



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Beboermøde Langenæshus

4. oktober 2021 - Referat



Den selvejende boliginstitution
Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812
Danske Bank 3636-3636119644

Langenæshus-Bestyrelsens beretning 2020-2021

Indhold

Bestyrelsen:	.Fejl! Bogmærke er ikke defineret. 2
Covid-19.....	3
Tiltag og drift:.....	4
Renoveringer og kommende opgaver:.....	5
Valg til bestyrelsen:.....	6
Årsregnskab 2019 og 2020:	6
Restauranten:	7
Kommende anlægsarbejder i 2021-2022:	8
Diverse:.....	8
Eventuelt – herunder spørgsmål fra beboerne:	9
Status vedr. hjemfaldsklausulen:.....	14

Bestyrelsen:

Bestyrelsen har i 2020 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 maj 2021 af:

Formand:	Torben Askholm Pedersen – beboerrep. fra 23
Næstformand:	Kim Ross Nicklassen (Lægekredsforeningen for region Midtjylland)



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Bestyrelsesmedlem:

Martin Knutsson – beboerrep. fra 21

Velkomst:

Formand Torben Pedersen bød velkommen og indledte med at foreslå en referent (Susan Mackensie), kontoret og en ordstyrer (Thorben Børsen, beboer i 23) begge blev valgt –herefter præsentation af bestyrelsen:

For Lægekredsforeningen for region Midtjylland: Kim Niklassen, beboerrepræsentanterne: Martin Knutsson (fraværende) og Torben Pedersen (formand)

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

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

Formandens beretning:

COVID-19

Covid-19 gjorde 2020 til et meget specielt år. Af denne årsag, blev beboermødet som bekendt ikke afholdt sidste år. Nu er vi heldigvis kommet tilbage til normale tilstande, og det er derfor igen muligt at afholde beboermøde i dag som vi plejer hvert år. Det er dejligt at se så mange fremmødte.

Covid-19 påvirkede os alle. Heldigvis oplevede vi kun meget få tilfælde af beboere, der blev smittet med Covid-19. Det skyldtes blandt andet at der fra starten blev lavet forholdsregler, der fulgte sundhedsstyrelsens vejledninger og forbud.

Vi kom således godt igennem perioden, inden beboerne, og for den sags skyld resten af befolkningen, havde fået de to obligatoriske Covid-19 vacciner i 2021, og der blev lempet på restriktionerne.

Herefter vendte mere normaliserede tilstande og livet tilbage til Langenæshus og tingene begyndte at komme i gang igen efter Corona-pausen med de mange restriktioner.

Jeg vil lige nævne nogle få eksempler på de områder, hvor vi blev berørt. Både antal brugere af elevatorerne ad gangen, antal deltagere pr. spillested i spilleklubben og ikke mindst bespisningen i restauranten var påvirket af Covid-19 restriktionerne. Det endte med at vi alle fik serveret maden fra restauranten i flamingo bakker, som kunne hentes i restauranten. Det med en køkultur på 2 meters kø-afstand mellem de beboere, der stod i kø for at hente maden. Men det fungerede.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Jo restauranten blev påvirket, men vores dygtige restaurantpersonale med Jens som bannerfører, sørgede for de nødvendige forholdsregler blev foretaget, så sundhedsstyrelsens regler og de sikkerhedsmæssige restriktioner blev overholdt. Fester og andre arrangementer måtte f.eks. ikke afholdes i restauranten i Covid-19 perioden. Nu er der heldigvis åbnet op for fester og arrangementer igen i restauranten.

Tilsvarende blev spilleklubbens deltagere f.eks. delt op i hold på maksimalt 5 personer pr. spillested. Det bevirkede at både Orangeriet og dagligstuen måtte tages i brug til spilleklubbens aktiviteter, for at kunne leve op til sundhedsstyrelsens forskrifter til antal personer forsamlet på samme sted, også kaldet forsamlingsforbuddet. Dette forbud er heldigvis ligeledes ophævet i dag, som de andre.

