
Referat af afdelingsmødet den 31. maj 2024 på
Restaurant Havrum

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
3. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse. På valg er Dorte Jakobsen og Bente Vemgaard og begge modtager ikke genvalg
6. Eventuelt

Alex Baun bød velkommen.

Vi mindedes Liana Jensen og fru Iversen, der døde i 2023.

Et ære være deres minde.

Fra AaB deltog bestyrelsesformand for hovedbestyrelsen Mette Hvid Johannesen, Peter Thybo Christensen fra økonomiafdelingen, servicekoordinator Kenneth Elkjær og driftschef Julia Beck Søndergaard

1. Valg af dirigent

Mette Hvid Johannesen blev foreslået og valgt. Dirigenten kunne konstatere, at mødet var lovligt indvarslet, og oplæste herefter dagsordenen. Der var ingen indvendinger hertil. Dirigenten fik bekræftet, at alle havde fået udleveret 2 stemmesedler pr. lejemål.

Der var 28 husstande repræsenteret.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.

Alex Baun aflagde beretning for det forløbne år.

Beretning:

"Først vil vi gerne endnu engang byde jer velkommen til dette afdelingsmøde. En særlig velkommen til de nye beboere der er med i år, også et velkommen til repræsentanter fra AAB. Vi vil håbe, vi må få et godt og sagligt møde.

Vi har i år valgt at lave en forholdsvis kort beretning, og det er desværre også så som så hvad indflydelse afdelingsbestyrelsen efterhånden har. Vi vil gennemgå de væsentligste punkter, der er sket i årets løb

Renovering/nedrivning

I december måned blev der afholdt et orienteringsmøde vedr. Brohavens fremtid. AaB er i gang med forskellige undersøgelser af boligerne. På det møde blev det oplyst, at der i løbet af december måned ville blive opsat fugtmålere i enkelte huse, og derefter i samtlige huse. Disse prøvefugt/lækage-målere blev dog først opsat for et par måneder siden, De fem prøvemålere viser, at der ikke er fugt i disse kældre. og fugt/lækage-målerne i samtlige huse er nu ved at blive installeret. Vi blev lovet et højt informationsniveau, men det har desværre været småt med informationen, både til bestyrelsen og beboerne.

Udover fugtmålerne i kælderen, fik vi ved udskiftning af tagene isat fugtmålere, og det har også her vist sig, at der ikke er noget alarmerende.

På informationsmødet tilbød en af vores beboere at komme med et oplæg til renovering af Brohaven. Dette projekt er nu afleveret til projektafdelingen. Det er vores indtryk, at AaB tog velvilligt imod det.

Der er derfor stadig usikkerhed om Brohaven skal renoveres eller rives ned. Det er derfor svært for os at vurdere, hvad vi skal fortsætte med i Brohaven. Skal vi fortsætte med at vedligeholde husene, hegnene m.v., eller skal vi stoppe, hvis det hele ender med at blive revet ned. Indtil videre er holdningen, at vi skal fortsætte med at vedligeholde, så længe der ikke er taget nogen beslutning om Brohavens fremtid.

Det er frustrerende for bestyrelsen, at vi ikke ved mere end vi gør, og vi arbejder hårdt på at få AaB til at opfylde deres løfte om et højt informationsniveau både til os og til beboerne.

Råderet køkken/bad

Råderetten vedr. renovering af køkken og bad har været lukket ned i en periode. Der er indkommet et forslag om, muligheden for at få renoveret køkken og bad som skal behandles, så derfor vil vi ikke kunne fortælle, hvad muligheder der er.

Gelændere

Vi talte på sidste års afdelingsmøde om gelændere ved trapperne, hvor vi lovede at se om, der var penge til nye gelændere. Vi har i år fået opsat gelænder ved samtlige trapper på fællesområdet med et flot resultat. Der er dog i årets løb stjålet et par stykker, det er beskæmmende, at vi ikke kan have vores ting i fred.

