



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Beboermøde Langenæshus

8. maj 2023 - Referat



Den selvejende boliginstitution
Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812
Danske Bank 3636-3636119644

Langenæshus-Bestyrelsens beretning 2023

Indhold

Bestyrelsen:	.Fejl! Bogmærke er ikke defineret.	2
Velkomst :		3
Formandens beretning samt spørgsmål.....		3
Tiltag og drift:		8
Mindre renoveringer i 2022:.....		9
Årsregnskab 2022:		9
Kommende anlægsarbejder i 2024-2025:		10
Restauranten.....		11
Diverse, herunder affaldssortering og jubilæum.....		12

Bestyrelsen:

Bestyrelsen har siden januar 2022 bestået af:

Formand:	Thorben Børsen – beboerrep. fra 23
Næstformand:	Ole Nielsen – beboerrep. fra 21
Bestyrelsesmedlem:	Jan Radzewicz (Udpeget af Ældrerådet i Aarhus)
Bestyrelsesmedlem:	Det fjerde og eksterne medlem er endnu ikke udpeget.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Velkomst:

Formand Thorben Børsen bød velkommen og indledte med at foreslå en referent (Susan Mackensie), kontoret. Da den på forhånd udpegede dirigent meddelte, at han ville blive forsinket, blev denne rolle varetaget af Jan Nielsen (JN) og Thorben Børsen (TB) i fællesskab.

Herefter præsentation af bestyrelsen:

For Ældrerådet i Aarhus Kommune: Jan Radzewicz, beboerrepræsentant: Ole Nielsen.

Som vedtægterne foreskriver det, skal der være 4 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen er derfor stadig proces med at finde et nyt og fjerde eksternt bestyrelsesmedlem.

Der koordineres med Langenæsbo, således at medlemmet kan sidde i begge bestyrelser.

Der var mulighed for løbende at stille spørgsmål under dagsordenens punkter.

Beretning ved formanden:

Thorben Børsen

- Dejligt med de mange deltagere.
- Dagsorden
- Tak til restaurant, viceværter rengøring og kontoret
-altid beredvillig og hjælp.

Emne:	Adresse	Kommentar
ÅRSBERETNING:	23F14TV	v. Thorben Børsen
Bestyrelsesarbejdet		• Godt i gang • Konstituering • 4 årlige bestyrelsesmøder • Driftsmøder med direktøren • Sund økonomi, (Revisor giver regnskabet en blank påtegning og nævner, at det er en økonomisk solid fond. • Beboerhenvendelser (drift og større principielle)



