



**Referat af beboerrepræsentationens årsmøde
onsdag den 29. marts 2023 kl. 12.00 - 15.00
i CuG's lokaler**

- 1. Velkomst v. beboerrepræsentant Orla Jensen**
- 2. Valg af dirigent, referent og stemmetællere**

Esben Obel valgt som dirigent, og beretter, at beboermødet er indkaldt efter vedtægterne. Sally Krogh er valgt som referent.

Leni Axelsen, Karen Krause Jensen, Inge Hammer vælges som stemmetællere.

- 3. Bestyrelsens beretning for 2022 v. Orla Jensen**

"Bestyrelsen for beboerrepræsentationen består af Linda Holm, kasserer, Orla Jensen, som deltager i DSI møderne og Lena Damhoff, sekretær og kontaktperson.

De to suppleanter er Kate Kock og Steen Højer, som deltager i alle vores møder.

Vi har hidtil fulgt **Bekendtgørelse nr. 709 om beboerrepræsentation**, som gælder som vedtægt. Den kan ses på hjemmesiden.

Nogle beboere har fremsat ønske om **særskilte vedtægter** for vores beboerrepræsentation. Vi har udarbejdet et forslag, som kommer til afstemning her på årsmødet.

Varmeregnskab 2022

Å conto-indbetalingerne til varme er blevet reguleret pr. 1.8.2022, så vi alt andet lige undgår for store efterbetalinger.

Der skal i 2023 udarbejdes en energiattest, som pt. dækker en 10-årig periode. Udgiften hertil skal dækkes via å conto-indbetalingerne i 2023.

Derfor bliver de justeret til, så hurtigt som muligt.

De fleste vil kunne forvente at få penge tilbage.

Der er blevet indgået en skriftlig aftale mellem udlejer og lejere om en **5-årig suspendering af pristalsregulering** af huslejen i de 8 øverste lejligheder i afd. 3, Tirstrupvej 1-7 pga. gulvproblemer. **Aftalen følger lejermålet – ikke lejeren!**

P-pladserne ved afd. 1 og 5 er blevet streget op, og et ekstra skilt vedr. parkering er sat op.

Det har haft en vis effekt på udefrakommendes brug af pladserne. Vi må dog konstatere, at behovet for pladser til beboere stiger.

Ladestandere

To standere ved Sletterhagevej 39-41 stod klar til brug kort efter nytår 2022-2023.

Der mangler dog skiltning. Der er foreløbigt sat et lamineret skilt op om at pladserne forbeholdes de, der skal have ladet deres biler op, som lader til at virke.

Dørtelefoner/kodelåse

Der er kommet forslag fra beboere om etablering af dørtelefoner/kodelåse ad hensyn til trygheden. Vi har undersøgt muligheder og fået prisoverslag.

Energibesparelser

Kan der gøres mere i forhold til de fælles installationer? Hvad kan vi som lejere gøre? Dette har været drøftet på kvartalsmøde(r), og Teknisk Afd. har haft indlæg herom i Fortegårdsnyt.

Velkomstmøde for nye lejere d. 24.10.

Som en del af nye tiltag, blev der afholdt et velbesøgt møde. Det afholdtes i samarbejde mellem Fortegården, Centerrådet, Beboerforeningen og Beboerrepræsentationen og vil fremover blive afholdt årligt.

Som et andet nyt tiltag tilbydes de nye lejere en **markvandring/rundtur** på og til Fortegårdens arealer og fællesfaciliteter.



Af praktiske grunde kunne den i 2022 først afholdes i december og måtte aflyses, da ingen ønskede at deltage denne dag. Fremadrettet kommer den til at ligge i sept./okt.

Deltagelse i indflytningssyn

Nye lejere bliver ved indflytning gjort opmærksom på, at de har mulighed for at få en beboerrepræsentant med, ligesom ved fraflytning. En lejer har til nu benyttet sig af muligheden. Vi synes, det er en god idé.

