



Referat fra Afdelingsmøde



Ordinært afdelingsmøde
75 Havnen
18. maj 2026 19.00
Mødet afholdes i Generationernes Hus

Mødets forløb

- A. Forsamlingen bydes velkommen til mødet
- B. Valg af dirigent

Valgt som dirigent er: Fanny Nygaard

- C. Dirigentens indledende opgaver:

Konstater mødets lovlighed: Mødet skal efter vedtægternes § 15, stk. 1 indkaldes 5 uger før. Det er indkaldt den 30. marts 2026 og skulle senest indkaldes den 13. april 2026. Dermed er mødet lovligt indkaldt. Materiale til mødet skal efter vedtægternes § 18, stk. 3 gøres tilgængeligt 1 uge før mødet. Det er sket den 4. maj 2026 og skulle senest ske den 11. maj 2026. Dermed er materialet offentliggjort lovligt.

Sikr at hver husstand har fået to stemmesedler.

Oplys mødet om antal fremmødte personer: 19

Oplys mødet om antal fremmødte husstande: 15

Oplys mødet om antal udleverede stemmesedler: 30

Hvis man forlader mødet, skal man aflevere sin stemmeseddel til dirigenten.

- D. Nedsættelse af stemmeudvalg: Peter Thyboe, Lene Hedegaard og Søren Didriksen
- E. Valg af referent: Henriette Henriksen

- F. Oplæsning af dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
4. Godkendelse af driftsbudget for 2027
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Der skal vælges to medlemmer til afdelingsbestyrelsen for to år. På valg er Henriette Kathrine Henriksen og Karen A. Olesen.
7. Eventuelt

Bestyrelsens beretning:

Karen fremlægger:

Beretning for Bestyrelsen Afd. 75, Havnen. 2025-2026.

Efter sidste afdelingsmøde 2025 bestod bestyrelsen af følgende medlemmer: Nikki, Karin, Henriette, Thomas og jeg. Efter kort tid blev Thomas nødt til at trække sig, så derfor fik vi Lars ind, som var suppleant. Efter endnu en kort periode blev Lars imidlertid også nødt til at trække sig, så derfor måtte vi trække på den anden suppleant, nemlig Marianne Cohen, som I nok har mødt ved indgangen i dag.

Dvs. at der i løbet af året har været lidt udskiftning, men der har i hele perioden været gennemgående medlemmer, så arbejdet har kunnet fungere kontinuerligt.

Perioden for den nye bestyrelse startede med, at vi havde en opfattelse af, at vi skulle levere materiale til Grundejerforeningen i forhold til vores ønsker om legepladsen, hvor hvalen står. Legepladsens placering så tæt på vores bygning og de til tider højtråbende gæster har over en længere periode været til frustration for flere af beboerne, specielt i opgang 31.

Vi præsenterede vores materiale for grundejerforeningen, men der viste sig ikke den store forståelse for vores frustrationer, så derfor er der ikke ændret i beskæring af træer samt skilte til regulering af adfærd.

Det skal dog siges, at mange af de besøgende gæster har talt tysk og engelsk, hvilket kan skyldes, at det har været gæster som har lejet bolig igennem AirB&B i Tårnet. Det har vist sig, at der har været usædvanlig mange udlejninger, så der bliver gjort en stor indsats fra Tårnets bestyrelses side, for at minimere udlejningerne. Vi kan så håbe på, at der bliver mindre støjende adfærd fremadrettet.

Det næste større projekt, som bestyrelsen har været optaget af, er oprettelsen og implementeringen af UHABI. I tråd med at AAB ønsker en mere forenklet kommunikationsvej, er UHABI blevet det vigtige redskab. Vi har også i Bestyrelsen ønsket at forenkle kommunikationen mellem bestyrelse og beboere. Hidtil har vi brugt afdelingens hjemmeside, men den har vi nu nedlagt, så vi ønsker at kommunikationen foregår gennem UHABI og fysiske opslag i opgangene. Beboere er selvfølgelig stadig velkomne til at sende mails til bestyrelsen, men det skal understreges, at bestyrelsen behandler emner, der vedrører fællesskabet eller hele afdelingen. Bestyrelsen behandler ikke naboklager, vedligehold af enkelte lejligheder og andre individuelle forhold. Vi er stolte over, at 75% af beboerne er oprettet i UHABI. Det er en af de højeste procentdel i AAB. Vi har været meget fokuseret på UHABI, så vi er også privilegeret ved, at være foregangsmænd i nogle forsøg på udvidelser af UHABI.

Endeligt har bestyrelsen været optaget af samarbejdet mellem afdelingen og AAB. Vi har desværre haft en periode med stor udskiftning af medarbejdere i AAB, som har berørt os ved, at arbejdsgangen med opgaver har været meget meget langsom, for ikke at sige gået helt i stå. Opgaver har hobet sig op. Nu er der ansat folk i de berørte stillinger, så vi håber, at det fremadrettet vil komme til at glide igen, men vi kan sige, at vi har haft samtaler med højeste niveau i AAB og vil fortsætte en forhåbentlig konstruktiv dialog.

