udleveres til alle nye beboere eller til hjemmesiden: www.boaarhusomegn.dk.

Husdyr

- 27) Det er ikke tilladt at holde husdyr, herunder hund, kat, rovdyr, rovfugle, slanger eller andre krybdyr, insekter og edderkopper.
- 28) Efter ansøgning er det tilladt beboere med fysisk handicap eller specielt psykisk handicap at anskaffe sig en godkendt servicehund, jf. det udarbejdede regelsæt for servicehunde. Der skal vedlægges lægeerklæring, hvoraf det skal fremgå, hvori handicappet består. Ansøgningen behandles af Boligforeningen Århus Omegn, hvorefter der gives tilladelse eller afslag.
- 29) Det er tilladt at have enkelte kortere besøg af hund eller kat. Det er ikke tilladt, at hunden eller katten overnatter i boligen.
Besøg af kamphunde/muskelhunde samt blandinger heraf er ikke tilladt.
- 30) Det er muligt at få tilladelse til at passe en hund eller en kat. Tilladelse kan gives op til 14 dage maks. 2 gange årligt efter ansøgning til Århus Omegn.
- 31) Husdyr, der er på besøg eller passes, må ikke ved støj – f.eks. ved langvarig gøen, mjaven og hulen eller ved lugt, bidsk optræden eller på anden måde være til gene for beboerne.
- 32) Husdyr må ikke løb frit omkring på afdelingens område.
- 33) Hunde skal altid føres i snor udenfor boligen.
- 34) Hunde må ikke luftes på legepladser, og beboeren, der har hunden på besøg, er ansvarlig for, at der ikke sker forurening af de grønne områder, friarealer samt veje, stier, private haver og altaner. Efterladenskaber skal straks fjernes.

I tilfælde af overtrædelse af dette ordensreglement, vil bestemmelserne i lejekontrakten og i "Lov om leje af almene boliger" komme i anvendelse.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

De nugældende ordensregler trænger til en gennemgang. Flere forhold har gennem årene ændret sig, ligesom renoveringen medfører ændringer. Derfor denne modernisering af ordensreglerne.

Ad pkt. 5.c – Oprydning af indkøbsvogne

Baggrund:

Der står rigtig mange indkøbsvogne rundt omkring i afdelingen. Indkøbsvognene stammer fra de forskellige supermarkeder og byggemarkeder i vores nærområde. Butikkerne oplever desværre store ekstra udgifter pga. de mister mange vogne, og de vil meget gerne have vognene retur. Jeg kan kun opfordre til, at man som privatperson henvender sig til de enkelte butikker, hvis man ser efterladte vogne - de er meget glade for at få besked om det.

Forslaget lyder: Der foretages en grundig oprydning og indsamling af vognene i området af varmemestrene, og rettes henvendelse til butikkerne for at aftale afhentning/tilbagelevering af vognene. Desuden en kraftig opfordring til alle beboere om ikke at tage vognene med hjem.

Forslagsstiller: Karsten Guldager, Rosenhøj 19A, 3. tv., 8260 Viby J.

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

Vi mener ikke, at vores ansatte skal bruge deres arbejdstid på at indsamle butikkernes indkøbsvogne. Det må være butikkernes eget ansvar.

Vi kan kontakte de pågældende butikker og opfordre dem til at hente vognene.

Men egentlig er det jo den enkelte kunde, der låner vognen, der selv skal bringe den tilbage til ejeren.

Ad pkt. 5.d – Gennemgang af nyt ventilationsanlæg

Baggrund:

Der er en del støj fra det nye ventilationsanlæg i flere lejemål. Det skyldes muligvis, at beregningen af anlægget er baseret på et fejlberegnet antal boligkvadratmeter. Det reelle antal kvadratmeter pr. bolig er noget lavere end det der står på dokumentation for lejemålene.

Forslaget lyder: Der foretages en præcis opmåling af de forskellige typer lejligheder for at præcisere antallet af boligkvadratmeter, som lægges til grund for beregningen af antallet af kubikmeter luft pr. time, der skal skiftes i lejlighederne. Derefter justeres anlægget ind igen, så det passer med, at luften i de enkelte lejemål udskiftes på 2 timer.

Forslagsstiller: Karsten Guldager, Rosenhøj 19A, 3. tv., 8260 Viby J.

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Vi har forelagt problemet for renoveringens teknikere. De anerkender, at der i nogle lejligheder kan være et problem. Der arbejdes på at løse problemet.

Ad pkt. 5.e – Ren Rosenhøj

Baggrund:

Der ligger rigtig meget affald af alle typer rundt omkring udendør i afdelingen. Det skæmmet området, og det kunne være dejligt at vi kunne skabe et Rent Rosenhøj.

Forslaget lyder: Der foretages oprydning og affaldsindsamling i området. Det kunne f.eks. gøres ved at arrangere nogle dage i løbet af året, hvor beboerne i samarbejde med varmemestrene opfordres til at deltage i oprydning og indsamling af affald i hele afdelingen.

Forslagsstiller: Karsten Guldager, Rosenhøj 19A, 3. tv., 8260 Viby J.

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

For nogle år siden havde vi fire skraldedage om året, hvor det var tanken, at beboere skulle samle affald. Successen var begrænset eller i hvert fald fremmødet var begrænset.

Vi forsøger gerne igen og foreslår, at Karsten Guldager sætter sig i spidsen for forsøget.

Ad pkt. 5.f – Beboerdemokrati og råderet

Jeg ønsker at få at vide, hvad beboerdemokrati + vores råderet indeholder???

Forslagsstiller: Edda Langvaad, Rosenhøj 7A, st. th., 8260 Viby J.