

REFERAT

Tid: mandag den 12. september 2022 kl. 11.00

Sted: i afdelingens selskabslokale

Deltagere: 17 boliger var repræsenteret.

Fra administrationen: Susanne Witting (administrationschef), Gitte Kjær (referent), Eske Kristensen (serviceleder), Søren Winther Larsen (teknisk afdeling)

Fra foreningsbestyrelsen: Thor Utting (dirigent), Keld Albrechtsen

Øvrige: Elsebeth Frederiksen (Skræppebladet)

Udleverede stemmesedler: 34

Hans Christian Houborg bød velkommen til afdelingsmødet.

1. Valg af dirigent

Hans Christian foreslog Thor Utting som dirigent. Thor blev valgt og konstaterede, at mødet var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter §18, hvori der står, at indkaldelse til ordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 4 ugers varsel, og at dagsorden og materiale skal være omdelt senest 1 uge, før mødets afholdelse. Annonce er indrykket i Skræppebladets juni nummer - nr. 4, og indkaldelse med dagsorden og materiale er uddelt af afdelingens driftspersonale den 5. september 2022 til samtlige husstandes postkasser.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelse er sket iht. vedtægterne. Herefter blev dagsordenen gennemgået.

Nedsættelse af stemmeudvalg

Susanne Witting (formand)

Eske Kristensen

Grethe Abild

Stemmeudvalget blev godkendt.

2. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning siden sidste afdelingsmøde**Bestyrelse**

Ny bestyrelse der blev valgt, blev Jesper Frölich, Benny Preller, Hans-Christian Houborg og som suppleant Evy Abelsen. Bestyrelsen konstituerede sig med Hans-Christian som formand med ansvar for kontakt til BBBØ, samt veje, stier og grønne områder, Jesper med ansvar for el og belysning, Benny med ansvar vedrørende bygninger. Evy supplerer primær med indspark på afdelingens sociale aktiviteter.

Beboere

Vi har desværre mistet et par beboere, som er afdøde ved døden. Formanden foreslog 1 minuts stilhed til at mindes de afdøde.

Heldigvis har vi fået nye beboere ind, selvom det dog tog en del tid at genudleje den ene af lejlighederne pga. skifterettens sene behandling af boet.

REFERAT

Tag på fælleshus

Glastaget på fælleshuset blev udbedret mod vandindtrængen, men ved slagregn og bestemte vindretninger kan der stadig komme vanddryp fra loftet. Det er vanskeligt at få stoppet helt, men vi er opmærksomme på det.

Bede ved affaldsskur

De to bede ved det nye affaldsskur er blevet tilplantet med Spiræa Little Princes. Tilbud fra Buus lød på ca. 4.000 kr., så vi fik Eske og Wæll til at bestille planterne og så plantede vi selv. Besparelse: 2.000 kr. Efterfølgende har det vist sig, at der er for meget salt i jorden i bedet mod vejen, så den forreste række er gået ud. Vi arbejder på ny løsning.

P-pladser

Vi har fået afmærket P-pladser, ved forreste P-plads, med vinkelret markering, hvilket betyder, at der nu er 10 pladser mod tidligere 9.

Fliser

Vi har fået afrenset for belægninger på fliser og trappe ved fællesterrassen. Der arbejdes på at få den lille græsplæne mod stensætningen nedlagt og flisebelagt samtidig med nye fliser på nuværende terrasse. Det kan blive en realitet i løbet af få år, fordi pengene er ved at blive sparet op på kto. 116.

Løbende vedligeholdelse og udskiftninger i afdelingen

De nye fliser ved skrænten mellem cykelskur og affaldsskur bevæger sig fra hinanden, fordi sikringen af skrænten ikke er udført korrekt. Sag mod Buus for udbedring kører, og samtidig er der reklameret mod beskadigelse af ca. 10 mtr. fliser (gangarealet fra P-pladsen ad stien langs vejen mod CSBS), hvor Buus har kørt med saltspreder i vinteren 21/22. Dette bliver så vidt vides udbedret uden beregning. BBBO (Søren) er på sagen, og skaden er delvis udbedret. Skaden på stensætning og belægninger af JL Transport blev accepteret og bliver udbedret af Buus. Er lavet medio august.

Røgmeldere

Vi har fået nye røgmeldere i glasgaden. De gamle var irrede og udløste fejlalarmer. Samtidig blev nødbatterierne, der sikrer, at de oplukkelige vinduer i glasgaden åbner ved brand, eller hvis strømmen går, tjekket. Systemet skal efterses hvert år.

Brandtilsyn

Østjysk Brandvæsen har foretaget brandeftersyn. Det er ok at stille enkelte krukker med planter og enkelte møbler, hvor arealet er bredt nok, men vi skal bare huske at begrænse os. Stilles der for meget eller store genstande op på gangene, kan det forhindre evakuering i nødstilfælde og forsinke redningsmandskab at komme frem. Alle gangarealer og glasgaden er i realiteten flugtveje og evakueringsrum. Tænk på det. Det kunne være en selv, der fik brug for det.

