



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Beboermøde Langenæshus

16. maj 2022 - Referat



Langenæshus-Bestyrelsens beretning 2022

Indhold

Bestyrelsen:	.Fejl! Bogmærke er ikke defineret. 2
Velkomst :	3
Administration og drift:	3
Renoveringer i 2021:.....	4
Årsregnskab 2021:	5
Kommende anlægsarbejder i 2022-2024:	5
Diverse:.....	6
Eventuelt – herunder spørgsmål fra beboerne:	7

Bestyrelsen:

Bestyrelsen har i 2021 bestået af:

Formand:	Torben Askholm Pedersen – beboerrep. fra 23
Næstformand:	Kim Ross Nicklassen (Lægekredsforeningen for region Midtjylland)
Bestyrelsesmedlem:	Martin Knutsson – beboerrep. fra 21
Bestyrelsesmedlem:	Arne Søndergaard Larsen (Danske Tandlægers Hjelpeforening)

Bestyrelsen består fra januar 2022 af:

Formand:	Thorben Børsen – beboerrep. fra 23
Næstformand:	Ole Nielsen – beboerrep. fra 21
Bestyrelsesmedlem:	Jan Radzewicz (Udpeget af Ældrerådet i Aarhus)



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 og en ordstyrer (Troels Vestergaard, beboer i 21) begge blev valgt – Herefter præsentation af bestyrelsen:

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

Som vedtægterne foreskriver det, skal der være 4 bestyrelsesmedlemmer.

Lægekredsforeningen for region Midtjylland, der tidligere har udpeget Kim Niklassen ønskede ikke længere at gøre brug af deres udpegningsret til et bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen er derfor nu i proces med at finde et nyt og fjerde eksternt bestyrelsesmedlem.

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

Formand Thorben Børsen takkede den tidligere bestyrelse for deres årelange indsats.

Formanden nævnte at bestyrelsen som noget af det første havde behandlet emnet om tavshedspligt i bestyrelsen. Medlemmerne har tavshedspligt om deres arbejde i bestyrelsen, selvfølgelig med undtagelse af foretagne beslutninger.

Herudover er det også vigtigt at nævne individuelle henvendelser fra beboerne skal gå direkte til direktøren og IKKE via bestyrelsesmedlemmerne.

Jan Nielsen gjorde opmærksom på, at det, som det altid har været, er muligt for beboere at få emner med større almen interesse behandlet på et bestyrelsesmøde. Der er et fast punkt på dagsordenen ved bestyrelsesmøderne, som hedder "Beboerhenvendelser".

Ordstyren nævnte, at der var mulighed for løbende at stille spørgsmål under dagsordenens punkter.

Spørgsmål og svar er i referatet samlet under punktet "Eventuelt".

Beretning ved direktøren:

ADMINISTRATION OG DRIFT

Der er egentlig ikke så meget at berette om, da vi jo havde seneste beboermøde i oktober 2021.

Vi har faktisk nu en normal situation igen, da Coronaen er næsten væk. Det betyder vi igen er et normalt kollektivhus med sociale aktiviteter. Jeg vil lige nævne nogen for også at



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

gøre lidt reklame overfor de nyindflyttede. Vi har igen Krolf, Petanque, Gåture, Sang, Tirsdagsklub, Torsdagskomsammen, Fredagsbar, Canasta, Spilleklub, Læseklub, Malergruppe, Selvpineri omkring det store TV når AGF taber, Gudstjenester og Langenæshusklubbens mange aktiviteter.

Restauranten er ved at være i normal drift. Der begynder igen at være arrangementer og selskaber. Det er dette, som skal være med til at forbedre økonomien i restaurationsdriften.

1. Vi er ved at få lavet en hjemmeside, der er mere overskuelig og brugervenlig. Den vil herved blive mere opdateret med de oplysninger som også stadig kommer på opslagstavlerne. Det vil fremover blive muligt at tilmelde sig et aftensmåltid i restauranten direkte fra hjemmesiden.
2. Torben, vores nye vicevært, er kommet godt fra start og vi mener også han har vist de servicegener, som skal til ved et sted som vores.
3. Med hensyn til varmeregnskabet, så er det snart klar til udsendelse. Hvis man skal have penge tilbage, så fratrækkes beløbet på huslejeopkrævningen for juli kvartal og hvis man skal betale ekstra varme, så pålægges beløbet huslejeopkrævningen.

MINDRE RENOVERINGER

I 2021 er der skiftet vinduer i vaskeriet og i beboerrummet i nr. 21.

Der er lagt nyt tagpap på taget over vaskeriet i nr. 21.

Fliseterrassen ved udestuen i nr. 21 er blevet udvidet.

Der er malet vinduer ved værelserne i nr. 21

Der er blevet etableret flere udendørs cykelstativer ved 21 og 23.

Der er gennemgået betoneftersyn i begge blokke.

Udestuen ved nr. 21 er blevet helårsisoleret.

