

Den 28. september 2010

Gæster:

Alboa
Alboa

Inspektør Birger Jensen
Regnskabschef Peter Hebroe
Varmemester Bo Jespersen

Dirigent:

Poul Ankersen

Renovering:

Mange beboere er interesseret i hvordan det går med renoveringsplanerne som blev fremlagt på et orienteringsmøde i foråret.
På mødet den 23.marts blev det besluttet at afsætte 1.050.000 kr. til udarbejdelse af licitationsmateriale. Det er så licitationsprisen og ikke overslagsprisen der ligger til grund for den endelige beslutning som skal foregå på et afdelingsmøde.
Der er siden afholdt en del møder hvor det videre arbejde er planlagt, den endelige tidsplan justeres så der bliver bedre tid til de økonomiske beregninger.
Kravene til materialevalgene er fastlagt i kan eller skal anvendes.

9. juni	Skema A indsendt til Landsbyggefonden og Århus kommune
4.august	EU annoncering fordi den samlede håndværkerudgift overstiger 36,11 mill
16.september	Udvælgelse af prækvalificerede. 6 firmaer er valgt ud af 19 ansøgninger.
13.oktober	Udsendelse af udbudsmateriale til prækvalificerede firmaer.

Når tilbuddene er modtaget sker den endelige udvælgelse af det firma der skal udfører arbejdet efter de besluttede retningslinjer.
Bygherrerådgiverne udarbejder et udførligt byggeprogram, kombineret med projektforslagstegninger. Byggeprogrammet skal give tydelig svar på hvilke bygningsdele der er tale om samt hvilke materialer der er valgt.
Facadebeklædning, vinduer, døre, postkasser m.m.
Placering af byggeplads med skure.
Arbejdet følges tæt af afdelingsbestyrelsen og vi håber at det endelige resultat bliver rigtigt godt.
Når materialet er modtaget vil der foregå en økonomisk beregning af huslejekonsekvensen i administrationen hvorefter der skal afholdes et beboermøde hvor beboerne skal tage stilling til det samlede projekt ved en afstemning.
Mødet forventes afholdt først i det nye år og hvis alt går som planlagt vil renoveringen kunne starte efter sommerferien 2011.

Helhedsplan.

Der arbejds fortsat videre med helhedsplanen for Viby Syd som af forskellige grunde er en del forsinket. Her er et af spørgsmålene blandt andet det planlagte medborgerhus som skal være områdets hjerte og samtidigt være med til at styrke det nye og mere positive brand for Viby Syd.
Medborgerhuset ønskes placeret ved Søndervangskolen med en satellit af medborgerhuset i Sønder-

vangen. Herudover overvejes hvordan det nuværende selskabslokale ved Kjærslund kan inddrages som en form for satellit, herunder hvordan skabes en mulighed for en sammenhæng mellem disse huse. 17 rådgivningsteam havde taget udfordringen op og ansøgt om at give deres bud på fysiske forandringer af Viby Syd og fire rådgivningsteam er nu udvalgt til at deltage i en arkitektkonkurrence. Den nedsatte dommerkomite bedømmer buddene fra de fire rådgivningsteam efter nytår og herefter udvælges et eller flere vinderforslag sidst i februar 2011. Inden evt. forslag kan realiseres skal økonomien være på plads samt den juridiske konstruktion. Endvidere skal byrådet, afdelingsbestyrelserne, beboerdemokratiet, VA's hovedbestyrelse beslutte udførelsen og de økonomiske konsekvenser. Der bliver her mulighed for at få indflydelse på hvordan og på hvilke vilkår man ønsker at indgå i helhedsplanen.

Beboersammensætning.

På sidste beboermøde blev der givet en orientering om beboersammensætningen i bl.a. Kjærslund, Søndervangen og Rosenhøj.

Beboersammensætningen er daglig et samtaleemne i boligområderne og nogle er af den opfattelse, at den nuværende beboersammensætning er skævvredet og nogle føler en hvis uro specielt ældre beboere. Afdelingsbestyrelsen har påpeget problemstillingen i administrationen som oplyser, at man skal udleje efter de udlejningsregler som lovgivningen angiver.

En af årsagerne er måske, at der er kommet en del flere børnefamilier til området og man føler en del uro, men børn larmer jo sådan er det og sådan har det altid været. Man husker det måske bare ikke.