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

		• Afklaring på det første bestyrelsesmøde om forventninger til samarbejde i bestyrelsen og mellem bestyrelse og direktør. (Direktørens arbejdsbeskrivelse.) Emnet blev gennemgået og det blev aftalt, at der ved driftsrelaterede beboerhenvendelse, af dagligdags karakter, bliver henvist til kontoret og JN. Bestyrelsen tager sig af beboerhenvendelser med større principiel karakter og større almen interesse og disse kan medtages på et bestyrelsesmøde.
Hvem er vi		• Ikke boligforening eller andelsbolig. Sproglige præciseringer. • Ved godkendelsessamtaler får man at vide, at man bor til leje og ikke ejer.
Udpegningsret		Vedtægterne siger, at der skal være 4 i bestyrelsen, men da Tandlægeforeningen og Lægeforeningen i 2021 ikke længere ønskede at gøre brug af deres ret til en bestyrelsesplads, arbejder bestyrelsen stadig sammen med Langenæsbo's bestyrelse på at finde et fjerde og eksternt medlem.
Hjemfaldsklausul		• Samarbejde på Langenæs -> Retssag mod kommunen • Bestyrelsen har besluttet IKKE at frikøbe os.
Restauranten		• Kommer senere som et selvstændigt punkt • Der har været afholdt et fællesmøde HUS og BO for at gennemgå tallene for Restaurantens drift: • Underskuddet i restauranten, før tilskud, lå i 2021 på lidt over 1. mill. kr., hvilket også nogenlunde bliver niveauet i 2022. Af dette betaler BO de 140.000 kr. og HUS de resterende ca. 900.000 kr. • JN nævnte at de 140.000 kr. har været et fast beløb siden 2016 og, at han ikke har kunnet fremfinde hvorledes lige denne beløbsstørrelse fremkom.
Affaldssortering		• Affald skal efter sommerferien sorteres i 5 fraktioner • Skakten bliver herefter ikke til madaffald • nye madaffaldsbeholdere i gavlen ved nr. 21 og anden sortering ved orangeriet for nr. 23
Parkering og ladestandere		• Normalt plads nok (foto) på de samlede pladser • Ingen planer om ladestandere pt. Evt. etablering betales af brugere.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Dagligstue		• Indretningsarkitekt har været på opgaven og møblerne er ompolstret, afslebet og lakeret. • Nye sofaer, ny reol, nyt gulvtæppe. Nye lamper og sofaer er på vej. • I den reviderede Husorden er det præciseret, at det IKKE er tilladt at sidde med benene oppe på/i møblerne.
Udestue		• Er nu også blevet beklædt med akustikforbedrende paneler. • Dejligt, at Udestuen benyttes flittigt og samler beboerne til strikning, maling, hygge, sportsbegivenheder, film- og foredragsaftener m. Nils Malmros og andre begivenheder.
Købmanden		• Købmanden, er et vigtigt element i vores kollektiv-hus, men direkte økonomisk støtte kan ikke ydes.
Aktiviteter		• Fælles aktiviteter for alle f. eks. TV, Canasta, Fredagsbar, Petanque, Brætspil, Krolf, "Gåklub", Malergruppe, Sangeftermiddage, Langenæshusklubben, Filmaftener, udstillinger i 23 • Mange muligheder for at være med og lade være...
Krolf		• Evaluering af Krolf. • Møde og drøftelser i Bestyrelsen. Beboere i 23 har drøftet krolf-aktiviteterne på græsplænen. Nogle beboere fra de nederste lejligheder i 23 følger sig generet af krolf-aktiviteterne. Fløjten og støj. Andre finder det positivt med fællesaktiviteter – "dejligt med lyde af folk, der hygger sig". Bestyrelsen støtter alle initiativer, som medvirker til aktiviteter og fællesskab i kollektivhuset Langenæshus. Etablering af krolfbanen på plænen ved 23 er et godt eksempel på en aktivitet, der inddrager beboere fra alle 3 blokke. "Krolferne" er naturligvis indstillede på at vi alle skal være her. Derfor er de blevet enige om at imødekomme de berørte beboere således, at der ikke spilles krolf i den ende hvor orangeriet er beliggende, når der er gæster i orangeriet. Herudover spilles der ikke krolf om aftenen i den ende hvor orangeriet er beliggende. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
Elcykler og motorcykler.		• Indtil videre skal der ikke betales for opladning af el-cykler. • Motorcyklerne er ude af cykelkælderen - der laves afmærkede p-pladser udenfor ved "Lillebælt"
Beboerhenvendelser,		• Ønske om nye sangbøger JP-fonden er spurgt om at yde tilskud, men har takket nej. Der arbejdes på



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

eksempler		anden eller evt. selvfinansiering • <i>Ønske om egen adgang til beboernes kælderrum.</i> Det er besluttet, at der fortsat kun er viceværterne, der kan give adgang hertil. • <i>Hovedindgangen bør forskønnes.</i> Der foretages en mindre renovering uden for bl. a. ved cykelstativerne. • <i>Porttelefonen kan ikke åbnes med alle fastnettelefoner.</i> Nej, desværre er det ikke teknisk muligt at rette op på denne u hensigtsmæssighed.
Motionsrum		• Er snart færdigt – de sidste redskaber er ankommet. • Steen Storland fra nr. 25 vil også være behjælpelig med opstart og undervisning af brug af de indkøbte maskiner. Se opslagstavlen.
Husorden		• Vores husorden er blevet sproglig opdateret. Reglerne for opslag på opslagstavlerne er nu indeholdt i denne – dvs. navn og dato på alle beboeropslag.
Stofa		• Teknisk udfordrende overgang for beboerne, men det hele er nu godt på vej også takket være en stor grad af hjælp fra beboer til beboer samt kontor og viceværter.
Isolering		• Isolering af lejemål for egen regning. • Det er egentlig boligudlejer, der står for udvendigt vedligehold, men tidligere bestyrelser har besluttet ikke vil bekoste en efterisolering, da mange har gjort det selv i forbindelse med restaurering/indflytning.
Jubilæum og Nye beboere		• 60 år – opfordring til beboerne om at lave et udvalg – evt. med støtte fra 50-års jubilæumsudvalget. • Vi er interesseret i at lave evaluering af de nye beboeres erfaringer med velkomst, modtagelsen, indflytningen osv. Det er rart at blive set på med friske øjne.
SPØRGSMÅL TIL FORMANDENS BERETNING		
Iben Hauschultz	23F 7MF	• Usikkerhed omkring partialobligationerne der falder i værdi pga. hjemfaldsklausulen – hvornår? Svar JN: Om 32 år vil hjemfaldsklausulen i givet fald kunne benyttes af Århus Kommune, og det vil ramme værdien af partialobligationerne. Derfor vil værdien af obligationerne, alt andet lig, gå mod en værdi på nul. Lodsejere omkring Langenæs har arbejdet sammen om at stævne Århus Kommune ift. at ophæve