Stofas opsigelse af aftale om TV, bredbånd og telefoni pr. 1.12.2022

Med kort varsel opsagde Stofa sin aftale med Fortegården – og alle andre!

Det betød, at alle deres kunder skulle lave individuelle aftaler med et selskab. Nogle både med hensyn til TV, internet og telefon. Det skabte fuldt forståeligt frustrationer og vrede. Både Fortegården og vi fik mange henvendelser i den anledning.

Møde i Århus Lejerforening

Vi deltog i oktober i Århus Lejerforenings møde om den nye lejelov fra d. 1. juli 2022. Der var dog kun lidt, der var relevant for os.

I år var to-dagsseminaret for Fortegårdens ansatte, bestyrelser og råd lavet om til et **eftermiddagsarrangement**, hvor to af os deltog.

Det fandt sted i Vejlbj-Risskov lokalhistoriske Forenings lokaler i Vejlbj og drejede sig om det gamle Vejlbj-Risskov.

Vores anbefaling er, at man genoptager to-dagsseminaret, som har en større effekt.

Til sidst vil vi gerne takke DSI og alt personale i huset samt i teknisk afdeling for et godt samarbejde.

Tak til beboerforeningen og Centerrådet for samarbejdet om bl.a. mødet for de nye beboere.

Tak til Knud Høgh, som tager sig af vores hjertestartere og holder dem ved lige og tak til vores revisor Erik Winther, som trofast stiller op, når vi har brug for ham.

Tak til Linda Holm, som har varetaget kassererposten igennem det sidste år.

Tak til alle, der har givet en hånd med i løbet af året.

Ikke mindst tak til Lena, Linda, Kate og Steen for rigtig godt samarbejde.”

Til regulering af aconto: De fleste vil kunne forvente at få penge tilbage.

Til el-ladestandere: Der mangler skiltning. Der er foreløbigt sat et lamineret skilt op om at pladserne forbeholdes de, der skal have ladet deres biler op, som lader til at virke.

Der er ikke spørgsmål. **Beretningen tages til efterretning.**

Steen Højer bemærker, at der har været forslag om dørtelefoner. Ifølge et overslag vil det koste ca. 4.000 kr. pr. bolig + etablering af el i opgange og vedligehold, der formentlig fordeles over huslejen. Ellers kan man anbefale at tage kontakt til et privat sikkerhedsbureau.

Emnet tages op igen til kvartalsmødet.

Denne del giver heller ikke anledning til spørgsmål og tages til efterretning.

4. Fremtidig virksomhed v. Lena Damhoff

Det anføres, at der i princippet ingen punkter er hertil – det eneste der har været vendt er tagplader med indbyggede solceller.



Kate Kock: I forhold til nye initiativer, f.eks. i forhold til ny affaldssortering: mange har små køkkener, og her kunne det være relevant med et passende affaldsstativ. Måske kan der købes et stort parti til en fordelagtig pris.

Orla: Samtidig med at der tales affaldssortering i køkkenerne, bliver affaldssortering i 2024 opdelt i 7 rum, men så vidt Orla forstår, bliver det ikke nødvendigt at grave det nuværende op – de 7 rum kan placeres i de nuværende affaldsskakter.

Kommentar fra teknisk leder Henrik de Linde: Det er i efteråret 2023, at den nye affaldssortering etableres. Det står i Fortegårdsnyt april 2023 – vi vil forsøge at finde en ideel løsning herpå. Henrik vil orientere, så snart der er fundet en fornuftig løsning herpå.

Spørgsmål fra beboer om dørtelefoner: Dørtelefoner tages op på næste kvartalsmøder – bliver der besluttet noget, vi ikke hører om?

