



Referat



Ordinært afdelingsmøde
65 Æblelunden
13. maj 2025 19:00

Mødets forløb

Formanden byder forsamlingen velkommen til mødet.

Dagsorden punkt 1: Valg af dirigent

Randi Rædkjær vælges som dirigent uden modkandidater.

Dirigenten indleder med at konstatere, at mødet er indkaldt 5 uger før, og at materialet til mødet er gjort tilgængeligt 1 uge før. Mødet er hermed lovligt.

Dirigenten opremser antal fremødte husstande 14 (17 personer), dog kom der 1 husstand (1 person) senere, så dermed 15 husstande og 18 personer i alt. Der er udleveret 2 stemmesedler til hver husstand, og disse skal afleveres til dirigenten, hvis man forlader mødet, inden det er afsluttet.

Stemmeudvalget består af Sofie (nr. 116), Ulla (nr. 32), Marie (nr. 160) samt Peter fra økonomi.

Mai (nr. 118) er referent.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
3. Godkendelse af driftsbudget for 2026
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag
5. Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Der skal vælges 2 medlemmer af afdelingsbestyrelsen for to år. På valg er Frank Pløen Mortensen og Henrik Lynbech.
6. Eventuelt

Dagsorden punkt 2: Bestyrelsens beretning

Formanden læste beretningen op og taler bl.a. om fjernvarme/varmepumper, som bestyrelsen ikke kan komme videre med pga. mangel på økonomisk overblik fra AAB. Papcontainer og nye skabe til farligt affald er kommet på plads og fungerer. Numre på husene er sat op, da der bl.a. var fejl ved levering m.m. - og det virker. Test af ligusterhæk er sat i gang, der hvor bøg ikke vil gro.

God vejfest sidste år. Tak til dem der kom og hjalp til og dem der deltog i festlighederne.

Bestyrelsen var til et oplæg om vedligeholdelse A- og B-ordning. A-ordning giver de bedst vedligeholdte lejemål men er dyrere for lejeren, specielt hvis det er et kort lejemål. B-ordning giver mulighed for at flytte med små huller i væggene, som så skal udbedres af ny lejer. Bestyrelsen kan ikke se nogen grund til at skifte fra den nuværende B-ordning.

Den ny vintertjeneste virker fint, dog mangler vi at teste det med et rigtigt snefald.

Juletræ blev sat op og tændt, og der var godt fremmøde med god stemning.

Bestyrelsen havde et møde med firmaet iFiber om levering af billigere internet, som vi pt. desværre ikke kan få pga. vores fiberkabler ejes af Fibia, og iFiber har ingen aftale med Fibia. iFiber vender tilbage, hvis de senere kan levere internet via Fibia.

Vi håber på en vejfest igen i år d.16. august.

Kommentarer:

Sofie (nr. 116) havde kommentar til vintertjenesten, der spreder store mængder salt og ikke kun på vejen. Saltet rammer vores følsomme hække og lander langt inde i indkørslen. Der anvendes måske en forkert metode ved udlægningen af saltet. Vi skal kontakte servicecentret, når problemet igen opstår.

Dan (nr. 14) havde kommentar til vores test med ligusterhæk, da han mener, der skal anvendes bøggehæk. Det fremgår ikke af lokalplanen, så vi må undersøge byggesagen.

Dagsorden punkt 3: Budget for 2026

Peter fra økonomi fremlagde budgettet. Der er en huslejestigning på 4,9%.

Afdelingen er finansieret via et Flexlån. Der har ikke været taget nok højde for inflationsstigning. I løbet af de næste 2 – 3 år kan vi måske forvente en mindre ejendomskat. Vores forsikringer koster også lidt ekstra, men er bedre i forhold til bla. vandskader. Renovationen er sat lidt ned fremadafrettet, da den har været lidt høj. Vores el pris har været for lav, derfor sættes den lidt op. Men vi forventer, at den næste år kan sættes lidt ned. Renholdesen er steget, dels pga. lønudgiften, da timeprisen er steget, og dels fordi vi betaler mere til servicecenteret pr. bolig. Renholdelsen inkluderer også udgiften til snerydning, der er blevet dyrere, da der er forlangt mere. Bidrag til AAB (Langelandsgade) løn, diverse udgifter, husleje m.m. er også steget.

Vi mangler ca. 460.000 på budgettet, derfor huslejestigning. Vi er også steget mere end gennemsnittet i andre afdelinger i år.

Vi burde henlægge 4 millioner, men vi henlægger kun ca. 1 million (penge til tag og vinduer m.m.)

Vores henlæggelse skal sættes op. Vi sætter det ikke op i år, men skal have det sat op, så vi ikke skal låne penge. Afdelingen har et problem med henlæggelser, som vi tager fat på til næste møde i 2026, hvor Peter vil sætte flere ord på.