Beboersammensætningen pr. 1.januar 2009:

Danskere:	52,3 %
Øvrige vestlige lande	2,5 %
Flygtning / indvandre	45,2 %

Antal: 796

Beboersammensætningen pr. 1.januar 2010

Danskere:	49,0 %
Øvrige vestlige lande	2,6 %
Ikke vestlige lande	48,4 %

Antal: 831

Som udgangspunkt er der sket en stigning med 35 personer i Kjærslund.

Udlejningsforsøg:

Efter flere henvendelser til det offentlige er det nu lykkedes, at få samme udlejningsaftale som man har i Rosenhøj. Det skulle bl.a. medføre, at der nu er bedre mulighed for at påvirke beboersammensætningen og tiltrække nye beboere.

Prioritering:

1. Tidligere lejer, som ønsker at vende tilbage til afdelingen (efter boliggarantiordningen).
2. Personer, med adresse og postnummer udenfor Århus kommune, som kan dokumentere studie /arbejde.

3. Personer, som kan dokumentere studie eller arbejde.
4. Par uden børn sidestilles med børnefamilier til 4- og 5 rums boliger.
5. Studerende, der bor sammen, til 3- og 4 rums boliger.
6. Personer over 55 år uden hjemmeboende børn til udvalgte boliger.

Personer med nævnte fortrinsret placeres før afdelingensinterne flytninger og ansøgninger fra den almindelige venteliste.

Århus kommune har uændret anvisningsret til 25 % af de ledige boliger.
50 % af ledige boliger kan annonceres i dagspressen / boligportal el.lign.
Stueejlighederne i opgangene Kjærslund 21 – 24. 35 – 37 og 42 til 45 udlejes primær som + 55 boliger.

Udlejningsregler / Boligbreve.

Folketinget har indført nye udlejningsregler som har stor virkning for vore lejere.
Det gamle medlemsnummer er bortfaldet og man vil få anciennitet i relation til den almindelige venteliste fra tilmeldingstidspunktet.
Der var dog den mulighed, at man dels som lejer eller medlem uden bolig inden den 1.juni 2010 rettede henvendelse til boligforeningen med ønske om at blive opnoteret på en venteliste. Så var det boligbrevet der var gældende.
Boligforeningen havde annonceret i dagspressen, sendt breve ud til samtlige lejere og via postvæsnet fået adresser på de medlemmer der ikke er lejere.
Det har desværre vist sig, at ikke alle har modtaget brev om ændringen og de gamle medlemsnumre er nu bortfaldt og hvis man ønsker en bolig eller en anden bolig i boligforeningen er det efterfølgende tilmeldingstidspunktet der er gældende.

Regnskabsunderskud:

Afdelingsbestyrelsen har gennemgå det samlede resultat for regnskabsåret 2009 og regnskabsresultatet udviste et underskud på 148.551 kr. Et resultat der ikke er helt tilfredsstillende.

Underskuddet ligger på følgende konti:

112. Bidrag til foreningen (henlæggelse til dispositionsfonden).
114. Renholdelse. (ny løn og skoleophold)
117. Istandsættelse ved fraflytning (ikke tilstrækkelige henlæggelser).

Tre konti som afdelingsbestyrelsen ikke har den store indflydelse på og årsagen til det store underskud er flere..

Afdelingsbestyrelsen har over for administrationen gjort opmærksom på sin utilfredshed.
Underskuddet skal efter reglerne tilbagebetales over de næste tre år og får indflydelse på den fremtidige husleje.

Derom senere under behandlingen af budgettet for 2011.

Trafikforhold:

Byrådet i Århus behandler for tiden forslag om ny trafikplan for Århus og i den forbindelse har forslaget været til offentlig høring.

For Kjærslund's vedkommende vil de nye planer betyde at buslinje 25 får nyt nummer og vil i fremtiden få nummer 4A.

A linjerne betyder at busserne vil køre med 5 – 10 minutters intervaller.

Buslinjen vil fortsætte af Søndervangs Alle til Gunnar Clausensvej hvor der vil blive lavet en busluse som kun kan anvendes af busserne herefter fortsættes til Tranbjerg.

I den forbindelse vil der ske ændringer i fartdæmpningen på trækningen Mathildelundsvej til Gunnar Clausensvej. Eksisterende vejbump fjernes og erstattes af andre virkemidler.

Et andet forslag var linje 6A skulle have endestation hvor nuværende 25 endestation er. Dette forslag er taget af bordet.