TILTAG OG DRIFT

60-ÅRS JUBILÆUM

Vores 60-års jubilæum for oprettelsen af bygning nr. 21 i Langenæshus med planlægning af sommerfest blev desværre også forpurret af Covid-19 restriktionerne i 2020. Til gengæld kommer der 60-års jubilæum for færdiggørelsen af bygning nr. 23 i 2023, som der kan ses frem til at fejre.

Restriktionerne er heldigvis ovre nu, og vi har fået normaliseret tilstandene igen.

CYKELSTATIVER

Vi har fået sat flere cykelstativer op, både i 21 og i 23. Emnet kom op i 2020, fordi flere og flere cykler kom til, bl.a. fordi EL-cykler vandt mere indpas. Det har hjulpet gevaldigt på antallet af ledige udendørs cykelpladser.

I nr. 23 nede ved ind-/udgangen fra broen til Langenæsbo, der har vi fået sat en afløbsrist i og lavet fald, så vandet kan løbe væk, når det regner og sne og sjap om vinteren. Det har tidligere været en udfordring med vandpyt lige udenfor døren. Det skulle være klaret nu.

RENOVERING AF LOKALER

Udestuen i 21 blev renoveret. Fliserne på gulvet blev udskiftet med linoleumsgulv med gulvvarme. Udestuen benyttes som aktivitetsrum for bl.a. malergruppen og andre arrangementer, hvorfor renoveringen blev foretaget, så vi nu har et rum, som man kan være i året rundt uden at fryse. Samtidig blev der opsat et nyt TV i udestuen, ligesom vi har TV'et i fitnessrummet.

Det blev besluttet at få renoveret dagligstuen. Budgettet og beslutningen blev taget i foråret og renoveringen er på vej. Det er meningen, at dagligstuen nu kan fungere som en dagligstue, hvor aviser og vores biblioteks og andre bøger kan læses i ro og mag, mens aktiviteterne og TV nu kan afholdes og ses i udestuen og i fitnessrummet.

NØGLE- OG SPISEBESTILLINGSSYSTEM



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Nøglesystemet var periodisk ude af drift i en længere periode, men fungerer nu upåklageligt, efter nogle edb-mæssige nulstillinger og opdateringer af systemet.

Vi har i 2021 fået nyt spisebestillingssystem. Det gamle system var koblet op på vores nøglesystem, hvilket gav nogle udfordringer og manglende funktionalitet. Det endte med, efter mange forsøg på at finde fejlen og reparere det, at vi som bekendt måtte investere i et nyt spisebestillingssystem. Det system som I kender i dag, hvor vi benytter den sorte madbrik til at bestille mad i restauranten med.

NY KØBMAND OG VICEVÆRT

Vi fik ny købmand, fordi vores tidligere købmand Jonas i flere år har haft en drøm om at komme ind til politiet. Jonas blev optaget på politiskolen. Jonas foreslog selv en afløser, som blev accepteret som Jonas' afløser og som i dag står for købmandsforretningen.

Anden udskiftning der kommer til at ske, er at vores vicevært Ejvind stopper som vicevært i år. Ejvind har gennem mange år været en stor hjælp med alverdens ting for beboerne, og der er ingen tvivl om at Ejvind vil blive savnet, han har i mange år været en fast og vellidt del af institutionen.

MINDRE RENOVERINGER

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

Asfalten blev lappet de steder, hvor der efter vinteren var kommet huller i asfalten.

Petanque banen fik lagt ny overflade på og en Krolfbane blev anlagt på plænen ved nr. 21.

Garageportene er slebet og malet.

KOMMENDE RENOVERINGER

Af kommende renoveringsopgaver er renoveringen af overgangsbroen mellem nr. 21 og nr. 23. Den trænger til renovering ifølge en ingeniør rapport med anbefaling om renovering. Arbejdet begyndes i år for at få udgiften fordelt over 2 regnskabsår og forventes afsluttet næste år 2022.