Renovering af lejlighed i nr. 23



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Årsregnskab 2021:

Vi fortsætter vores periode med overskud i regnskaberne. For 2021 har det ca. været 1,2 mill. kr.

Som jeg nævnte i 2019, skulle vi i fremtiden være mere omkostningsbevidste, da vi skal have opbygget likviditet til vores afdrag på gælden. Dette er lykkedes.

Der er egentlig ikke så meget at sige til regnskabet.

Resultatet er ca. 600.000 kr. mindre end i 2020. Den primære årsag til dette er flere istandsættelses- og vedligeholdelsesomkostninger. Disse er nævnt tidligere. Der har herudover ikke været nævneværdige ekstraordinære omkostninger i året.

Restaurantdelen i regnskabet gav i 2018 et underskud på 1.1 mill. De 3 sidste år har vi ligget på ca. 700.000 kr. i underskud. Det er primært lønomkostningerne som er gået ned. Som jeg tidligere har nævnt, er vi det kollektivhus i Danmark, som har den mindste spise pligt og mindste beboer tilskud til en restaurationsdrift.

Bestyrelsen plan har siden 2019 været at forbedre resultatet i restauranten gennem en forøget omsætning og ikke blive ved med at lave besparelser. Vores plan med at øge selskabsaktiviteten er lige så stille begyndt efter Coronaen. Det er den selskabsdel som bl.a. skal være med til at formindske underskuddet.

Vi kører stadig videre med de høje afskrivninger på vores bygninger i relation til hjemfaldsforpligtelsen.

2022 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.

Så alt i alt en god økonomisk situation.

Kommende anlægsarbejder 2022-24:



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Som I måske ved udarbejdes der en 10-årig vedligeholdelsesplan.

Der er for 2022 afsat penge til renovering af "Lillebælt". Håndværkersituationen styrer igangsættelsestidspunktet. Vores rådgivende ingeniørfirma Søren Jensen vil udarbejde projektmateriale og samle 3 tilbud. Ingeniøren mener dog ikke det er realistisk at iværksætte projektet i 2022 set i relation til materialemangel samt den generelle håndværkersituation. Projektet vil ikke opstarte i en vinterperiode.

Herudover er der i 2023 medtaget større beløb og det er til nyt tagpap på tagene. Dette blev gennemgået senere i år og det antages at tagene stadig er i fin stand, men der er afsat penge til 2023. Emnet tages løbende op til vurdering.

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.

Af andre større emner kan det måske blive relevant med maling af blokkene i 2024-2025.

Efter spisepausen blev der givet en stor ros til restauranten for den dejlige mad, som blev serveret. Herudover var der også en stor tak til de frivilliges generelle indsats i restauranten og specifikt til Minna og medhjælper med opdækningen og Edith med servering og køkkenhjælp i forbindelse med dagens arrangement.

Diverse:

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

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.

Der har herudover været henvendelser til kontoret om misbrug af vaskeriet til tøjvask for udefrakommende. Vaskerierne er kun for beboerne og deres tøjvask.

Der har lige været et par episoder i forbindelse med støj ved istandsættelser af lejligheder. Husk at læse husordenen ved brug af støjende værktøj m.v.

Restauranten er ved at kigge på en sommerferie løsning, hvor maden leveres fra Ankersgade i en periode da det er svært at skaffe køkkenvikarer. Der informeres nærmere om løsningen.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Eventuelt – herunder spørgsmål fra beboerne:

Emne:	Adresse	Kommentar
A: Valg af dirigent		Troels Vestergaard blev valgt.
Præsentation af bestyrelsen:	Thorben Børsen	Ingen
Bestyrelsens arbejde:	Thorben Børsen	Ingen
B: Årsberetning	v. direktør Jan Nielsen (JN)	Ingen
C: Regnskab	v. JN	
Spørgsmål t. regnskabet:	Anna Grethe Møberg 23F 3.MF	1) Beløbet til vicevært og renholdelse er stort, hvad dækker det over? 2) Hvad dækker "Leje kontor fra Langenæsbo" over?
	Svar JN:	Ad 1) Beløbet dækker over viceværter, personale til rengøring, ekstern rengøring i weekend og ferier, vinduespolering, snerydning, mm. Ad 2) Langenæsbo skal betale en andel af de administrative fællesudgifter.
	Helle Schultz 23E 14.TH	3) Regnskabet s. 24, pkt. 16: <i>Eventualforpligtelser</i> , hvad er det?
	Svar JN	Ad 3) Punktet er en note i Balancen, der angiver hvilke kontraktmæssige forpligtelser, vi har. I dette tilfælde drejer det sig om - En leasingkontrakt på kopimaskinen – restløbetid 5 måneder. - Det er en note om at vi er omfattet af en Hjemfaldsforpligtigelse, der tidligst kan effektueres i 2054 af Aarhus Kommune. Regnskabsmæssigt betyder det at vores grunde og bygninger værdiansættes og nedskrives til 20.371.000 kr. pr. 2054. Grunden værdiansættes til 371.000 kr. og bygningerne 20.000.000 kr.
Spørgsmål t.	Ove Winther	4) Hvor meget stiger varmen i år? 5) Retningslinjer for reservering af Udestuen til TV-kiggeri