Hegn

En af de beslutninger der er svære at tage er, hvad gør vi ved vores hegn. I budgettet er der afsat 250.000 kr. pr. år til renovering af hegn. De rækker ikke langt, da ca. 8 meter hegn koster 50.000. Derfor vil der kun blive udført absolut nødvendige udskiftninger. I forbindelse med udskiftning af hegn, har vi set på en alternativ hegnsbeklædning, et såkaldt komposithegn. Vi afventer et tilbud, og undersøger om det overhovedet er muligt. Det er tidligere besluttet, at vores hegn skulle males i 2024. Det er vores opfattelse, at mange af hegnspladerne kan gøres rene med algerens, og derved undgå at blive malet. I samarbejde med Driftscenter Nord vil der snarest blive indkøbt maling til udlevering, efter forudgående bestilling.

Gulve

Et andet problem er udskiftning af gulve. Dette er også en stor post for afdelingen. Så længe vi ikke kender vores fremtid, må vi fortsat foretage nødvendig udskiftning af gulve.

Planter

Igennem flere år har vi fældet en del træer, og har lovet at plante nogen nye. Her i efteråret/foråret er der blevet plantet mange nye træer og buske. Så nu venter vi bare på, at det springer ud med et flot resultat.

Indbrud

Vi har i år været plaget af en del indbrud. Da vi syntes, at det var slemt, blev der arrangeret et møde i samarbejde med Nabohjælp på Egå Marina. Mange var mødt op, og fik en god orientering, om hvad man selv kan gøre. Vi vil gerne her opfordre beboerne til melde sig til Nabohjælp. Det er nu et stykke tid siden, at vi sidst har haft indbrud. Dog har der her for nylig været et forsøg på indbrud i en af vores boliger. Vi håber dog, at det var en enlig svale.

Affaldssortering/storskrald

Aarhus kommune har besluttet, at vi skal i gang med en større affaldssortering. I efteråret fik vi derfor nye affaldscontainere til de forskellige affaldstyper. Vi vil stærkt opfordre vores beboere til at sortere omhyggeligt. Kommunen varsler med et bødesystem, hvis der ikke bliver sorteret rigtigt. Udgiften til renovation stiger voldsomt fremover. I budgettet 2024 er der afsat 265.000 kr. og 340.000 kr. i 2025. Vi holder derfor selvfølgelig øje med, om vi har det rigtige antal containere til de forskellige typer. Vi har bedt om flere containere til plast, og derfor har vi måske for mange til restaffald. Det holder vi øje med.

En ting er husholdningsaffald, en anden ting er storskrald. Det er yderst beskæmmende, at vi stadig har store problemer med storskrald, der flyder alle vegne. (Foto) Senest har vi kunnet konstatere, at det desværre ikke kun er storskrald, der bliver smidt ud, men der er også iblandet køkkenaffald. Ud over at det ikke pynter i vores område, er det også flovt, når der f.eks. kommer gæster, at det første de møder, er et stort læs affald. Derudover er der, når der er iblandet køkkenaffald, også en stor risiko for rotter.

Vi har henvendt os til Kredsløb, og har fået oplyst, at de arbejder på en løsning vedr. farligt affald. Vi blev stillet i udsigt, at der skulle være en løsning her i foråret med de røde kasser, men det har ikke været muligt for dem. Nu håber de på, at de løser vores problem i efteråret.

Vedligeholdelse om eget hus

En anden ting er vedligeholdelse omkring eget hus. Mange steder står ukrudtet højt, og det pynter ikke i området.

Der vil fortsat være en gennemgang af bedene foran eget hus et par gange om året. Servicecentret vil inden denne gennemgang orientere beboerne via sms-service. Så det er en rigtig god ide at tilmelde sig den ordning, også fordi I her bliver informeret om afbrydelser i vand, varme m.m.

Snebekæmpelse

Vi har igen i år brugt rigtig mange penge på snebekæmpelse, tæt ved 300.000 kr. AaB er ved at forsøge, om der kan findes en billigere løsning.

Fester

I den mere festlige ende havde Brohaven i 2023 50-års jubilæum. Vi holdt en stor teltfest, med mange glade deltagere, og vi havde en rigtig fin dag. Derudover havde vi vores årlige tur til Djurs Sommerland. Et af de andre gode arrangementer var vores pensionistfest, hvor vi også havde en fin aften med dejlig mad og fine præmier i vores banko.