Den lille gruppe, Naboskabet, har afholdt flere sociale arrangementer, men det vil Kristine gerne fortælle mere om. Kristine gik jo ud af bestyrelsen sidste år, men har været med i Naboskabet gennem hele perioden siden da.

Kristine fremlægger:

Siden sidste afdelingsmøde har Naboskabet gennemført en række aktiviteter, som regel med god opbakning fra beboerne.

Aktiviteter 2025/26:

23. juni: Sankt Hans

24. august: Kanal rundfart med GoBoat

26. oktober: Fælles rengøringsdag efterfulgt af sandwich og hygge

11. december: Juleforestilling "En sand røverhistorie"

23. december: Slik i jule-sokkerne i kælderens

20. februar: Nabohygge på Vin Danmark

5. marts: Rundvisning på DOKK1

19. april: Ramsløg-jagt

Den anden onsdag i hver måned: Fællesspisning i Øens Madhus

Nabofællesskabet er en lille (lige nu meget lille) gruppe engagerede frivillige som arrangerer sociale aktiviteter for alle beboere. Formålet er at styrke fællesskabet og fremme det gode naboskab i afdelingen.

Aktiviteterne foregår primært på Aarhus Ø og i de bynære havneområder, hvilket giver mulighed for både let tilgængelige fælles oplevelser og for at støtte lokale initiativer og lære lokalområdet bedre at kende.

Vi vil fortsat opfordre alle til at deltage i arrangementerne. Det styrker fællesskabet og øger trygheden at vi lærer hinanden bedre at kende i hverdagen.

Som et nyt tiltag i denne sæson har vi udarbejdet et årsprogram, som giver et godt overblik over årets aktiviteter og forhåbentlig gør det lettere at prioritere naboskabet i planlægningen.

Naboskabet består i øjeblikket af Karen og Kristine. Alle er velkommen til at blive en del af udvalget eller blot bidrage med enkeltarrangementer.

Vi vil samtidig gerne rette en stor tak til alle der bruger Facebooksiden til at dele nyttige informationer samt store og små begivenheder på Aarhus Ø.

Henviser også til en radioudsendelse hvor der var medtaget noget om beredskab. Her var konklusionen at det er kende hinanden er det bedste beredskab.

Eventuelle kommentarer til beretningen fra mødet:

Ros til naboskabet for arrangementerne i løbet af året, de er netværksopbyggende beboerne imellem.

Budget

Peter Thyboe gennemgår budgettet. Afd. 75 har en varslet huslejestigning på bare 2%. Det er meget lavt, så man må nok forvente at dette stiger til næste år.

Der er et fald i udgiften til el, hvilket begrundes i faldende samlede udgifter til el.

Huslejestigningen er lidt forskellig da der er forskellige m² i boligerne. Et forsigtigt bud er, at man kan regne med en stigning på 24 kr. pr m² pr år.

Henlæggelser til fremtidigt vedligehold er et lovfastsat krav. Det handler om at fremtidssikre bygnings vedligehold således, at man kan undgå de helt store "hop" i stigningerne ved større renoveringsprojekter.

Alt materiale vedr. budget og økonomi er vedlagt som bilag til mødematerialet, der er rundsendt på mail inden afdelingsmødet.

Budgetbehandling:

Vedtaget	Forkastet	Trukket
Budgettet er vedtaget		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Der er en enkelt kommentar med hensyn til det fremadrettede budget. Der ønskes præcisering af, om de sidste års manglende henlæggelser vil være en udgift for beboerne. Og til det er svaret ja. Problematikken med de for små henlæggelser har været eller er et landsdækkende problem.

Forslag til behandling

Forslag 1

1. Større projekter

Forslagsstiller

Afdelingsbestyrelsen

Forslagsdato

Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af solceller på taget af bygningen. Projektet/ information bliver beskrevet af AAB under afdelingens-mødet.

→ Se bilag

Begrundelse: Bestyrelsen støtter tiltag som medvirker til den grønne omstilling samt har positivt økonomisk profil for den enkelte borger.

Bemærkning fra AAB

Se venligst bilag.

Huslejberegningen har ikke medregnet den enkelte beboers besparelse på elregningen, ca. 22 pct.

Forslaget kræver låneoptag og dermed huslejestigning. Forslaget vil samlet koste afdelingen 453.000 kr., svarende til en årlig udgift på kr. 28.000. Dertil kommer en huslejestigning på 28.500 kr. om året vedr. driftsudgifter. Huslejestigningen svarer samlet til 0,5% eller i gennemsnit 43 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
3-rums bolig (107.8 m ²)	11.737 kr.	56 kr.	11.793 kr.
4-rums bolig (112.3 m ²)	10.957 kr.	52 kr.	11.009 kr.

Forslaget gennemgås lidt nærmere, ud fra de forberedende arbejder.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
<i>Forslaget vedhæftes uden ændringer</i>		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Hvor skal "inverteren" placeres? I kælder og der forventes ikke støj derfra.

Tilbagebetalingstiden forventes at være seks år.