Afdelingsbestyrelsen har rettet henvendelse til Midttrafik og protesteret mod åbningen af Søndervangs'alle mod Gunnar Clausensvej men protesten er desværre blev afvist.

Det forventes at den nye trafikplan vil træde i kraft sommeren 2011.

Parkering omfartsvej:

Efter noget tovtrækkeri blev omfartsvejens status endelig fastlagt. Efter gentagende henvendelser til politiet og en besigtigelse af området er det nu fastlagt, at omfartsvejen er en privat vej og som sådan kan man selv afgøre hvilke parkeringsrestriktioner der skal gennemføres dog er det vigtigt, at skiltningen er placeret rigtigt i tilfælde af at en evt. sag ender i retten.

Afdelingsbestyrelsen besluttede derfor at lave en aftale med et parkeringsfirma som opsatte skiltene og samtidigt forlangte firmaet at det skete en opmærkning af parkeringspladserne, så der ikke er tvivl om hvor der må parkeres.

Der mangler nogle enkelte opstribninger som vil blive udført af viceværterne i nærmeste fremtid.

Så må vi håbe det hjælper.

Rundgang.

I forbindelse med den årlige rundgang i afdelingen blev det besluttet, at affaldsøerne trængte til en overhaling i form af rengøring samt maling.

Efter indhentning af priser blev det besluttet kun at rengøre de små affaldsøer og rengøre samt male de store affaldsøer. Årsagen til denne beslutning ligger i et forslag om ændring af de bestående affaldsøer til en nedgravet løsning som er etableret i midtbyen.

Så undgår vi, at de sidste affaldsøer nedbrændes.

Viceværterne er fremkommet med ønske om at nøgler til vaskepladsen udleveres efter samme retningslinjer som udlevering af nøgler til beboerværkstederne hvilket er imødekommet. De beboere der har betalt for nøglen til vaskepladsen kan ved henvendelse til boligforeningen få pengene retur.

Vaskerier:

I tre af vore vaskerier har det været nødvendigt at udskifte strygerullerne. Årsagen til udskiftninger er ganske enkelt der kan ikke fås reservedele til de gamle strygeruller så vi må påregne at de resterende strygeruller løbende skal udskiftes.

Et andet problem der er fremherskende er det efterladt vasketøj som efter nogle dage indsamles af viceværterne. Det efterladte tøj bliver lagt i sække og opbevares i en periode hvorefter tøjet smides ud.

Vi er bekendt med, at nogle beboere er trætte af det efterladte tøj og fjerner det. Hvad de gør ved det ved vi ikke men væk er det.

Det er dog utroligt at mennesker efterlader så meget tøj som man skulle tro der er brug for.

Beplantning:

Det var nu anden gang beboerne blev bedt om at klippe hækken og i en max. højde på 1,8 meter og samtidig nedskære øvrig beplantningen til en højde på max. 2 meter.

Det var da også med en hvis spænding man afventede om opgaven blev udført. Mange beboere har i den forbindelse rettet henvendelse både til afdelingsbestyrelsen og administrationen og bedt om udsættelse af beskæringen hvilket blev afvist. Beskæring af beplantninger på over to meter er en gammel beslutning men ikke efterlevet.

Det blev den så nu.

Resultatet må siges at være tilfredsstillende og der skal her lyde en stor ros til beboerne for indsatsen, og de få der ikke nåede af få arbejdet udført er arbejdet bestilt udført ved gartner og regningen vil efterfølgende blive sendt til lejeren.

Legepladser.

Vore legepladser skal være et sikkert sted at lege for afdelingens børn. Derfor bad afdelingsbestyrelsen administrationen om en gennemgang af samtlige legepladser og de legeredskaber der her er monteret.

Vi har nu modtaget en inspektionsrapport udarbejdet af legepladskonsulent Kim Bøgholm Olsen.

Af rapporten fremgår hvilke krav der er til tilsyn, indretning af legepladser, vedligeholdelse, og inspektion som er opdelt i daglig tilsyn, ugentlig tilsyn, månedlig tilsyn, 3 – 6 måneders tilsyn samt hovedinspektion der skal foregå årligt og ikke mindst hvilke arbejder der skal igangsættes.

Rapporten giver afdelingsbestyrelsen, viceværterne og inspektøren et redskab til eftersyn og vedligeholdelse af vore legepladser.

Den færdige rapport har endnu ikke været til drøftelse mellem afdelingsbestyrelsen, inspektøren og viceværterne men det forventes ske i nærmeste fremtid.