Vi skal nok se ind i tendensen med huslejestigninger de næste år frem.

Budgetbehandling:

Dan (nr. 14) spørger til hvad pt. 3.6 Inventar i DV-skema anvendes til. Svar: Løbende vedligehold af køkken, bad, entre m.m.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Dagsorden punkt 4: Forslag til behandling

Forslag 1

Der stilles forslag om, at der laves nogle adgangsveje fra fortovet Vi-rup Skovvej og indtil vejen.

Forslagsdato

19-04-2025

Begrundelse: det bliver lettere at komme ind til bebyggelsen da man kan komme ind flere steder og ikke kun i enderne og den ene passage der har været fra begyndelsen af byggeriet

Bemærkning fra AAB

drifte og bestyrelsen kan i samarbejde lave en plan for en stier og penge til at lave de stien kan tages ud af jeres DV skema

Vedtaget	Forkastet	Trukket
	X	
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Forslag 2

Forslagsdato

19-01-2025

Jeg stiller forslag om, at der installeres et blødgøringsanlæg for at fjerne kalken i vores vand

Begrundelse: Der er rigtig meget kalk i vores vand i afdelingen hvilket ses på i toiletterne og elkedler m.m. Ved installation af et blødgøringsanlæg fjernes kalken hvilket blandt andet forlænger levetiden for vore blandingsbatterier

Bemærkning fra AAB

Først er det et projekt der skal søges byggetilladelse på ved kommunen.

i tilfælde af afdelingen får lov at laves det, skal man regne med det koster ca. 300.000 kr. for levering og montering af anlægget, derudover skal der indregnes et årligt service af anlægget. Beløbet kan afdelingen finansiere ved at låne af egne midler, men disse skal "betales tilbage" over 10 år. Det bliver dermed nødvendigt at hæve huslejen med kr. 30.000 p.a. i de 10 år, til afskrivning af anlægget, samt kr. 5.000 til årlig service. Dette giver samlet set en huslejestigning på kr. 35.000 om året, svarende til 0,4% eller i gennemsnit kr. 35,00 pr. lejemål pr. måned.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Forslag 3

Forslagsdato

17-04-2025

Forslag til afdelingsmødet: Container til haveaffald – forår og efterår
Indsendt af Liselotte, nr. 30

Vi har alle ansvar for at holde vores haver pæne, og to gange om året bliver det tjekket i forbindelse med havegennemgang. Det skal se ordentligt og velholdt ud – og det giver jo god mening, når vi bor i en fælles afdeling.

Men det er lidt ærgerligt, at vi ikke har en fælles løsning til at komme af med det haveaffald, der naturligt opstår, når vi gør vores haver klar. Når vi klipper hæk, luger ukrudt og rydder op, samler der sig hurtigt bunker af grene, blade og jord. I dag skal man selv køre det væk – og det er ikke så nemt, hvis man ikke lige har bil eller trailer.

Mit forslag: At vi får en container til haveaffald to gange om året i to uger ad gangen – én gang i foråret og én gang i efteråret. Containeren placeres et sted, hvor der er plads nok, og hvor biler og skraldebiler kan komme forbi.

Containeren kan bruges til:

Hækafklip

Grene, græs og blade

Jord og andet grønt haveaffald

Pris og firmaer:

Johs. Sørensen A/S: ca. 1.995 kr. + moms for to uger (eks. levering).
www.js.dk

Bendt Hansen & Sønner: pris afhænger af størrelse og placering.
www.bendthansen.dk

Hvad det koster: To containere koster ca. 6.000–8.000 kr. om året. Det svarer til ca. 71–95 kr. pr. bolig om året (6–8 kr. om måneden).

Alternativ: En privat haveaffaldsbeholder i Aarhus koster 800–1.055 kr. om året.

Betaling: Hvis der er rådighedsbeløb i budgettet, foreslår jeg, vi bruger det.

Afstemningspunkt: Skal vi som afdeling indføre en fælles ordning med container til haveaffald to gange om året i to uger ad gangen?

Ja Nej

Bemærkning fra AAB

pengene til dette kan findes i jeres DV skema

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
Evt. ændringsforslag		

Forslag 4

Forslagsdato

17-04-2025

Afstemningspunkt til afdelingsmødet

Titel: Skal hegnet ud mod Virup Skovvej fjernes – og stien ved skraldespandene åbnes igen?