Beboerrepræsentationen svarer hertil, at nej, der vil ikke blive taget beslutning herom uden at involvere beboerne. Mht. beslutninger er det endnu ikke blevet behandlet, fordi der ikke har været kvartalsmøde endnu, men der undersøges muligheder – der skal være mange forskellige løsninger. I afd. 5 er det f.eks. ikke muligt grundet åbne altangange

Orla: tilføjer, at fsva. Tirstrupvej med elevator vil dørtelefoner være ekstra økonomisk belastende, da der både skal være dørtelefoner ved elevator + ved indgangsdøre til opgangene. Det vil her løbe op i pris, og det undersøges på kvartalsmødet, hvorefter beboerrepræsentationen vil forsøge at skaffe mere præcise regnestykker på udgifter frem for løseligt overslag.

Spørgsmål fra beboer: Bliver der spurgt før det besluttet?

Beboerrepræsentationen: Selvfølgelig. Beslutningen skal der stemmes om – ingen tvivl om det.

Spørgsmål fra beboer: Beboeren bor i den ældste af blokkene, i afd. 1. I nr. 16 er der nogen, der har installeret Verisure – kan man indhente billigt tilbud fra Verisure på samtlige lejemål?

Orla: Det undersøges nærmere, hvor man kan få det bedste og billigste tilbud.

Beboer: Hvem har skabt behovet for dørtelefoner?

Orla: Forslaget er fremkommet efter indbrud i nogle kælderrum, og det er en beboer, der har henvendt sig.

Fremtidigt virke tages til efterretning.

5. Regnskab v. kasserer Linda Holm

Indtægter i 2022 er 0, fordi det var et kontingentfrit år.

I 2021 blev der indbetalt 28,35 kr. pr. lejlighed om måneden.

Udgifter: Der er sket en stigning i mødeudgifter, fordi de nye beboere fik et velkomstmøde. Posten til Århus Lejerforening er som den plejer.

Ekstern assistance: Dækker næsten udelukkende over gaver til frivillige.

Kontorartikler: Dækker over blækpatroner, papir mv. til beboerrepræsentationen

Hjertestarter og service: Betales også af beboerrepræsentationen. Denne er lidt højere end i 2021, fordi betalingen af regninger er foregået anderledes. I år er der betalt fra december i stedet for januar, så derfor fremgår betalingen som "dobbelt", men dette er helt efter bogen.

Øvrige udgifter: Bl.a. bøger om lejeloven samt gaver til interne samarbejdsparter og coronamasker.

Renteafgifter: Grundet inflation og krise.



Regnskabet stemmer, og Erik Winther har gennemgået og godkendt regnskabet, så det stemmer.

Spørgsmål fra beboer: Hvorfor ikke betaling fra beboere?

Beboerrepræsentationen: Der er masser af penge på kontoen, så diskuteret om et år uden betaling – det var sidste år. I år (2023) betaler vi 10 kr., om måneden, som formentlig stiger i 2024.

Spørgsmål fra beboer: Beboeren hæfter sig ved posten for Århus Lejerforening i regnskabet. Denne har været på i 3 år, og han undrer sig over posten. Han har fået svar fra boligministeriet mht. medlemskab af lejerforeninger, hvoraf det fremgår, at ÅL ikke har ret til at indmelde folk individuelt – hvordan forholder ÅL sig til dette?

Esben: man kan være individuelt medlem i ÅL, men det er I ikke – I er kollektive medlemmer, dvs. at beboerrepræsentationen betaler pengene for medlemskabet i sidste ende, og I betaler det til beboerrep. via udlejer, der opkræver over lejen – som det er lige nu, betaler i ca. 6 kr. pr. lejer om måneden for medlemskab – med det kollektive medlemskab kan I, hvis I har problemer med lejeforholdet, ringe eller skrive til ÅL og oplyse adresse – mht. lovligheden af det, er det således, at når der er de penge, I betaler til beboerrep., kan beboerrep. i princippet selv bestemme hvad de bruger pengene på – god ide med mandat fra beboerne til at bruge penge for ellers kan de stemmes ud.