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

regnskabet (fortsat):	21A 1.TH	
	Svar JN:	Ad 4) Fjernvarmepriserne i 2022 er lavere end i 2021 – hvilket fremgår af hjemmesiden for <i>Kredsløb/Aarhus Varme</i>. Hvorvidt man skal have penge tilbage eller efterbetale for varmeåret 01.04.21 – 31.03.22 afhænger af, hvor meget den enkelte har skruet op/ned for varmen, idet priserne ikke er steget. Ad 5) Udestuen kan bookes til fælles TV-kiggeri, og fjernbetjeningen udleveres efter aftale med kontoret.
D: Vedligehold og istandsættelse	v. JN	
Spørgsmål t. vedligehold og istandsættelse	Anna Grethe Møberg 23F 3.MF	6) Kan der monteres noget på gelænderet, så vi slipper på vindstøj?
	Svar JN:	Ad 6) Det er ikke noget, vi har undersøgt, da det er et nyt emne for mig og jeg har heller ikke hørt det nævnt fra andre beboere.
	Kommentar, Willy Mulvad, 21A 13.TV	Ad 6) På et tidspunkt (før 2010) blev det undersøgt hos et rådgivende ingeniørfirma, om der kunne gøres noget ved vindstøj fra rækværket. Og løsningen blev en foring med gummi omkring boltene. Det var ikke muligt at lægge noget vibrationsdæmpende mellem gelænder og beton, så umiddelbart er der ikke mere at gøre.
	Jørgen Darre, 21A 11.TV	7) Er det hullerne i rækværket, der "fløjter"?
	Svar JN:	Ad 7) Vi undersøger det.
	Lisbeth Larsen 21C7TV	8) Dagligstue: ros for genbrug af møbler fremfor at købe nye i forbindelse med istandsættelsen Udestue: Nye møbler ønskes



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

		Nye spisestole: de nuværende er for tunge, og lædersæderne giver svedige ben og numser. Orangeri: bør udstyres med service, bestik, skabe, opvaske-maskine mm. for at kunne udnyttes fuldt ud. Evt. mod et lille lejebeløb.
	Svar JN:	Ad 8) Nye spisestole har tidligere været et emne og blev forkastet (pris 150.000 kr.), da det ikke vurderedes at være en nødvendighed med udskiftning. Orangeriet: det koordineres med Restauranten og drøftes på næste bestyrelsesmøde til september 2022
Spørgsmål t. vedligehold og istandsættelse (fortsat)	Ida Kjeldsen 21C 10.TH	9) Kan huset bære solceller? Af klimahensyn bør det undersøges, om taget og de sydlige gavle kan benyttes til opsætning af disse? Bestyrelsen bør undersøge mulighederne.
	Janne Sørensen 23F 1.TH	10) Fortsæt med at tænke grønt – f.eks. brænder lyset på Lillebæltsbroen altid. Hvad med bevægelsessensorer? 11) Er planerne om nyt fitness-rum skrinlagt?
	Svar JN:	Ad 9) Solceller har tidligere været drøftet og forkastet, men tiderne har ændret sig, og spørgsmålet tages op igen. Ad 10) Undersøgelse omkring konstant lys på Lillebæltsbroen er iværksat – JN følger op. I andre sammenhænge er det fastlagt, at der ikke besparelser ved at montere bevægelsessensorer fremfor at en billig LED-pære lyser konstant.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

		Ad 11) Der arbejdes fortsat på en løsning for et separat fitness-rum, så det bliver adskilt fra beboer-rummet.
	Finn Knudsen	12) Er der planer om at montere fælles el-ladestandere?
	Svar JN:	Ad 12) Bestyrelsen har spørgsmålet under behandling Formand Thorben Børsen nævnte, at det er umuligt for direktøren at sige noget om flere af de nævnte spørgsmål, da det er bestyrelsesanliggender.
E: Diverse	v. JN	Brug af skakten: Poser SKAL benyttes, og der skal være knude på. Brug af vaskeri: Holdes rent og ryddeligt, og maskinerne skal tømmes straks efter brug Husorden: Husk at overholde tiderne, hvor der må bores og lave støjende arbejde. Nye beboere gøres opmærksom på dette. Det bekræftes, at der findes et krydderurtebed i nr. 23 Der har været nedskæring af personale i Restauranten, hvorfor det planlægges at få leveret mad fra plejehjemmet i Ankersgade 10-12 dage i løbet af juli-august 2022. Bestyrelsen kigger på en løsning
F: Eventuelt		Ingen punkter.

Tak til de 116 fremmødte for den gode stemning

Venlig hilsen

Bestyrelsen Langenæshus