



Aarhus, den 12. oktober 2025

## Referat af afdelingsmødet, den 27. august 2025

Formanden indledte med at byde velkommen til mødet og rettede, som sædvanlig, en særlig velkomst til gæsterne fra AAB,

- Kristine Flensted, vores repræsentant i OB (organisationsbestyrelsen),
- Helle Nielsen fra regnskab, som igen i år har lovet at gennemgå budgettet,
- Morten Homann, direktør,
- Helge Borup, projektchef og
- Jesper Kousholdt, ny servicechef (jan Bojsens efterfølger)

og endelig bestyrelsen

- Kristoffer Birkler, bestyrelsesmedlem med ansvar for parkering,
- Erik Dragsbæk, formand og
- Kirsten Haarup Jensen, næstformand

Der var mødt 30 beboere op, der repræsenterede 30 lejemål, og der var udleveret 60 stemmesedler.

### Punkt 1. Valg af dirigent

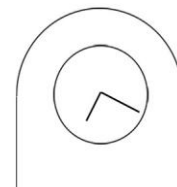
Kristine blev valgt og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt. Der blev valgt et stemmeudvalg bestående af Helle, Kristoffer og Lilly.

### Punkt 2. Beretning

Først besværede formanden sig over, at der var uddelt et stykke papir i morges der bar titlen "grundlag for beslutning om tagudskiftning version 23". Det viste sig at være en kladde. Direktøren havde medbragt det rigtige dokument, som ville blive gennemgået i forbindelse med budgettet.

Formanden knyttede følgende bemærkninger til beretningen.

Etablering af storskralds- og parkeringsplads. Formanden beklagede dybt, at det havde været nødvendigt at fjerne hækken og 2 træer i forbindelse hermed, men der var ikke andet at gøre. For at overholde beslutningen om ikke at fjerne grønt, må vi hurtigt herefter plante nyt som erstatning.



Det grønne område er en skændsel. Vi har bedt om et møde med Julia og Servicecenter Midt (Jesper) med henblik på, at lave en aftale om vores forventninger til det grønne område.

#### Debat

Der var klage over at mange træer har visne grene, som bare falder ned. Kiirsten kunne oplyse, at Carsten har været rundt og klippe og rydde op. Kirsten kunne også oplyse, at der ville blive plantet to træer i hækken mellem legepladsen og parkeringspladsen, og at vi sammen med Annie skulle finde en beplantning, der kunne gro op ad hegnet rundt om storskraldspladsen. Endelig er der planer om et æbletræ ud mod Paradisgade.

Jens havde et par spørgsmål til tagudskiftningen, som blev henvist til budgetbehandlingen.

Heidi havde forespurgt i kommunen om parkeringspladsen, og de havde ikke krævet at der skulle etableres en ekstra parkeringsplads. Lars kunne oplyse, at ifølge den gældende lokalplan var vi pligtig til at have det samme antal parkeringspladser.

#### **Punkt 3. Budget**

Helle gennemgik budgettet.

Det vil ikke blive refereret ordret. Kun vigtige punkter:

Budgetforslaget udviser en huslejestigning på 10,4%

En stor del af denne stigning skyldes tagprojektet. Udgifterne er fordelt over 2026 og 2027, så kun halvdelen af udgifterne er budgetteret i 2026. Den anden halvdel kommer så i 2027.

Generel var der stigninger på næsten alle udgiftsposterne, og henlæggelserne var budgetteret med at skulle stige med 3%.

Ejendomsskatten stiger med 3%, og det vil den gøre hvert år indtil vi når op på den ny vurdering, som er 8. mio. kr.

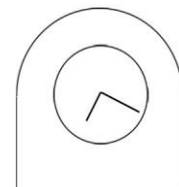
På indtægtssiden får vi i år 2,5% i rente af vores opsparede midler og selvfølgelig huslejen, vi betaler.

Budgettet udviser en huslejestigning på 10,4%, hvor taget bidrager med 5,7% og den ordinære drift med 2,5%. De sidste 2,2% skyldes den specielle afregning af de sidste 3 års over-/underskud, som er mindre i 2026 på grund af underskud på regnskabet i 2024.

Helle afsluttede gennemgangen af budgettet.