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

		hjemfaldsklausulen. Lodsejerne har tilsammen – via deres retshjælpsforsikringer – samlet et beløb sammen til at føre sagen. I Århus brugte kommunen i sin tid hjemfaldsklausulen for at sikre at kunne tilbagekøbe områder, der havde udviklet sig uhensigtsmæssigt (til f.eks. et slumområde) i løbet af de 100 år. I København brugte kommunen hjemfaldsklausulen i fiskalt øjemed, altså for at kunne købe grundene billigt tilbage og dermed få del i områdets prisstigninger. Hvis Århus Kommune vil sanere et område, har de i dag en anden lovgivningshjemmel (Planloven) hertil og behøver således ikke gøre brug af hjemfaldsklausulen. Derfor vil Langenæs' lodsejere argumentere for, at Århus Kommune ikke kan lave hjemfaldsklausulen om til økonomisk vinding når den oprindeligt er lavet med planmæssigt formål. En evt. retssag er ikke berammet endnu, og tidshorisonten kendes ikke, så brug ikke energi på det. Hvis retssagen tapes, er vores situation som nu. Hvis retssagen vindes, bortfalder hjemfaldsklausulen.
Lise Lage	23D 8TH	Det bliver et problem for mange beboere, når bus linje 22 nedlægges. Kunne man forestille sig en beboerbus, der kører til indkøbssteder? Det blev også nævnt, at beboerne så kunne støtte vores egen købmand i stedet. Svar JN/TB/Ole Nielsen: Nej, ingen beboerbus. Byrådet har fjernet buslinje 22. Der er ikke noget at gøre, og der henvises til Flex-busordning. Men man kan måske bearbejde Midttrafik i forhold til at lægge ruten om for andre linjer. Der opfordres til at være aktiv på den front.
Finn Burgsø	23D 13TH	Hvorfor står boliginstitutionen ikke bag facade-isoleringen? Svar TB: Tidligere bestyrelser har besluttet IKKE at afholde



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

		denne udgift, idet mange ejere af en partialobligation købt på det frie marked gennem tiden, allerede har afholdt udgifterne til isolering af egen lomme i forbindelse med deres renovering ifm. indflytning.
Kirsten Jensen	23F 4TV	Hvem betaler, hvis der findes skimmelsvamp, når der åbnes for at isolere?
Iben Hauschultz	23F 7MF	Og hvad hvis det opstår efterfølgende? Svar JN Det er boliginstitutionens opgave, at få det fjernet. Opstår det efter isoleringen er det et problem for håndværkerne.
Minette Mikkelsen	23D 1MF	Krolf er en god ide, men det larmer. Kan man ikke lave nogle faste Krolf-tider, så de generede beboere kan vælge at være hjemmefra på de pågældende tidspunkter? Svar TB Bestyrelsen må have en snak herom igen.

Jan Nielsen

TILTAG OG DRIFT

Ja, det var så endnu et år der gik der. Jeg synes det går hurtigt, men det er nok fordi det er et dejligt sted at arbejde.

Hvis I kender nogen, der er interesseret i en 2. værelses, er der en obligation til salg. Læger Uden Grænser har arvet en obligation, som kan købes forholdsvis billigt. Se opslagstavlen.

Det har været et normalt år uden de store udfordringer.

Thorben har nævnt det meste.

Jeg vil lige slå på tromme over de mange aktiviteter vi har. Man kan måske godt få fornemmelsen af, at det er lidt lukkede selskaber, men de er åbne for alle. Tirsdagscafeen er ikke en lukket kreds og strikkeklubben i udestuen i nr. 21 er f.eks. også klar til flere. Jeg har hørt man ikke engang behøver at kunne strikke eller have strikkesøj. Bare man har et godt snakketøj.