Hovedrengøring

Den årlige hovedrengøring af vore trapper har igen været et samtaleemne og det er uanset om tidspunktet er flyttet udenfor sommerferieperioden.

Det er åbenbart svært en gang om året, at foretage hovedrengøringen som ikke er meget anderledes end den trapperengøring man skal foretage hver tredje måned. Forskellen er kun, at de kontrolleres.

Boligforeningen udsendte en skrivelse indeholdende tidspunkterne for kontrollen og det var så op til den enkelte beboer at få arbejdet udført.

Man skal endvidere huske, at det er den enkelte beboer der har ansvaret for rengøringen af trapperne uanset om man har andre til at udfører opgaven.

Denne gang har vi fået oplyst, at der ikke var de store problemer med at få arbejdet udført.

Fliser:

Grundet mange huller i flisebelægningen ved Kjærslund 26 - 28 og specielt ved nr. 27 besluttede afdelingsbestyrelsen at udskifte flisebelægningen, lave nye vandstik samt nye afløbsriste.

Arbejdet er ved at være færdigt der mangler kun montering af en vandlås til blokken som vil ske snarest.

Øvrige flisearealer vil løbende blive udskiftet.

Aflåsning af beboerværkstederne:

Der har gennem tiden været en del problemer med oprydning af værkstederne efter endt brug ligeledes er der i værkstederne foregået nogle uheldige aktiviteter som har afstedkommet at afdelingsbestyrelsen i samarbejde med viceværterne har besluttet at værkstederne skal aflåses og de beboere som ønsker at anvende værkstederne kunne ved henvendelse på varmemesterkontoret få udleveres en nøgle.

Mange beboere har benyttet sig af den mulighed og det har i stor udstrækning hjulpet på oprydningen

af værkstederne.

De steder hvor der fortsat står effekter i værkstederne vil i løbet af vinteren blive ryddet.

Aflåsning af adgangslemme til taget.

Efter at have konstateret en del trafik på vore tage i forbindelse med opsætning eller justering af parabolantenner er det besluttet, at låse adgangslemmene til taget.

Når en lejer har fået tilladelse til at montere en parabolantenne sker adgangen til taget kun efter henvendelse til viceværterne der låser op. Antennefirmaet eller håndværkere skal identificere sig og den enkelte lejer har ikke adgang, heller ikke sammen med antennefirmaet.

Årsagen til indførelsen af denne ordning sker af sikkerhedsmæssige årsager.

Det er ved en gennemgang af ledningsføringen konstateret, at ledningerne ikke er ført i kabelkanaler som foreskrevet. Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at ved fremtidig opsætning af parabolantenner skal opsætningen af kabelkanaler foretages af boligforeningen og regningen sendes til lejeren. Herved undgås brug af viceværttimer for kontrol af arbejdet. De nuværende ledningsføringer som ikke er ført i kanaler vil blive opsat af afdelingen.

Garageporte:

Mange garageporte er i en sådan stand, at de trænger til en udskiftning, derfor har afdelingsbestyrelsen besluttet at udskifte garageportene ved garageanlægget Kjærslund 34. Mange andre porte er rådne og besværlige at åbne men de vil på et senere tidspunkt blive udskiftet. Vi har dog i første omgang valgt at igangsætte udskiftningen af 14 garageporte som i nærmeste fremtid vil blive udskiftet.

De berørte lejere vil blive orienteret inden arbejdet igangsættes.

Lokalet Kjærslund 14. kælderen.

Afdelingsbestyrelsen fik i februar en henvendelse fra nogle unge mennesker der gerne ville åbne lokalet i Kjærslund 14. kælderen (det gamle juniorklub lokale). Lokalet skulle anvendes som samlingslokale for afdelingens unge.

Afdelingsbestyrelsen besluttede i en forsøgsperiode, at åbne lokalet men det skulle ske i en nøje aftalt åbningstid samt der skulle tages hensyn til de personer der anvender lokalet til boccia.

De unge mennesker fik tilladelse til at male og istandsætte lokalet men det viste sig desværre, at de ikke kunne holde de aftaler de selv var med til at lave.

Lokalet blev derfor taget fra dem igen og står nu som de forlod det.

Flytning af vandkunst.

Kommunen rettede i foråret henvendelse til afdelingen med ønske om leje af arealet ved vandkunsten. Arealet skulle indgå som udeareal ved den nye institution og afdelingsbestyrelsen besluttede at imødekomme ønsket fra kommunen på betingelse af at alle udgifter med hensyn til flytningen af vandkunsten blev afholdt af kommunen.