#### Debat

Heidi stillede spørgsmål om udregningen af den specielle afregning. Helle og



Morten besvarede spørgsmålet. Referenten vil ikke vove sig ud i en detaljeret fremstilling men blot notere, at det var korrekt regnet ud.

Herefter spurgte Ulla til den posterede udgift på en rund million og hvordan udgiften til én medarbejder kunne runde det beløb – lønudgift, feriepenge, pension med mere, taget i betragtning hvad vi får for pengene. Svaret var, at det dækkede alle udgifter til løn til de medarbejdere, der ydede hjælp til afdelingen fra servicecenteret.

Så annoncerede formanden at bestyrelsen havde to ændringsforslag til budgettet. Han erkendte, at det var lidt sent, men det skyldes, at vi udover bestyrelsen havde nogle økonomiske bagmænd, der hjalp os lidt.

Det første forslag var at sætte timeforbruget på "grå timer", der omfattede skakttømning" ned med 250 timer. Vi skønnede, at der måtte være brugt 400 timer af de 582 grå timer. Det skal vi så selvfølgelig huske, når vi skal have mødet med servicecentret om det grønne område.

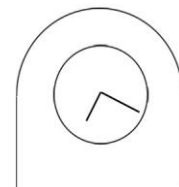
Morten Homann mente, det var et dårligt forslag, fordi han fandt det bagvendt. Først burde man finde ud af hvor mange timer, der skulle bruges, inden man sparede timer.

Jens sagde, at kontoen var steget med 16%. Siden 2011 var den steget med 38%, og der var i afdelingen en udbredt utilfredshed med kvaliteten af det leverede arbejde. Derfor fandt han, at det var et udmærket forslag. Hvis det blev vedtaget, ville det give en huslejesbesparelse på 40,77 kr. i gennemsnit. Han var enig med Morten i, at det er en bagvendt måde at gøre det på, men det var vigtigt at slå en prop i denne kontos stigning, og hvis det viste sig, at Morten fik ret, og det ikke kunne dækkes af mindre forbrug på andre konti, måtte det jo reguleres til næste år.

Erik anbefalede, at man vedtog forslaget og tog hensyn til det ved det kommende møde med servicecentret, om kvalitet og tidsforbrug i afdelingen.

Der var en beboer, der ikke kunne forstå, at man havde eksterne folk til at klippe hæk. Det måtte da være meget dyrere. Hun havde hørt et beløb på 110.000 kr. Kirsten forklarede at det nu kun havde kostet 49.000 kr., og at det tog rigtig lang tid at klippe hækken for ejendomsfunktionærerne, og så var der en masse ting, der blev forsømt mens det foregik. Styning af Platantræerne udfører ejendomsfunktionærerne.

Herefter fremsatte Erik forslag 2 fra bestyrelsen, som var en nedsættelse af henlæggelserne med 208.000 kr.. Forslaget var begrundet i, at denne afdeling har et vandrørprojekttraume som nødvendiggør, at der er muligt også at finde nogen besparelser, der påvirker huslejen i nedadgående retning. Om ikke andet så af psykologiske årsager.



Af budgettet fremgår det, at vi egentlig skulle opspare 3,8 mio. kr. om året, hvis man betragter en 30 års periode, men vi sparer kun 2,4 mio. kr. op.

Morten mente, at der i fortiden ikke var sparet nok op, og det var en væsentlig årsag til, at vi nu skulle ud og låne mange penge til taget. Det er derfor lovgivningen kræver, at man skal se 30 år frem i tiden, når man beregner sine henlæggelser. Derfor er det en dårlig idé at nedsætte henlæggelserne fra 2.4 mio. kr. til 2.2 mio. kr. Det er den gale vej.

Lars havde et opklarende spørgsmål om, hvorvidt servicemedarbejderne ved besvarelse i telefonen var dækket af det almindelige administrationsgebyr eller via renholdelse. Det var via renholdelse. Lars mente at ejendomsfunktionæren havde brugt tre timer om ugen eller 150 timer om året, bare på ren skakttømning, så han mente der var belæg for forslag 1.

Mette mente, at man jo kunne konvertere affaldstimerne til lugetimer. Ulla berettede, at hun i Teglgården havde fået nyt tag og vinduer for 100 kr. per måned, så nu skulle hun her betale som ny, for at de beboere, der havde boet her i mange år og ikke sparet nok op.