HJEMFALDSKLAUSUL i 2055; - om 34 år.

Hjemfaldsklausulen eller tilbagekøbsklausulen som kommunen har på vores grund er jævnlige oppe at vende. Vi er tilmeldt en gruppe af lodsejere, der har samme udfordringer med kommunen som os. Vi mener i bestyrelsen, sammen med gruppen af lodsejere, ikke at forudsætningerne for at opretholde hjemfaldsklausulerne længere er til stede. Nemlig oprindeligt, at sikre et område uden "slum og forsumpning", hvilket var kommunens begrundelse for at lave hjemfaldsklausulen på bl.a. vores matrikel. Langenæs er i dag et fuldt fungerende område af byen Aarhus uden slum og fattigdom. Tværtimod Langenæs er et sundt velfungerende område af byen.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Derfor arbejder vi sammen med gruppen om at få slettet hjemfaldsklausulen på vores matrikel. Vi har allieret os med et advokatfirma og søgt om fri proces, fordi der ikke tidligere har været tilsvarende sager. Vi afventer nu, om vi kan opnå en fri proces til at afholde sagen mod kommunen for at få annulleret klausulen.

VALG TIL BESTYRELSEN

Til sidst vil jeg nævne, at det som bekendt er i år der er valg til bestyrelsen. Det ene bestyrelsesmedlem er allerede fundet, nemlig Thorben Børsen som vil repræsentere nr. 23. Hvem der skal repræsentere nr. 21, er endnu uvist, da der her er 2 kandidater i spil. Derfor skal der være kampvalg i 21, som I allerede har fået stemmesedler til og er i gang med.

I den forbindelse skal de nævnes, at bestyrelsen pt. har indsendt ønske til Erhvervsstyrelsen om at få antallet af bestyrelsesmedlemmer øget til 5 medlemmer. Nemlig, 2 beboervalgte fra 21 og 2 beboervalgte fra nr. 23 og 1 medlem fra Lægekredsforeningen Midtjylland. Vi afventer nu Erhvervsstyrelsens tilbagemelding. Vi håber på at det vil give mere kontinuitet i bestyrelsen, da vi gennem tiden har oplevet flere frafald af bestyrelsesmedlemmer i valgperioden.

Langenæshus har det godt økonomisk. Det vil Jan Nielsen berette om nu.

Årsregnskab 2019 og 2020:

Torben nævnte i sin beretning hvordan Covid-19 i den forgangne periode har sat sit præg på stedet. Coronaen har også sat sit præg på hvornår vi har vores beboermøde. Normalt er det i maj, lige hvor årsregnskabet er færdigt. Da mødet var aflyst i 2019 og vi ikke har omtalt regnskabet for 2020 endnu, vil jeg lige gå de 2 årsregnskaber igennem.

Tilbage i 2018 havde vi et underskud på ca. 800.000 kr. bl.a. på grund af mange vedligeholdelsesomkostninger. I 2019 og 2020 har vi henholdsvis haft et overskud på ca. 1 mill. kr. og 1,8 mill. kr.

Årsagerne til dette fremkommer bl.a. således:

Restaurantdelen i regnskabet gav i 2018 et underskud på 1.1 mill. De 2 sidste år har vi ligget på ca. 700.000 kr. i underskud. Det er primært lønomkostningerne som er gået ned. Som jeg nævnte på beboermødet i 2019, er vi det kollektivhus i Danmark, som har den mindste spise pligt og mindste 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. Nu satte Coronaen en stopper for vores plan med at få flere selskaber ind, men vi kan allerede nu mærke det begynder at blive bedre heri andet halvår 2021. Det er den selskabsdel som bl.a. skal være med til at formindske underskuddet.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Vi har de seneste par år også haft færre vedligeholdelsesomkostninger, hvilket har påvirket resultaterne. Jeg vil lidt senere komme ind på vores fremtidige planer.