Afslutning

Som sagt blev dette en kort beretning, men skulle du sidde med nogen spørgsmål, eller synes der er noget vi har glemt, er du velkommen til at stille spørgsmål, som vi så vil forsøge at besvare på bedste måde.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at sige tak for et godt og loyalt samarbejde med beboerne, og til resten af afdelingsbestyrelsen vil jeg gerne sige en stor tak for de mange timer og telefonsamtaler vi har ført, i året der er gået. Vi er ikke altid enige, men vi finder som regel en løsning.

Dette var beretningen siden sidste afdelingsmøde, som herved stilles til beboernes velvillige behandling og godkendelse.

Tak”

Der var en del bemærkninger og spørgsmål til beretningen. Der var en debat og besvarelse af spørgsmålene.

Herefter blev beretningen taget til efterretning,

3. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år.

Peter Thyboe Christensen gennemgik udvalgte punkter i budgettet samt DV-skemaet.

Der var en del spørgsmål og kommentarer til budgettet, som blev besvaret.

Herefter blev budgettet sat under afstemning og blev godkendt.

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Forslag 3.0

Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken, badeværelse og bryggers

For at afdeling 48, Brohaven kan åbne op for moderniseringer af køkken og badeværelse igen, skal den nye model for kollektiv råderet behandles på dette afdelingsmøde. Ordningen indebærer følgende:

- 1. Afdelingens vedligeholdelsesplan skal fremover give et tilskud på 40 pct. af moderniseringsudgifterne. Dette indebærer en justering i afdelingens budget for 2025 og afdelingens vedligeholdelsesplan (se bilag ”Drift- og vedligeholdelse, kollektiv råderet”).**
- 2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse.**
- 3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener og badeværelser, der kan skiftes inden for puljen, der er til rådighed. Det vil altid være de mest trængende, der skiftes først. Vurderingen baseres på en begrundet faglig vurdering herunder besigtigelse af det eksisterende.**
- 4. Servicecentret vurderer og prioriterer indkommende ansøgninger én gang årligt, så udskiftningerne kan iværksættes i det følgende kvartal. For afdeling 48, Brohaven vil ansøgningsfristen i 2025 være i uge 32.**
- 5. At der er frit valg inden for AAB’s udpegede leverandører og produktserier. Disse offentliggøres i løbet af april 2024.**

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken og badeværelse/toilet- og bruserum, der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen for det enkelte år, hvilke tilvalgsmuligheder der er, samt beløbsgrænsen for moderniseringerne. Tallene i parentes angiver årstal, hvorved puljen fra 2032 øges i antal moderniseringer pr. år.

**Pulje til boende pr. år. Pulje til flytte-boliger pr. år Samlet pulje pr. år
Tilvalgsmuligheder Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen**

Køkken 3 (-2031) 5 (2032-) 3 5 Flytning af vægge Afblænding af døre 120.000 kr.

Badeværelse 2 (-2031) 4 (2032-) 2 4 180.000 kr.

Der stilles forslag om, at.... At genåbne kollektive råderetsarbejder i afdelingen ud fra den ovenfor beskrevne model og træffer beslutning om:

- **Implementering af de 40 pct. afdelingstilskud i vedligeholdelsesplanen med den ovennævnte fordeling**
- **Beslutning om at den kollektiv råderet omfatter: køkken og badeværelse**
- **At lejer har frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier**
- **At beløbsgrænsen for arbejderne er som angivet ovenfor**
- **Justeringer til vedligeholdelsesplanerne vedr. henlæggelser for køkken og badeværelse.**

Forslagets økonomi

For at kunne finansiere genåbningen af råderetten, bliver det nødvendigt at hæve den årlige henlæggelse til Planlagt Vedligeholdelse, med kr. 262.500,00 pr. år.

Dette svarer til en huslejstigning, oven i den med budgettet foreslåede:

Baggrund og uddybende om forslaget

Hvorfor en ny model for kollektiv råderet?