Kommunen vil indhegne området for at beskytte børnene.

I forbindelse med en ny placering af vandkunsten blev der udskrevet en konkurrence blandt beboerne som fremkom med mange forskellige forslag. Afdelingsbestyrelsen var ikke bundet af de fremsendte forslag.

Vinder af konkurrencen blev Britt Hansen og John Nielsen.

Et flertal i afdelingsbestyrelsen besluttede, at vandkunsten skulle placeres på arealet ved den gamle tennisbane uanset om der lå et beboermøde beslutning om anvendelse af arealet til andet formål.

Arbejdet med færdiggørelsen og tilslutning af vandkunsten vil blive udført i nærmeste fremtid. Årsagen

til den manglende færdiggørelse er en tvistighed mellem entreprenøren og boligforeningen. Der vil samtidig ske en ændring i føringsvejen af vandledningen så den føres uden om græsplænen hvor vandkunsten var placeret.

Lokalt samarbejde:

Afdelingsbestyrelsen er ved at være overbebyrdet med arbejde der ligger i periferien af hvad man skal deltage i.

Vi får henvendelser fra områdets forskellige institutioner og organisationer der gerne vil samarbejde i området med henblik på, at ændre områdets karakter, det gælder bl.a. lejlighedsprojektet, spørgsmål om etablering af Sundhedscafe, Lommepegeprojekt, Borgerportalen Viby Syd, SDG samarbejdet og Søndervangskolen.

Det kan nogle gange føles som om der efter offentliggørelsen af Helhedsplanen for Viby syd er mange mennesker, institutioner der ligesom vil hjælpe med at frelse området med etablering af mange projekter.

Vi vil gerne repræsentere afdelingen, men det er svært at overkomme flere opgaver da afdelingsbestyrelsen for tiden udover det afdelingsrelaterede arbejde deltager i Helhedsplanen, renoveringsplanen for Kjærslund, samarbejde med lokalområdet ved Sct. Hans aften, EID – festen og lokale undervisning. Så hvis der er nogle beboere der har tid og kræfter er de velkommen til at indgå i det lokale samarbejde.

Sommerferieaktiviteter

Efter henvendelse fra 17 plus. (Det lokale områdesamarbejde) om tilskud det gennemførelsen af sommerferieaktiviteter. Har afdelingsbestyrelsen igen i år bevilget et beløb til dækning af udgiften til udarbejdelse og trykning af program samt opslag.

Selskabslokalet:

Viby Andelsboligforenings selskabslokale Søndervangsallé 47 er stadig lukket for udlejning. Årsagen er bl.a. afventning på afgørelsen om selskabslokalet indgår i helhedsplanen samt en stor renovering af bygningen, lokalerne samt inventar, så indtil man har en afklaring er udlejningen sat i bero.

Fusion.

Regeringen har besluttet, at der med virkning fra 1.januar 2011 skal betales moms af boligadministrationen og da Viby Andelsboligforening ikke har egen administration men administreres af Alboa skal der betales moms af boligadministrationen.

Det har bevirket, at de tre boligforeninger der administreres af Alboa har indledt drøftelse om en evt. fusion af de tre foreninger. De drøftelser blev indledt på et visionsseminar den 27.februar hvor grundlaget for en evt. fusion blev gennemgået.

Arbejdet blev først rigtigt igangsat efter repræsentantskabsmødet i Viby Andelsboligforening, hvor repræsentantskabet pålagde bestyrelsen at arbejde for en fusion og der er nu nedsat en styregruppe med repræsentanter fra de tre boligorganisationer, der skal udarbejde beslutningsgrundlag for en fusion som forventes behandlet i de respektive boligorganisationer sidst i oktober eller først i november.

Hvis det lykkedes at blive enige vil en ny boligorganisation se dagens lys med virkning fra 1.januar 2011.

Fusionen vil ikke som sådan berøre de enkelte beboere. De vil nok ikke mærke de få ændringer der sker. De er som udgangspunkt nok lige glade med om de bor i Viby Andelsboligforening eller Alboa bare de har en god bolig.

Afslutning:

Til slut vil jeg sige tak til administrationen, de ansatte i afdelingen, samarbejdspartnere og beboerne for at godt samarbejde gennem året.

I er med til at gøre Kjærslund til et godt sted at bo.