Herudover har der været generelle besparelser over hele linjen, og vi har haft en låneomlægning af nogle 3% lån til 1% lån, som har mindsket vores renteomkostninger med ca. 200.000 kr. årligt.

Vi kører stadig videre med de høje afskrivninger på vores bygninger i relation til hjemfaldsforpligtelsen. Revisor omtalte det i 2017. Vi afskriver ud fra at vores bygninger er værdisat til ca. 20 mill i 2055. I regnskab 2020 står de værdisat til ca. 74,5 mill.

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.

Vi skal snart til at afdrage på vores 13,6 mill. kr. lån. Det er 500.000 kr. om året. Herudover er vi begyndt at afdrage på et lån før tid, da vi omlagde vores 3 % til 1 %.

2021 forventer vi også et pænt overskud.

Så alt i alt en god økonomisk situation.

På balancen er der ikke rigtig nogle poster at fokusere på.

Jeg vil dog gerne lige bruge anledningen til igen at nævne, at I beboere ikke som i andelsforeninger, hæfter for nogen gæld, da I bor til leje og ikke ejer noget af boligmassen, der er taget lån i.

Restauranten:

Som Torben nævnte i sin beretning, har restaurationen også været hårdt ramt af Corona situationen. Selv om vi i aften er mødt talstærkt frem er vi stadig ikke helt på tidligere niveau med antallet af spisende beboere i restauranten.

Vi er begyndt at få flere selskaber igen, og også eksterne. Det bidrager til at forbedre økonomien. Jeg vil dog igen appellere til, at flere benytter restauranten og så kan det være at I, der har fået papkrus kan drikke af porcelænskopper når vi mødes næste gang. Grin.

Som Torben også omtalte har vi implementeret et nyt madsystem. Der har løbende været nogle korte nedbrud og leverandøren lover bedring med dette. Vi har opfattelsen af, at alle beboere er ved at være fortrolige med den nye teknik og flere benytter også muligheden at booke måltider gennem systemet hjemmefra i stedet for på terminalerne i parterre.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Vi har tænkt at bygge videre på systemet, således køb af klippekort ikke vil foregå ved kontantbetaling i restauranten, men afregning vil ske ved fremsendelse af faktura. Dette for at minimere den fysiske pengehåndtering i restauranten.

Restauranten har sat en seddel op på opslagstavlerne om mangel på frivillige. Jeg vil derfor lige nævne, at der stadig er behov for frivillige hænder til forskellige opgaver i restauranten. Det er en stor og vigtig del af restaurationsdriften som vi værdsætter meget højt.

Kommende anlægsarbejder 2021-22:

Som I måske ved udarbejdes der en 10-årig vedligeholdelsesplan. Som Torben nævnte, har der de seneste par år været nogle mindre vedligeholdelsesopgaver. Vi har fået lidt asfaltering og nivellering af lunger. Vi troede nivelleringen på p-pladsen ved 21, var simpel fordi der samler sig nogle steder regnvand i større "søer" var en opgave de også kunne tage, men det viser sig at asfaltering ikke er så simpel fordi tilbagemeldingen var, at det vil koste flere 100.000 at få lavet det område.

Der er for 2022 afsat penge til renovering af "Lillebælt". Håndværkersituationen styrer igangsættelsestidspunktet, men det forsøges om projektet kan starte i 2021.

Vores rådgivende ingeniørfirma Søren Jensen vil udarbejde projektmateriale og samle 3 tilbud. Ingeniøren mener dog ikke det er realistisk at iværksætte projektet i 2021 set i relation til mangel samt den generelle håndværkersituation.

Brugen af årets vedligeholdelsesmidler skal i et vist omfang sammenlignes med det løbende regnskabsresultat, og de endelige beslutninger om vedligehold tages ofte i slutningen af året når det viser sig om der er plads i regnskabet.