Beboer: Beboerrepræsentationens opgave er at repræsentere beboere over for udlejer, ikke andre. Han mener ikke, at beboerne er blevet spurgt, om de vil være medlemmer af en lejerforening. Beboerrep. har ikke lov til at indmelde ham i noget, og mener det er langt ud over mandat.

Dette mødes af højlydt protest fra flere i salen, der mener at beboerne er blevet spurgt og inddraget i beslutningen.

Kommentar fra beboer: Da hun fremlagde i sin tid, var der kæmpe opbakning fra hele forsamlingen til lejerforeningsmedlemskab.

Orla: Alle beboere blev spurgt, og kun 3 stemte imod kollektivt medlemskab. Det giver en sikkerhed i forhold til udlejer, og det er godt at have noget i baghånden. Det er også derfor der er noget på kistebunden/en buffer, som sikkerhed. Det er også det, indbetaling går til. Hvis man er utilfreds med beboerrepræsentationen, kan man bede dem gå af.

Linda: Udtrykker tilfredshed med lejerforeningen – som man kan ringe til.

Lena: Lejeloven er ikke nem, og det er en stor hjælp at have nogle at sparre med.

Beboer: Hvor mange benytter sig af lejerforeningen fra Fortegården?

Esben: Beboerrepræsentationen benytter sig af vores rådgivning.

Beboer: Ser det som en forsikring for 6 kr. om måneden og har været glad for, at hun har kunnet få hjælp.

Orla: Tilføjer, at mange enkeltpersoner ikke henvender sig til ÅL, men til beboerrep., der bringer det videre til ÅL – og her har beboerrepræsentationen fået utroligt stor hjælp.

Lejeloven er kompleks, og det er godt at have nogen at spørge.



Esben: Beboerne er ikke individuelle medlemmer, og AL kan ikke tvinge nogen til at være medlemmer, men har kollektivt medlemskab, og gennem det har I samme muligheder som individuelle medlemmer.

Ikke yderligere spørgsmål til regnskabet. Regnskabet godkendes.

6. Vedtægter for beboerrepræsentationen

(Hvert pkt. stilles som enkeltforslag. Der afsluttes med en samlet afstemning om vedtægterne)

Esben: Der har været ønske om de første individuelle vedtægter for beboerrep. - Bekendtgørelsen om beboerrep. udgør de nugældende - men I har ret til nye vedtægter.

(Separat vedtægtsdokument)

Gennemgås ikke minutløst, men vil lade det være op til beboerne + beboerrep., om noget skal diskuteres nærmere.

(Referat af vedtagelsen af nye vedtægter forefindes i separat dokument)

Vedtægtsændringer er stemt igennem.

Beboer: Cadeau til beboerrepræsentationen for vedtægterne. Det er et flot stykke arbejde.

7. Indkomne forslag

- a) Ønske om etablering af 220 volt stikkontakter i cykelkælder til brug for el-cykler (**Gerly Rimmer**)

Gerly præsenterer sit forslag:

Beskriver, at han lige flyttet ind med sin kone. Bor på Tirstrupvej, og er blevet taget godt imod. Han har stillet forslag om etablering af stikkontakter til elcykler i cykelkælder. Årsagen hertil er, at mange nye cykler har fået etableret batteri i selve stellet, og så er det vanskeligt at få ladet cyklen op, hvis der ikke er stikkontakter i cykelkælderen. Gerlys kone har akut problem med at lade cykel op – der er ingen officielt tilgængelige stikkontakter, og det er besværligt at få cyklen op i lejligheden. Aarhus Kommune vil gerne have man cykler mere, og dette er en hæmsko herfor. Der foreslås derfor etablering af stikkontakter i cykelkælderen.

Orla: Godt forslag, som beboerrepræsentationen gerne vil arbejde for. Til første kvartalsmøde bliver det et punkt på mødet, teknisk afdeling skal være indforstået med det og det kan ikke trækkes hen over hovedet på dem.