I efteråret 2022 blev kollektiv råderet sat på pause. Dette med baggrund i primært to bespænd:

Det første bespænd var, at der faktisk er et myndighedskrav om at afdelingen skal medfinansiere moderniseringen af køkkenet/badeværelset med 40 %. Da boligerne jo har et køkken og badeværelse i forvejen som afdelingen skal vedligeholde, giver det også mening, at en del af det nye køkken eller bad/toilet også finansieres af afdelingen. Kollektiv råderet hører hjemme i Lov om Almene Boliger §37b, og gennem retspraksis i huslejenævn og ved domstolene har Tilsynet i Aarhus Kommune skærpet ordningen.

Det andet bespænd, var at AAB's dispositionsfond er belånt i en sådan grad, at det ikke længere er muligt at give de lån fra dispositionsfonden til råderetssager, som det tidligere har været praksis. Det har været nødvendigt at se på mulighederne for en anden finansiering af sagerne.

Derfor har vi arbejdet på at finde en løsning – en løsning som vi kalder den nye model for kollektiv råderet. Den er på nogle måder mere firkantet – fordi afdelingen i fællesskab skal betale for de enkelte køkkener og badeværelser. Til gengæld skal man fremover som beboer kun betale 60 pct. af udgiften selv.

Julia Beck Søndergaard gennemgik forslaget og gav en grundig gennemgang af den kollektive råderet i forbindelse med renovering af køkken og bad.

Der var en del spørgsmål, som blev besvaret. Det blev oplyst, at der kunne findes en del svar vedr. modernisering på AaB's hjemmeside. Oplysningerne kan findes via dette link: <https://www.aabnet.dk/om-at-bo-hos-aab/vedligehold-og-moderniser-bolig/>

Der blev fremsat et tillæggsforslag:

Vi skal vente med at indføre forslaget, indtil vi kender vores situation.

Herefter blev der stemt om forslag 3.0.

Forslaget blev forkastet, hvorfor det ikke var aktuelt at stemme om tillæggsforslaget.

Forslag 5.0

Ønsker accept af lov til, at et træ fældes. Jeg har i flere år haft gener, som består i at mine vinduer, havemøbler, tøjvask og lignende ting man nu har i haven, bliver fuldstændig fedtede til af træet, der står lige udenfor ved trappen ned til vejen.

Jeg har kontaktet afd. bestyrelsen, som ikke ønsker at imødekomme dette.

Det bør vel være beboernes trivsel og glæde over at bo i afd. og ikke træerne der kommer i første række.

Vil lige sige at jeg glædes, og syntes det er hyggeligt og pynter, at der er træer, så længe de ikke er til gene for beboerne.

Jeg håber på forståelse for mine gener af dette træ.

Beboeren trak forslaget, da bestyrelsen har lovet at træet kunne fældes.

Der skulle derfor ikke stemmes om forslaget.

5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.

På valg er: Dorte Jakobsen og Bente Vemgaard og begge modtager ikke genvalg.

Tre beboere meldte sig.

Hanne V. Christiansen nr. 10 A

Wenner Maintz nr. 25 B

Jette Goller Kloth Nieland nr. 28 A

Der skulle derfor være skriftlig afstemning

Werner Maintz fik 39 stemmer

Hanne V. Christiansen fik 31 stemmer

Jette Goller Kloth Nieland fik 24 stemmer

Der var 4 ugyldige stemmer

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

På valg er: Christian Baun

Følgende stillede op:

Jette Goller Kloth Nieland nr. 28 A

Peter R. Holm nr. 24 C

Jette blev valgt som 1. suppleant og Peter som 2 suppleant

6. Eventuelt.

Der var enkelte spørgsmål og kommentarer.

Der blev udtrykt bekymring vedr. maling af gamle plader med mulig asbest. Alex oplyste, at hvis pladerne var hele og malet tidligere, så udgør de ingen fare, og man kan roligt male dem. Hvis der var hegnsplader, der manglede f.eks. et hjørne, så skulle man ikke gå i gang, men i stedet få pladen udskiftet.

Alex takkede de afgående bestyrelsesmedlemmer for godt samarbejde.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og afsluttede mødet.

Referent: Bente Vemgaard