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

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

Diverse:

På foranledning fra viceværterne skal det lige nævnes, at vores affaldsskakte kun må bruges til restaffald/madaffald. Der smides ofte glas-plast-metal ned i skakten, hvilket giver viceværterne noget træls besvær med at sortere i spandene. Så brug containerne til dette.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Bankoaftener blev nævnt som en ide og om der var frivillige til dette. Der var ingen interesse fra de fremmødte til et sådant arrangement.

Vores vellidte vicevært, Ejvind, fratræder som nævnt i formandsberetningen. Der er aftalt afskedsreception fredag den 29. oktober kl. 13,00 i dagligstuen. Til lejligheden kommer ligeledes den nyansatte afløser, Torben Mikkelsen, således der er mulighed for at hilse på den nye "Ejvind".

På opfordring fra beboerne vil administrationen gerne stå for indsamlingen af penge til en gave fra beboerne.

Til referatet tilføjes bagest en uddybende status, fra direktøren, på hjemfaldsklausulen.

Det er planen når det er plantetid, at vi skal have flere farver på vores matrikel. Det kan være eks. flere syrentræer, bede med vilde blomster og insekthoteller. Herudover plantes der også nogle træer med spiseæbler på græsset til beboernes forbrug.

Det er ikke en optimal løsning med fitnessmaskiner i beboerrummet, når dette rum er planlagt til fremtidig daglig tv-stue. Der overvejes derfor, hvorledes vi kan etablere et separat fitnessrum.

Eventuelt – herunder spørgsmål fra beboerne:

Navn	Adresse	Spørgsmål:
DAGSORDEN	PKT. 2	FORMANDENS BERETNING v. Torben Askholm (TA):
Hans Cramer	21A 4TH	Hvorfor søges der om tilladelse hos Erhvervsstyrelsen til at udvide bestyrelsen til 4 beboer-repræsentanter? Svar TA: Ønsket om mere kontinuitet i bestyrelsen, og timingen skyldes forårets dødsfald hos en af de to eksterne bestyrelsesmedlemmer.
Tove Smedegaard	21C 12MF	Ønske om at se de to kandidater fra 21 til bestyrelsen: Ole Nielsen 21A4TV og Per Brøgger 21B 4TV
DAGSORDEN	PKT. 3	ÅRSREGNSKAB v. Jan Nielsen (JN)
Jørn Knudsen	23D 6TV	Kan renovering af <i>Lillebælt</i> ikke udskydes til håndværkerpriser falder til ro?



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

		Svar JN: Først og fremmest tror jeg projektet udskydes til vinteren 2021-22 er overstået. Ingeniørens vurdering og tilbagemelding angående gunstigt tidspunkt for igangsættelsen afventes.
Bente Boie	23D 8TV	Det nævnte overskud – kan det ikke bruges til at undgå huslejestigningen? Svar JN: Nej, Vi følger en omkostningsbestemt fastsat husleje og de omkostninger, som er relateret hertil, er stigende. Større renoveringopgaver som renovering af <i>Lillebælt</i> kan ikke medtages heri og dækkes af tidligere overskud.
Hans Cramer	21A 4TH	I det interne regnskab nævnes vores købmand som erhvervs-lejer. Hvorfor er lægens praksis ikke et erhvervslejemål? Mener lægen betaler mindre en normal erhvervslejepris. Svar JN: Der er knyttet en partialobligation til lejemålet, så der er tale om almindeligt lejemål, og del af det oprindelige koncept. Ift. købmanden er der aftalt en intern leje. Revisor har valgt denne bogføring og den bibeholdes.
Doris Pedersen	21B 7MF	Kan taget på Restaurant tåle at stå under vand altid? Svar JN: Firmaet <i>Hetag</i> har netop gennemgået alle tage og ikke fundet skader/huller ligesom der ikke er konstateret utætheder. Viceværterne er opmærksomme på vandet og fjerner regelmæssigt vandet. Men godt der er opmærksom og det nævnes.
Jørn Knudsen	23D 6TV	Er de tidligere garagelejere fra 25 kommet på garageventelisten i LANGENÆSHUS? Svar JN: Nej, det er de ikke – de to foreninger er selvstændige juridiske enheder og holdes derfor adskilt vedr. garager.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