Generelt positiv indstilling til det. Orla tilføjer, at man også er lydhør overfor dette, da transportmidler skal være tilgængelige.

Beboer: Man skal samtidig tænke på, om det er Fortegården, brugeren eller andre, der betaler for det.

Gerly: Det har været overvejet, og det er ikke et spørgsmål om økonomi. Det er få gange, man lader en cykel op, måske engang om ugen, og derfor et begrænset forbrug af kWh timer pr. år. Man kan sagtens lave automatisering med nøgle osv., men det er meget dyrt.



Beboer: På vaskepladserne kan man støvsuge sin bil via kontakt. Selvfølgelig skal cyklister have samme muligheder som dem med bil, og selvfølgelig skal de have en kontakt. Vi skal følge med tiden.

Orla: Garanterer, at det tages op på førstkomende kvartalsmøde, hvor det, der er enighed om ift. etablering kommunikerer ud til lejerne. Vi betaler i forvejen for varme til keramikværksted osv., så vi finder ud af det.

Ikke yderligere kommentarer. Forslagsstilleren er tilfreds.

- b) Mindetræer for frivillige. Træerne foreslås plantet enten på plænen mellem de to nederste blokke i afd. 3, eller på det fugtige sted vest for Ellebjergvej over for Fortegårdens hovedindkørsel. (**Eggert von Cappeln**)
(ønskes givet videre til Grøn Gruppe)

Eggert er ikke til stede.

Lena har haft korrespondance med Eggert om specificering: Ønskes givet videre til Grøn Gruppe/beboerrepræsentationen

Kommentar: Ender med en hel plantage (Lena klargør, at det ikke er et træ pr. person, men nogle stykker – sumpeg er foreslået).

Tilkendegivelse af, om der skal arbejdes videre med det?

For at mindetræer tages op i Grøn Gruppe: 8

Imod: 15

Resten "stemmer" blankt.

Tove Bisgaard Hansen: Bor på Tirstrupvej 28, og kan se plantage fra altan, men det er blevet meget vildt. Er det muligt, at der kan ske samarbejde med Henning Poulsen, der har areal foran, om at det kan beskæres eller lignende?

Lena: Vender det til kvartalsmødet.

8. Budget for 2023 inkl. fastsættelse af beløb til beboerrepræsentationens arbejde

Ved kontingent for beboere – 10 kr. pr. lejemål pr. måned. – giver **det** 24.120 kr. **pr. år.**

Udgifter:

40.590 kr. i alt

Giver minus på 16.470 kr., dvs. egenkapitalen ved årets afslutning ligger på 104.375 kr.

Punkterne er de samme som for 2021 og 2022, og det er derfra budgettet er lagt.

Esben Obel: Forudsætning for budget er 10 kr. pr. lejemål pr. måned, så det skal der stemmes om – mener nogen et andet beløb (højere eller lavere) i resten af 2023?

Det er der ikke, der stemmes ikke herom.

Vedtaget, at hvert lejemål i 2023 betaler 10 kr. pr. måned.

Beboerrepræsentationen: Har forslag om 20 kr. om måneden fra start 2024.

Linda: De 20 kr. om måneden vil gøre, at vi fortsat har en lille plusbalance. Ellers går den lidt ned hvert år.



Orla: Konkretiserer, at vi i beboerrepræsentationen har en "buffer" på 100.000 kr., og de 20 kr. er til dækning af faktiske udgifter, så bufferen hverken går op eller ned.

Afstemning om ændring til 20 kr. pr. lejemål fra januar 2024:

Vedtaget.

9. Valg af 3 beboerrepræsentanter

Lena Damhoff – villig til genvalg

Linda Holm – ikke villig til genvalg

Orla Jensen – villig til genvalg

Kate Kock – villig til valg

Der har været 3 siddende beboerrepræsentanter – Lena, Linda og Orla – Linda genopstiller ikke, og Kate Kock (tidligere suppleant) stiller op.