Jens bemærkede, at bestyrelsens forslag 2 ville give en huslejesbesparelse på 177 kr. per måned. Herefter udspandt der sig en diskussion mellem Morten og Jens om, at der var kommet en ny vejledning, der havde en planlægningshorisont på 30 år. Jens mente at gældende vejledning sagde 10 år.

Lars svarede Ulla, at vel var vi fattige, men det var ikke kun manglende opsparing, men der var brugt meget af opsparingen på vandrørsprojektet, i stedet for at AAB havde koncentreret sig om at finde ud af, hvorfor der kun var Legionella i to lejligheder.

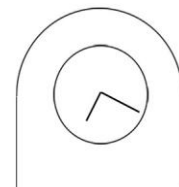
Morten gennemgik herefter det reviderede notat, som erstattede den omdelte kladde om tagprojektet.

Der skal nyt fast undertag op i stedet for det løse undertag, vi har nu, og som er i stykker mange steder, Dernæst overtag og nye tagsten. Det tag skulle så kunne holde i mindst 60 år. Prisen med diverse forventede ekstraomkostninger forventes efter bedste skøn at blive 25 mio. kr.

Det finansieres på følgende måde:

Organisationsbestyrelsen har bevilget 5 mio. kr. fra dispositionsfonden. Vi tager 1,8 mio. kr. af henlæggelserne i 2026 og 2,3 mio. kr. i 2027. Så mangler vi 15 mio. kr., som vi må ud at låne.

Huslejekonsekvensen af dette er 826 kr. per måned, eller 12,2%. Det bliver delt i to, således at 5,9% indgår i huslejestigningen for 2026 og de resterende 6,3% indgår i huslejestigningen for 2027.



Jens foreslog på regnskabsmødet, at der blev opsat reklamer på stilladserne. Det vil blive undersøgt og indarbejdet i projektet. På Frederiksbjerg havde de facaderenovering og fik samme ide, men kunne kun opnå en indtægt på 50.000 kr.

### Debat

Lars havde spørgsmål om tag og vinduer i rundingen ved Nørreport 95 og Nørregade 1, hvor der blev lagt nyt tag for 7-8 år siden og havde fået at vide, at det blev rykket af, fordi taget skulle have samme alder. Hertil svarede Helge projektchef, at det gjorde man ikke. Hvis der for eksempel var tre næsten nye tagvinduer, blev de genbrugt.

Mette ville vide, om vi kunne forvente også 10% huslejestigning i 2027. Det kan vi. Kristoffer ville vide om de 826 kr. var for i år, men det var i alt, idet der skulle bruges 970.000 kr. i renter og afdrag for hele lånet på 15 mio. kr.

Morten bemærkede, at de 826 kr. stigning på grund af taget kom i to tempi med ca. halvdelen i 2026 og ca. halvdelen i 2027, og at tallet jo varierede med lejlighedsstørrelsen. Endelig var det jo kun en del af stigningen, idet drift og vedligehold jo kom oveni.

Heidi havde regnet ud, at hendes lejlighed ville stige med 812 kr. per måned med budgetforslaget for 2026.

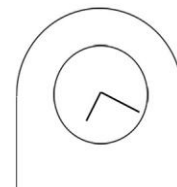
Jens bemærkede, at med vedtagelse af bestyrelsens to forslag kunne man nedsætte huslejen per 1. januar med henholdsvis 40 kr. og 177 kr.

Med hensyn til reklamerne, ville Jens nu mene at man skulle undersøge det grundigt. En ombygning i København havde indbragt 400.000 i bannerreklameindtægt. Morten ville bare ikke have, at man satte forventningerne for højt.

Begge bestyrelsens forslag blev vedtaget. Dernæst blev budgettet for 2026 vedtaget med de to ændringer. Det betyder også, at tagprojektet kan igangsættes.

Efter pausen undskyldte Jens overfor Morten, at han havde hævdet at planlægningshorisonten var 10 år. Ifølge de nye regler var den som Morten sagde, sat op til 30 år.

Helge sagde, at man i tagprojektet ville se på det, som Jens havde foreslået med en kobberrygning.