Er der en "blæser" som køler solpanelerne ned? Der er frygt for lavfrekvent støj. Der er ikke blæsere på den måde som der var tidligere. Det hele foregår i "inverteren" i kælderen.

På Ø er der en række arkitektoniske rammer og regler. Kan der være en hindring i forhold til at få lagt solceller på taget? Der kan måske opstå krav om, at solceller bliver integreret i bygningen.

Hvem står med risikoen, hvis der går noget galt.? I sidste ende er det afdelingens udgift. Men man forventer en lang sikker levetid.

Biega som er rådgivende på et eventuelt projekt giver 5 års garanti. Der er forventet 30 års levetid på solcellerne og 10 år på inverteren. Det forventes at der kan opnås en besparelse på el på det enkelte lejemål over tid.

Ud over at der er en besparelse for beboerne over tid, er der også et bæredygtighedselement/miljørigtigt. Hvis der er indregnet fem års rengøring, holder det når man er så tæt på vandet.

Hvis det stormer og blæser ned?? Der vil blive tale om en forsikrings-sag hvis der sker noget (og med en præmieforhøjelse som naturlig følge)

Vil disse "invertere" brumme så meget at det kan genere i stuelejlighederne? Svaret er nej, de er meget lydsvage.

Kan vi tjene penge på at sælge strømmen? Det er ikke en løsning. Der kan ikke "drives" virksomhed. Der produceres strøm som kan bruges i huset med det samme. Alternativt skal man etablere en løsning med batterier, men det er langt mere omkostningstungt, og vil kræve markant mere plads = et større tag end der er på huset.

Vi har været vant til at el har kostet det samme hver dag året rundt. Det har hængt sammen med at der er aftalt køb af "pulje-el"

Økonomien gennemgås. Der vedlægges slides fra oplægget til referatet.

Forslag 2

2. Drift

Forslagsstiller

Klaus Bech

Forslagsdato

30-03-2026

Vi vil foreslå at begge ægtefæller med bopæl på adressen får adgang til informationerne på uHabi. Det er muligt, at der er noget juridisk som man skal adskille, men det må så være muligt specifikt at adskille den del så øvrige informationer er til rådighed for i vores tilfælde begge lejere.

Begrundelse: Der er mange gode grunde til at det er hensigtsmæssigt syntes vi.

Bemærkning fra AAB

Adgang til Beboerweb Uhabi gives udelukkende til den person, der har underskrevet lejekontrakten.

Dette skyldes, at AAB ikke har mulighed for at registrere ægtefæller, samlever og kærester. AAB er desværre ikke koblet op til CPR-registeret ligesom for eksempel banken eller forsikringsselskabet, og vi får derfor ikke oplysninger, når ægtefæller, samlever eller kærester flytter ind og ud af lejemålene.

Selvom det juridiske tilsagn kan gives, er det vores erfaring, at når ægtefæller, samlever og kærester går fra hinanden, så er det ikke AAB, som lejekontraktindehaveren tænker på som det første. Derfor vil en tidligere ægtefælle, samlever eller kæreste i praksis have adgang til selvbetjeningsløsningerne i Beboerweb Uhabi, hvorfra vedkommende vil kunne danne vedligeholdelsesrekvisitioner, opsigelse lejemålet osv.

AAB har på nuværende tidspunkt derfor ikke mulighed for at realisere forslaget, selvom dette vedtages.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
		<i>Forslaget trækkes</i>

Evt. ændringsforslag

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Desværre er der tale om et forslag som på mange måder giver mening, men som i den nuværende form ikke lader sig gøre.

Personvalg

A. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen skal bestå af mindst tre medlemmer og altid et ulige antal. Ændring af afdelingsbestyrelsens størrelse kræver, at der er stillet forslag om det på forhånd før mødet. Du kan dog undtagelsesvis acceptere en bestyrelse med et mindre – stadig ulige – antal, hvis det er forudsætningen for, at der overhovedet kommer en bestyrelse i afdelingen.

I afdeling 75 Havnen skal der i lige år vælges 2 medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

Der skal vælges to medlemmer til afdelingsbestyrelsen for to år. På valg er Henriette Kathrine Henriksen og Karen A. Olesen.

Valgt på dette møde er:

Navn på kandidat	Adresse og telefon	Stemmer	På valg igen i årstal
Lene Hedegaard			2028
Thomas Kruse-Andersen			2028

B. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Der vælges et antal suppleanter til afdelingsbestyrelsen. Er afdelingsbestyrelsen på 3 medlemmer, vælges der normalt minimum 2 suppleanter. Er afdelingsbestyrelsen på 5 medlemmer eller derover, vælges der normalt minimum 3 suppleanter.

Navn på kandidat	Adresse og telefon	Stemmer	På valg igen i årstal
Leonora Hofman			2027
Birgit Horn			2027

Eventuelt:

- Der efterlyses opfølgning på sagen om belægning på vinduerne. Sagen kører fortsat, og der kommer en tilbagemelding fra Servicecentret.
- Der er fortsat et problem med kælder døren i opgang 33. Der er fri adgang ind til elevatoren og dermed op i opgangen. Sagen kører fortsat og der kommer en tilbagemelding fra Servicecentret.