Vi har også haft besøg af Fysioterapeutsolen. De har testet mange af beboerne og har lovet at vende tilbage om et halvt års tid for at følge op. Jeg prøver også at udvikle samarbejdet omkring kost og ernæring til brug i restauranten.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Så til jer nye. Der er masser af muligheder for at skabe relationer, hvis det ønskes.

MINDRE RENOVERINGER

Der har ikke været de store renoveringsprojekter i 2022.

Vi har fået rørforing på et rør i dagligstuen, der gav noget oversvømmelse på gulvet.

Vi har fået lavet vores årlig betonrenovering. De er ved at lave den nu for 2023.

Der har været gennemgang af ventilationen på loftet i nr. 23, som har givet noget støj.

Der har været gennemgang af det varme vand i 23 D. Vores VVS`er gik alle brusearmaturer igennem og fandt fejl i flere af dem. Dette bevirkede, at der var problemer med det varme vand.

Der er kommet en ny vaskemaskine i 21.

Der har været gennemgang med vores anlægsgartner. De kommer snart og laver bedene færdige ved gavlen ved lægen i nr. 21 og andet vedligehold

Der har løbende været vedligehold i vores lejemål.

Der har været lidt udfordringer med varmen i nr. 21. Dem, som benytter udestuen i weekenderne har bemærket, at varmen har været væk. Så er den kommet igen i løbet af mandag formiddag. Vi har haft diverse eksperter på om der har været sænkning eller anden regulering på, men det har der ikke.

Vi har lige fået et nyt varmeafledningssystem, således I beboere løbende kan gå ind på en app og se jeres forbrug. I skal nok snart høre nærmere.

Vi har haft en taggennemgang, der viser at vi kan klare os de næste ca. 2 år, hvorefter vi skal have lidt større renoveringer af vores tagpap på taget.

Der skal anskaffes nogle nye terrassemøbler til 21.

Nu skal jeg passe på hvad jeg siger, men hvis der er noget der har ideer til indkøb af ting der har stor fælles interesse, må de gerne nævne det. Det er ikke lige en fælles sportsvogn jeg tænker på men eks. udsmykning eller andet.

Årsregnskab 2022:

Husk I kan hente regnskabet på kontoret eller se det på hjemmesiden.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

De, som nævnt, færre og mindre vedligeholdelsesprojekter i 2022 sætter også sit præg på regnskabet. Vi fortsætter vores periode med overskud i regnskaberne.

For 2022 har det ca. været 2,14 mill. kr.

Vi følger vores plan omkring at have en sund og stabil drift, men som jeg skal nævne senere om vores stigrørene kan der hurtigt komme ting at bruge penge på.

Der er egentlig ikke så meget at sige til regnskabet.

Resultatet er ca. 900.000 kr. bedre end i 2021. Den primære årsag til dette er færre istandsættelses- og vedligeholdelsesomkostninger. Der har herudover ikke været nævneværdige ekstraordinære omkostninger i året.

Drift af kollektive lokaler er steget ca. 200.000 kr. Det er vedr. indretning af dagligstuen. I den forbindelse kan nævnes at der kommer sofaer på torsdag. En 3 personers og en 2 personers, som skal stå der hvor de tidligere stod.

Restaurantdelen i regnskabet gav i 2022 et underskud på ca. 1. mill. Det har ligget konstant de sidste 3 år, hvorfor det må siges at være vores normalniveau. Som jeg tidligere har nævnt, er vi det kollektivhus i Danmark, som har den mindste spise pligt og mindste beboer tilskud til en restaurationsdrift.

Nu har vi, med vores spørgeskemaer, fokus på om vi kan få flere til at bruge restauranten.

Vi kører stadig videre med de høje afskrivninger på vores bygninger i relation til hjemfaldsforpligtelsen, således hver blok er nedskrevet til 10 mill. kr. i 2055.

2023 forventer vi også et pænt overskud, dog afhængig af en evt. start af renoveringen af "Lillebælt".

På balancen er der ikke rigtig nogle poster at fokusere på. Det skulle da lige være at vores egenkapital er solid med 15 mill. kr.

Så alt i alt en god økonomisk situation, hvilket er en gentagelse fra de seneste år.

Kommende anlægsarbejder 2023-25:

Vi laver løbende en 10-årig vedligeholdelsesplan.

I 2024-2025 skal vi have lavet lidt større tagarbejde.