DAGSORDEN	PKT. 4	RESTAURANT v. Jan Nielsen (JN)
Ida Kjeldsen	21C 10TH	Hvorfor skal hvert enkelt lille køb i Restauranten udfaktureres? – det er ikke en god ide. Svar JN: Vi starter med at udfakturere større beløb som månedspensioner og 10-klips kort i løbet af kort tid. Herefter tager vi sagen op igen, om vi skal fortsætte med de mindre køb.
DAGSORDEN	PKT. 5	AKTUELLE PLANER FOR ISTANDSÆTTELSE v. Jan Nielsen (JN)
Willy Mulvad	21A 13TV	Hovedindgangen i 21 er kedelig at se på i forhold til 23 og 25. Kan vi ikke gøre det lidt pænere? Svar JN: 21 har en anden facade og andre vinduer og indgange at tage hensyn til. Vi har viljen til forandring, men ingen tidligere forslag har været markant forskønnende. Kreative løsninger og forslag er velkomne.
Jørn Knudsen	23D 6TV	Man må regne med, at flere beboere anskaffer sig el-biler – hvad gør vi med strøm til disse? Svar JN: Emnet har været behandlet i bestyrelsen – senest i forbindelse med nedrivningen af garagerne i Langenæsbo. Holdningen er, nok ligesom med "hønen og ægget" – Skal vi anskaffe udstyret inden det store behov er der eller skal vi vente til det store behov er kommet. Men det er klart vi følger også med i antallet af el-biler blandt vores beboere.
Tove Smedegaard	21C 12MF	Der er meget sparsom isolering under vinduerne – er der planlagt isolering af blokkene? Svar JN: Det er et tilbagevendende spørgsmål. Vi har undersøgt tilskuds-mulighederne fra staten, men kunne



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

		derigennem kun opnå ca. 6.000 kr. pr. etage Tidligere blev der givet tilladelse til selv at isoleret indefra, men i dag er det for den enkelte beboer tilladt at isolere udefra – for egen regning. Det skattemæssige håndværkerfradrag kan benyttes. Der er for nuværende ikke lagt midler ind i vedligeholdelsesbudgettet til en større indsats.
Helle Schultz	23E 14TH	Er der en plan for udskiftning af vinduesrammer? Svar JN: Ja, under vores løbende vedligehold, bliver rammerne, efter behov, udskiftet af vores tømrer og efterfølgende malet.
Ulla Lauritsen	23F 13TH	Er vi forberedt på udvidet affaldssortering? Svar JN: Ja, vi er opmærksomme herpå, men der er ikke kommet konkrete retningslinjer endnu – vi afventer med konkrete tiltag til disse foreligger. I øvrigt har EU bestemt, at der på længere sigt gennemføres en ordning, hvor beboerne selv skal kunne aflæse deres løbende varmeforbrug.
DAGSORDEN	PKT. 6	DIVERSE v. Jan Nielsen (JN)
		Ordstyrer Thorben Børsen anmodede på beboernes vegne om et husstandsomdelt resume omkring hjemfaldsklausulen og de scenarier, som Jan orienterede omkring – dette medfølger referatet.
Doris Pedersen	21B 7MF	Kan vi forbedre toilet-faciliteterne for kørestolsbrugere i 21 og 23, så man ikke er nødt til at køre helt ned i 25? Kørestolen kan måske godt komme ind på toilettet, men der er ikke megen plads at manøvrere på.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