Forslagsstiller: Liselotte, nr. 30 (læs gerne den tekst der er sendt til afd. bestyrelsen)

Baggrund:

Jeg har tidligere, i april, henvendt mig til afdelingsbestyrelsen angående det hegn, der for nylig er blevet sat op ud mod Virup Skovvej. Hegnet spærrer blandt andet for de mange 'huller i hækken' og særligt den sti ved skraldespandene, som mange – både beboere, folk fra den anden side af vejen og alle mulige andre – i årevis har brugt til at komme til og fra området i Æblelunden.

Ærligt talt savner jeg allerede de små smutveje – og jeg ved, jeg ikke er den eneste.

Indtil videre har jeg ikke fået svar på, om opsætningen af hegnet er besluttet af boligforeningen, og om det derfor skal forblive. Men medmindre det allerede er afgjort fra centralt hold, synes jeg, det giver god mening at tage det op på afdelingsmødet.

Forslag:

Jeg foreslår, at vi stemmer om følgende:

Skal hegnet fjernes igen ud mod Virup Skovvej – særligt ved skraldespandene – så stien, som har været i brug i mange år, åbnes op igen?

Afstemning:

Ja – fjern hegnet og åbn stien

Nej – hegnet bliver som det er

(Bilag – tidligere sendt henvendelse til afdelingsbestyrelsen)

Hej med jer :-)

Jeg skriver, fordi jeg – og flere andre beboere – undrer os over de nye hegn, der er sat op rundt omkring i området. Det gælder især de steder, hvor vi plejer at kunne gå ad små stier, som mange har brugt i årevis til at komme fra ét sted til et andet.

Så vidt jeg kan se, er det Thomas, der har sat dem op, og jeg går ud fra, det er gjort i samarbejde med administrationen. Derfor vil jeg gerne spørge jer i bestyrelsen: Ved I mere om, hvad baggrunden er? Har I været med til at beslutte det – eller ved I, om det er noget, han selv har taget initiativ til?

Jeg har vedhæftet nogle billeder, som viser eksempler på hegnet. Det virker ret ufærdigt og lidt klodset sat op – og det bryder med det, vi ellers kender som et åbent og rart område at bevæge sig rundt i. Det føles som noget, der er hastet igennem uden at tænke på, hvordan vi faktisk bor og bevæger os her til daglig.

Især stien ved skraldespandene er vigtig for mange – både os, der bor her, folk fra den anden side af vejen og alle mulige andre, der går igennem området. Det giver ikke mening at spærre den af, når den er så oplagt og velfungerende.

Jeg hørte nævnt, at det skulle handle om en "lokalplan", men jeg har aldrig hørt om sådan en – og jeg har boet her i snart otte år. Hvis der virkelig findes en plan, der siger, at man ikke må have stier gennem hegnet, så virker det helt skævt i forhold til, hvordan området faktisk bliver brugt.

Man siger jo ellers, at når man bygger nyt, så skal man ikke lægge stierne på forhånd – beboerne skal selv vise, hvor de skal være, ved at gå dem til. Og her har vi altså nogle stier, der er trådt til gennem mange år, fordi de fungerer. Så hvorfor lukke dem af?

Jeg vil derfor gerne spørge:

– Hvorfor er hegnet sat op?

– Er det midlertidigt?

– Og hvorfor er vi som beboere ikke blevet spurgt først?

Hvis der absolut skal være hegn, så håber jeg virkelig, man vil åbne op igen ved stien ved skraldespandene. Den er vigtig for mange, og det er ærgerligt, at noget så simpelt bliver lukket ned uden forklaring. Ærligt talt savner jeg allerede de små smutveje – og jeg ved, jeg ikke er den eneste.

Venlig hilsen

Liselotte, nr. 30

Bemærkning fra AAB

hegnet er sat op for at beskytte hæk/planter

Det har ikke koste afdeling noget

Vedtaget	Forkastet	Trukket
		X
Evt. ændringsforslag		

Forslag 5

Forslagsdato

19-04-2025

Vi stiller forslag om, at det netop opstillede rustikke og antikke hegn ud mod Virup Skovvej fjernes hurtigst muligt

*Begrundelse: Hegnet er et gammelt hegn der har stået et andet sted hvor vi-
des ikke og pynter overhovedet ikke Det er råddent og enderne er flækkede.
jeg har ikke medsendt et billede da det er bekendt for beboerne*

Bemærkning fra AAB

hegnet er sat op for at beskytte hæk/planter

Det har ikke koste afdeling noget

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		
Det netop opstillede rustikke og antikke hegn mod Virup Skovvej fjernes hurtigst muligt, og der skal ikke plantes nye buske eller op-sættes nyt hegn.		