Der er indenfor de næste par år planlagt en udskiftning af bløde fuger og lister med begyndende råd ved vinduerne på både øst og vestsiden af begge blokke. Samt maling.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Af andre større emner kan det måske blive relevant med maling af blokkene i 2024-2025. Det nærmere tidspunkt får vi efter betonrenoveringen.

Restauranten

Restauranten er ved at være i omdrejninger igen. Der har været julekomsammen og for nylig Grønlandsaften med god mad og foredrag. Der har også været flere beboerselskaber, hvor der faktisk er en rigtig god tilbagemelding om kvaliteten på det hele. Så selv om der i spørgeskemaerne er lidt kritik på madkvaliteten kan vores kokke faktisk godt lave rigtig god mad. Det er måske mere et spørgsmål om hvad der betales.

Der har været udsendt et spørgeskema til alle beboere og vi har modtaget 125 svar.

Ca. 50 fra nr. 21 og ca. 50 fra nr. 23 og 25 fra nr. 25.

En overraskende flot svarprocent og med en masse gode ideer.

Årsagen er som skrevet i følgebrevet, at restauranten er en vigtig del af kollektiv koncepten og et omdrejningspunkt i vores fællesfaciliteter. Vi vil gerne have flere til at benytte restauranten og høre input til at gøre den bedre og herigennem også forbedre økonomien.

Bestyrelsen har endnu ikke haft lejlighed til at gennemgå skemaerne og evaluere, men jeg kan næsten godt love at der vil blive kigget på åbningstiden, da det er et af de store emner i svarene.

Herudover skal vi have kigget på om vi skal lave flere fællesborde. Det kan måske være lidt svært at komme herved alene og lige vide hvor man kan sidde. Det kunne været at dem, som er med i velkomst-grupperne skal følge lidt op og gå ned i restauranten med de nye nogle gange.

Men som jeg har nævnt i flere anledninger skal vi ikke være et enten eller sted, men et både og sted. Det betyder også at vi ikke kun har fællesborde, men også borde for dem der vil sidde sammen. Dette gælder også, at der ikke kun skal serveres (brun mad). Den mere gammeldags slags, men også vegetar retter og bulgur/linser og mere let nordisk let mad. Friske grøntsager og af den ikke helt gængse slags.

Der var også stort ønske om flere arrangementer. Det er et godt tegn og det skal vi prøve at opfylde. Brunch-weekender, grill og bålmad, fremmedartede kødretter, kanin, elg, fasan og meget mere. Det kræver måske også at I beboere med de gode ideer støtter køkkenpersonalet.

Herudover viser skemaerne også at vi måske skal være kreative omkring køddannelse og ekspeditionstid.

Varmere mad når man ikke lige kommer som de første.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Alt er dog i sidste ende et spørgsmål og økonomi. Vi vil gerne det hele til den halve pris.

Diverse:

På foranledning fra viceværterne skal det lige nævnes, at man skal huske at lukke poserne når de smides i affaldsskunken. Det giver et værre svineri ved affaldsspandene når bl.a. sovs m.v. smides ud i åbne poser. Husk skunken kun må bruges til restaffald/madaffald. Så brug affaldscontainerne til øvrigt affald.

Det blev også nævnt sidste år, men har åbenbart ikke hjulpet. Jeg bliver her også nødt til at nævne, at hvis sorteringen ikke gøres ordentlig når vi får de nye sorteringsregler, kan det ende med at skakterne lukkes helt.

Lisbeth vores gode rengøringsdame ønsker at der ikke bliver smidt så mange tandstikkere i elevatorerne.

Husk ryddeligheden i vaskerierne. Det roder ofte når beboere vasker større mængder og lader kurvene stå midt på gulvet og lader tøj ligge på bordene. Så husk på den ordentlighed, som præger stedet.

Vi lever desværre ikke i 60'erne mere, hvor man kunne have sin dør ulåst. Vi er stadig et trygt sted, men man skal heller ikke være for naiv, da det er et spørgsmål om held og uheld i forhold til om vi bliver fundet af nogle slyngler. Derfor man kan godt spørge om man kan hjælpe med noget, hvis man ser noget man finder mistænkeligt og ikke lukke nogen med ind udefra.

Husk at læse husordenen ved brug af støjende værktøj m.v.

Restauranten er ved at kigge på en sommerferie løsning. Jeg tror vi får vikarer udefra.

Tak til de 120 fremmødet for den gode stemning

Venlig hilsen

Bestyrelsen Langenæshus