		Svar JN: Vi undersøger sagen.
Inger Børsen	23F 14TV	Afløb på svalegangene trænger til rengøring. Svar JN: Vi kigger på det i vores efterårsrengøring.
Janne Sørensen	23F 1TH	FORSLAG: Når kolonihavefolket kommer tilbage til HUS, forudses p-problemer. Plads kunne frigives til ekstra p-pladser ved at inddrage græsarealer. Desuden kunne samtlige garager opsiges med 1 års varsel og genbesættes med nye kontrakter, der påbyder at anvende garagen til en bil og ikke opbevaring. TIPS. De 2 parkeringspladser under træet ved indkørslen er næsten altid ledige.
Anna Grete Møberg	23F 3TH	Sætter spørgsmålstegn ved om det er rigtigt vi er lejere og vil tale om forhold i sin lejlighed. Dette er mere ytringer og ikke spørgsmål. Derfor bryder ordstyren ind og afbryder.
		PRÆSENTATION af kandidaterne til Beboer-repræsentation i bestyrelsen og deres suppleanter
Per Brøgger	21B 4TV	Præsenterede sig som kandidat til at være 21's beboerrepræsentant i bestyrelsen. Interesseret og engageret beboer, uddannet tømrer og ingeniør, bekendt med bestyrelsesarbejde og har nu tiden til det.
Ole Nielsen	21A 4TV	Præsenterede sig som kandidat til at være 21's beboerrepræsentant i bestyrelsen. Revisor, 74 år, har boet her i 15 måneder, vil arbejde for beboertilfredshed og flere gæster i Restauranten. Bekendt med og har bestyrelsesarbejde.
Troels Vestergaard	21B 14TV	Suppleant for Ole Nielsen
Lisbeth	21C 4TV	Suppleant for Per Brøgger



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Rygaard		
DAGSORDEN	PKT. 7	EVENTUELT
Ilse Jacobsen	21C 4TH	Vi ønsker alle at der sker aktiviteter. Vi er nogle blandt beboerne, som sørger for at der er Gudstjenester i 2021. Langenæskirken ønsker ikke at fortsætte arrangementet. Så bak rigtig gerne op om årets tre interne gudstjenester.
		AFSLUTNING v. formanden, Torben Askholm Pedersen
		Tak for god ro og orden.

Tillæg til referat fra beboermøde den 4. oktober

KORT STATUS: Hvad sker der med tilbagekøbsklausulen og arbejdet med at stævne Aarhus Kommune...?

Langenæshus/Langenæsbo er med i en lille arbejdsgruppe bestående af 4 mennesker, repræsenterende hver sin type ejendom omfattet af klausulen, samt advokat Niels Lomborg fra advokaterne HjulmandKaptain, og vi er mødtes nogle gange for at drøfte sagen og samle trådene.

Det har trukket ud med at foretage stævning af Aarhus Kommune, da der, til nu, ikke har kunne findes nok lodsejere med retshjælpsforsikringer, således der kan sikres finansiering af en, formodet, langvarig retssag. Sideløbende er der søgt fri proces ved Civilstyrelsen, hvilket før er givet til københavnske foreninger til at sagsøge Københavns Kommune i lignende sager.

Arbejdsgruppen har siden 2018 samarbejdet om alle de udfordringer hjemfaldsklausulerne medfører – de juridiske muligheder er blevet grundigt forberedt – og nu nærmer vi os nu det tidspunkt, hvor vi kan anlægge en retssag mod Aarhus Kommune. Vi tvivler på, at der - foreløbigt - kan findes en forligsmæssig løsning, idet Aarhus Kommune desværre hidtil definitivt har afvist en sådan.

Forventningen er, at der senest til nytår enten er bevilget fri proces eller samlet tilstrækkeligt med tilsagn fra forsikringsselskaber til at stævne kommunen.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

I mellemtiden tager vi kontakt til lokale politikere og medier i et forsøg på at få vores synspunkter frem. I pressen er det hidtil Aarhus Kommunes synspunkter, der hovedsagelig er dækket.