Efter mødet har organisationsbestyrelsen sendt en mail til afdelingsbestyrelsen, da de var meget uenig i vores vedtagne budgetændringer. OB kunne derfor sende budgettet til afgørelse i kommunen. Det valgte de ikke at gøre, men udtrykte deres undren over det usolidariske i begge forslag, især efter de havde bevilget os 5 mio. kr. til tagprojektet. Især forslaget om at nedsætte henlæggelserne var ikke acceptabelt. OB håbede så, at vi fremadrettet ville være med til at lægge en langsigtet plan for henlæggelserne. Det har vi svaret bekræftende til

#### **Punkt 4. Indkomne forslag**

##### Forslag 1. Nye toiletter

Forslagsstiller var ikke til stede. Kirsten kunne på afdelingsbestyrelsens vegne oplyse, at alle toiletter blev udskiftet i 2015 eller 2016. AAB bemærkede, at der ikke var økonomi til at udskifte alle toiletter og foreslog derfor udskiftning efter behov.

Forslaget blev forkastet.

##### Forslag 2. Individuel varmeafregning

Det er en gammel travet. Forslaget er stillet til mindst ti afdelingsmøder. Første gang i 1998 og sidste gang i 2023. Sagen er, at i 1996 kom der en lovbekendtgørelse, der indførte individuel varmeafregning i etageejendomme. Hvis anlægsudgifterne var store, kunne man søge dispensation. Det blev i 1996 vurderet, at anlægsudgifterne løb op i 4 mio. kr. Vi fik derfor livslang dispensation. Derfor er der ikke individuel afregning, og det kommer der heller ikke. Jens foreslog, at man fremadrettet lagde en skrivelse ved lejekontrakten, der beskrev dette.

Med hensyn til det varme forbrugsvand, så blev der på baggrund af et forslag herom lavet en beregning i 2023, som var vedlagt beretningen. Beregningen viste, at det ville give en huslejestigning på knap 70 kr. per måned, men for at det kunne betale sig, skulle man reducere med 40%, og det var helt urealistisk.

Forslaget blev forkastet.

##### Forslag 3. Åbning af sæbeskuffer på vaskemaskiner

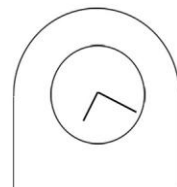
Lars begrundede sit forslag. Han ønskede blandt andet frit valg, om man ville bruge sit eget vaskepulver eller den automatiske sæbedosering.

Kirsten bemærkede, at man kunne bruge sit eget vaskemiddel med vaskebold. Erik var imod på grund af de ildelugtende sæbeskuffer i det gamle vaskeri.

Forslaget blev ikke vedtaget.

##### Forslag 4. Afskaffelse af affaldsposer

Affaldet, der blev kastet i skakterne, blev ens behandlet, og poserne var af en kvalitet, der ikke gik i stykker på vej ned i skakten.



Med de ny kuber og de lukkede skakter, var de derfor ikke længere så nødvendige.

Nogen argumenterede for, andre imod. Forslaget ville give en huslejereduktion på 0,2%.

Forslaget blev vedtaget. Dvs. poserne blev afskaffet.

#### Forslag 5. Udgår

#### Forslag 6. Ændring af vedligeholdelsesreglerne

Bestyrelsen har revideret reglerne. Det er stort og småt, så de er tidssvarende.

Forslaget blev vedtaget.

#### Forslag 7. Ændring af ordensreglerne

Bestyrelsen har revideret reglerne, så de er tidssvarende.

Forslaget blev vedtaget.

#### Forslag 8. Udvidelse af bestyrelsen fra tre til fem

Da det ikke var muligt at finde nye kandidater, valgte Ulla at trække forslaget. Modellen med at hente ekspertise blandt beboerne, til hjælp til bestyrelsen ved specielle lejligheder, virker også ganske upåklageligt.

#### **Punkt 5. Valg**

Erik og Kristoffer blev genvalgt. Ulla blev valgt til suppleant i stedet for Lars, der ikke ønskede genvalg.

#### **Punkt 6. Evt.**

Mette kunne oplyse, at Studsgade ville være lukket 5.-7. september på grund af Festugen.

Jens ville gerne have det ny notat fra Morten ud i e-boksen.