Der er ikke andre, der stiller op – der er tre opstillede kandidater til tre pladser.

Positiv afstemning.

Alle, der synes det er en god idé, rækker hånden op – overvældende positivt.

Ingen stemmer imod.

Lena Damhoff, Orla Jensen og Kate Kock er valgt ind.

Tak til Linda Holm for arbejdet.

10. Valg af 2 suppleanter

Steen Højer – villig til genvalg

Steen Højer genopstiller.

Lena: Taler for, at beboerrepræsentationen får og har to suppleanter, fordi det ikke er en livsstilling for nogen af de nuværende beboerrepræsentanter. Som Esben Obel siger, deltager suppleanter i møderne og har fingrene i dejen, og det er en god måde at komme ind i arbejdet på, og hvordan årets gang fungerer. Opfordrer til at have to suppleanter, for på et tidspunkt har vi ingen opstillere.

Gerly Rimmer stiller op som suppleant, og vil arbejde på at Fortegården fornyes på flere områder, og det håber han på at kunne påvirke. Ønsker, at nyhedsbrev, regnskab osv. også kommer pr. mail til beboere – dem, der efterhånden flytter ind er med på IT-området, og det vil Gerly gå ind for.

Mange stemmer for. Vedtaget.

Steen og Gerly er stemt ind.

11. Valg af revisor

Erik Winther – villig til genvalg

Ingen ønsker at stille op mod Erik Winther – **Erik Winther valgt.**



12. Evt.

Birthe Hornbak: Har forslag – det er dejligt, at der er lavet elladepadser, og de har været der siden først på året. I den tid, de har stået der, har hun kun oplevet én bil der har stået der i hele perioden – det kniber med pladserne på Sletterhagevej. Indtil der er flere der bruger pladserne, kan vi så ikke få lov at bruge dem? Vi kan hurtigt se, hvis nogen kører ind og vil lade op. Man kommer indimellem hjem og kan ikke finde parkeringsplads.

Orla: Bor ud for de to pladser. Mht. manglende parkering har Orla har ikke oplevet store problemer - man skal måske gå fra 35, når man bor i 41, men i øjeblikket er der plads nok, og der kommer snart skiltning – og det er de to pladser, der skal bruges til det. Det går ikke, at man først flytter sig, når der kommer nogen, og de to pladser er forbeholdt dem, der skal bruge laderen.

Tager negativ respons til efterretning.

Beboer: Tak til Orla for sidst han var efter parkeringssynderne – der er tre store "krøjsere", der kommer og holder hver mandag – og han synes, Orla skal sige til dem, at de skal holde på Ellebjergvej.

Orla: Det tages til efterretning

Beboer: Mangler opdatering på, hvordan man holder sin lejlighed ved lige. F.eks. døre, der ser kedelige ud – evt., om der kunne komme en guide til det på hjemmesiden.

Orla: Det tages op i beboerrep. og gives videre til teknisk afdeling, evt. på kvartalsmødet.

Orla: Beboerrepræsentationen takker Esben og Sally og giver gavekurv. Vi takker.

Og tak til Linda for hendes virke som kasserer. Tak for hjælpen og held og lykke fremover.

Tak til revisoren, vi ikke kan undvære og som har gjort et godt stykke arbejde. Tak for hjælpen til Erik Winther.

Sidste tak skal lyde til Knud, der tager sig af hjertestarteren. I fremtiden vil vi skaffe mere support, så han ikke står alene.

Orla vil på beboerrepræsentationens vegne sige tak for fremmøde og deltagelse i debat. Håber, I har fået noget ud af det i år.

Dato 18/4-2023 Dirigent *Lena R. Dambo*

Dato 18.4.2023 f. Beboerrepræsentationen

Lena R. Dambo