Forslag 6

Forslagsdato

15-04-2025

Jeg foreslår at farvevalget på skure fremover kan være både sort og sort grå. Samtidig skal skurer af metal fremover også godkendes.
Begrundelse: Pt. er reglerne for opsætning af skure, at husene i 1. Etape skal anvende farven sortgrå (RAL 7021) og 2. Etape skal opføre skure i farven sort (RAL 0905). Mit forslag er at husene i 1. Og 2. Etape selv kan vælge mellem sortgrå eller sort. Derudover skal skure af metal være en mulighed. Eventuelt med en forventning om reetablering ved fraflyt. Dette skal være muligt, da præfabrikeret skure, sjældent kan fåes i de 100% korrekte RAL farver.

Bemærkning fra AAB

ingen kommentarer

Bemærkning fra bestyrelsen

Der er angivet forkert RAL farve. RAL 0905 skal erstattes med RAL 9005.

Opdeles i forslag 6A og 6B.

Forslag 6A

Jeg foreslår, at farvevalget på skure fremover kan være både sort (RAL 9005) og sort grå (RAL 7021).

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Forslag 6B

Jeg foreslår, at skure af metal fremover kan godkendes.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
	X	
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Forslag 7

4. Råderet

Forslagsdato

18-03-2025

I Råderetskataloget kan der gives tilladelser til etablering af laderstan-
der til el-bil. Jeg foreslår at ordlyden i råderetskataloget ændres fra:
Hvis eltavlen etableres ved beboerens egen parkeringsplads gælder
det, at fastgørelsen skal ske i mørtelfugerne for at der ikke er huller i
murstenen, når og hvis den fjernes.

til:

Hvis ladestander etableres ved beboerens egen parkeringsplads gæl-
der det, at fastgørelsen skal ske i mørtelfugerne for at der ikke er hul-
ler i murstenen, når og hvis den fjernes.

Dedikeret ny stømtavle og relæ samt ledningsføring til ladestanderen
skal ikke reetableres ved fraflytning. Hvis ladestanderen fjernes skal
ledning afsluttes i el-samledåse der monteres på væggen,
så der nemt kan genetableres ny ladeboks hvis ny beboer ønsker
dette.

*Begrundelse: Idag skal alt reetableres ved fraflytning hvis man har fået mon-
teret en ladestander, som det fremgår af råderetskataloget s. 7.*

*Det betyder at ledningsførsel og lovpligtig ekstra strømtavle/relæ skal fjernes
og at muren skal repareres, der hvor der er blevet boret hul til ledningen.*

Hvis ny beboer ønsker en ladestander skal denne etableres forfra

Bemærkning fra AAB

har ingen kommentar

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Forslag 8

4. Råderet

Jeg foreslår, at man uden reetablering kan ændre fra trægulv til flisegulv i køkkenarealet.

Forslagsdato

07-04-2025

Bemærkning fra AAB

ingen kommentarer

Vedtaget	Forkastet	Trukket
	X	
Evt. ændringsforslag		

Dagsorden punkt 5: Personvalg

Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

I afdeling 65 Æblelunden skal der i ulige år vælges 2 medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

Der skal vælges 2 medlemmer af afdelingsbestyrelsen for to år. På valg er Frank Pløen Mortensen og Henrik Lynbech.

Valgt på dette møde er (uden modkandidater):

Navn på kandidat	Stemmer	På valg igen i årstal
Frank Pløen Mortensen (nr. 38)	-	2027
Henrik Lynbech (nr. 152)	-	2027

Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Der vælges et antal suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Valgt på dette møde er (uden modkandidater):

Navn på kandidat	Stemmer	På valg igen i årstal
Sofie Andersen (nr. 116)	-	2026

Dagsorden punkt 6: Eventuelt

Ordensreglement er åbenbart ikke vedligeholdt med sidste års vedtagelser, så forbuddet mod nye udekatte har ikke kunnet håndhæves. Ordlyden i det nye punkt indeholder datoen 1. januar 2025 som skæringsdato, men den er jo passeret. Hvis der er tilkommet nye katte siden 1. januar 2025 og disse håndteres som udekatte, så prøv at kontakte katteejeren og ellers kontakt servicecentret. Der er også mangler i råderetskataloget, så ordensreglement, vedligeholdelsesreglement samt råderetskatalog skal alle gennemses.

Det kan for afdelingen betale sig, hvis lejerne mest muligt undgår at bruge el i perioder med høj transporttarif, dvs. mellem kl. 17.00 og 21.00. Der er også forhøjet transporttarif mellem kl. 06.00 og 17.00 samt mellem kl. 21.00 og 24.00. Transporttarif er billigst mellem kl. 00.00 og 06.00. Vores elpris er sammensat af en fastpris pr. kWh med tillæg af transporttariffen, så en mindre transporttarif vil resultere i en lavere forbrugspris pr. kWh for beboerne.