Vores synspunkt er ret enkelt, uanset om vi tager udgangspunkt i jura, logik eller rimelighed: Aarhus Kommune kan som myndighed ikke ændre formål med klausulerne godt og vel midtvejs, før de ville kunne træde i kraft og bruges. Formålet var oprindeligt ganske klart: Kommunen ønskede at sikre sig en renoveringsret for at sikre, at et område som Langenæs ville forfalde og ende som slum. Egentlig meget godt tænkt i 1952, som den daværende borgmester udtrykte det:

"Kommunen viste fremsyn i spørgsmålet om tilbagekøbsretten. Man tog her stilling til problemer hvis løsning lå langt ude i fremtiden, og det ville på den måde blive lettere for kommende slægter at få deres slumkvarterer fjernet."

Det handlede altså – i modsætning til lignende klausuler i København – ikke om at sikre sig andel i værdistigninger og dermed penge i kommunekassen.

Efter at klausulerne blev indført og tinglyst er der kommet planlovgivning til, som sikrer, at en kommune kan renovere eller på anden måde sanere bygninger og hele områder – som det f.eks. er sket i Gellerup her i Aarhus Kommune.

Dermed er klausulerne overflødiggjort i forhold til deres oprindelige formål.

At der desuden dengang, i 1950'erne, af kommunen blev fremlagt dokumentation for, at klausulerne ingen indflydelse ville have på belåning af de omfattede ejendomme, ja det gør bare, at vi har en endnu bedre sag – for det er desværre ikke tilfældet i dag, hvor kreditforeningerne har strammet kreditvurderingerne i alle omfattede områder og ejendomme.

Tilbage til status:

For nuværende er der dog positive tilbagemeldinger fra flere foreninger om, at de har retshjælpsdækning, som vil kunne bruges til at finansiere søgsmålet.

Næste skridt er at få bindende tilsagn fra disse foreningers forsikringsselskaber.

Vi stævner den dag, vi er sikre på, at det bliver uden omkostninger for de berørte foreninger og ejere, ud over det udlæg for de indledende advokat-undersøgelser, som allerede er bevilget.



Den selvejende boliginstitution

Augustenborggade 21, 8000 Århus C.

LANGENÆSHUS

CVR 4594 5812

Danske Bank 3636-3636119644

Som nævnt vil der være 2 yderpunkter i forhold til økonomisk konsekvens af hjemfaldsklausulen.

Det mest fordelagtige vil være at vi vinder en retssag og klausulerne derved bortfalder. I den anden ende vil være, at vi taber en retssag og klausulerne bibeholdes. Hvis Langenæshus herved ikke gør noget inden udløb vil det blive som revisor orienterede om i 2017 nemlig at partialobligationerne falder til den nominelle værdi. Et beløb på ca. mellem 6.000-15.000 kr.

Det sidste er nok ikke realistisk, da der nok inden da vil foretages et frikøb af hjemfaldsklausulen til Aarhus Kommune. Kommunen har meldt ud, at de er ved at lave en prissætning for hver hjemfaldsklausul i Aarhus. Dette er Kommunens velvilje overfor lodsejerne, således de hver har et beløb at forholde sig til.

Til finansiering af et frikøb vil Langenæshus skulle optage et kreditforeningslån og da disse længst kan gå 30 år, vil en aftale om frikøb nok være besluttet inden 2025, da dette er 30 år før tidspunktet for hjemfaldsklausulen i 2055.

Afdrag på et kreditforeningslån vil blive pålagt beboerne over forhøjelse af huslejen. Mener at have hørt at beløbet vil være mellem 2.000-2.500 kr./ måned for de største lejemaal. Beløbet er dog afhængigt af det konkrete frikøbsbeløb.

Hvad dette har af indflydelse på den konkrete pris på en partialobligation er svært at sige. Alt andet lig vil værdiansættelsen falde, da huslejen bliver højere, men på den anden side vil et bortfald af hjemfaldsklausulen også sikkert sætte sig i en forhøjet pris på obligationen.

Tak til de 130 fremmødet og for den gode stemning

Venlig hilsen

Bestyrelsen Langenæshus