Selskabslokale

Afdelingens selskabslokale/ fællesrum er samtidig blevet godkendt til 50 personer. Skilt, der markerer dette, er opsat.

Opgaver der venter i år

- Afrensning af spær og glas i glasgaden samt ny maling af spær.
- Gennemgang af fællesbelysning i afdelingen, nye armaturer i fælleskøkken og vaske/depotrum samt i loftet ved indgang A og B til LED. Har netop modtaget forslag fra BBBO's energikonsulent.
- Nye vinduer, terrassedøre og hoveddøre.
- Etablering af lade stander/pladser til el-køretøjer, biler, scootere, knallerter etc. og eventuelt et skur til opladning og parkering af knallerter og elscootere. Det vil samtidig give ekstra cykelpladser.
- Sociale aktiviteter (varetages af afdelingsbestyrelsen, fordi seniorforeningen er nedlagt).

REFERAT

Aktiviteter

Alle aktiviteter til dato er gennemført med meget stor deltagelse: tænding af julebelysning, julefrokost, gløgg og æbleskiver, kransekage og champagne, fastelavn og Sankt Hans. Alle arrangementer med mindst 25 deltagere FLOT, BRAVO og tak til alle for at slutte op om arrangementerne, der giver både gode snakke, gode grin og ikke mindst sammenhold. Tak, fordi alle i hverdagen hjælper til, så vi altid har det rent og pænt. Intet papir eller andet der ligger og flyder, ingen affald placeret ved fordøre eller ved siden af affaldscontainere, og at I alle bruger den nye affaldscontainer til grønt haveaffald. Og sparer vi så noget for vores ihærdighed – ja, det gør vi. Fx ville rengøring af affaldscontainere koste ca. 1500 kr. om måneden (for 3 stk.) Min vurdering er, at vi i alt sparer ca. 30.000 kr. om året på de ting, som vi selv udfører. Og så har vi det sjovt og hyggeligt samtidigt.

Spørgsmål fra salen:

- Får vi vinduerne i år?
Svar Søren: ja, det er målet. Vi har beklageligvis ikke haft nok hænder nok til at få opgaven løst. Det beklager jeg på BBBO's vegne. Men vinduerne er sendt i udbud, og vi regner med, at vi i løbet af oktober har afklaret, hvem der skal have opgaven. Herefter vil vi sammen med bestyrelsen finde en løsning.
- Energikrise – vinduer og døre (inkl. altandøre)
Svar Søren: vi speeder op. Jeg kan bekræfte, at det bliver mere energivenlige løsninger.
- Sag mod Buus
Svar Søren: Belægningen fra cykelskuret og hen til affaldsskuret. Niveauet falder, fordi det er gammel skovbund, og derfor bevæger jorden sig ned. Vi har betalt for at få arbejdet udført, og vi vil derfor ikke betale hele for udbedringen. Vi har haft et møde med Buus, som vil betale en stor del af det for at undgå de samme problemer fremover. Når vi har en konkret tilbagemelding fra Buus, så tager vi en dialog med bestyrelsen.

De fremmødte godkendte bestyrelsens beretning.**3. Orientering om foreningsbestyrelsens arbejde**

Keld Albrechtsen orienterede om foreningsbestyrelsens arbejde.

Først og fremmest er det dejligt med den tilbagevenden til mere almindelige vilkår for boligforeningsliv og beboerdemokratisk arbejde, som vi i år har kunnet opleve, efter virkningerne af Corona-epidemien er klinget af.

Foreningsbestyrelsen arbejder for at styrke det beboerdemokratiske arbejde i boligforeningen samt ikke mindst at skabe en stærk dialog mellem foreningsbestyrelsen og afdelingerne. Allerede i marts kunne vi glæde os over et meget positivt repræsentantskabsseminar i Grenå, hvor der var fokus på det gode samarbejde mellem beboerdemokrati og administration samt på arbejdet med biodiversitet i afdelingerne. Foreningsbestyrelsens udvalg for beboerdemokratiet har besluttet, at vi også næste år henlægger repræsentantskabsseminaret til marts måned, og vi håber, at repræsentantskabsmedlemmerne vil være med til at gøre det til en succes igen.

Der er desuden igangsat en ny model for møderne i foreningsrådet, hvor foreningsbestyrelsen mødes med formændene for alle afdelinger, der bringer os rundt i boligforeningens afdelinger. I foråret besøgte vi Generationernes Hus på Aarhus Ø, og i august har mødet været henlagt til Sonnesgården, hvor vi forsøgte os med at krydre mødet med en politisk debat om fremtidens muligheder for at etablere mere fællesskabsorienterede boligafdelinger. Beboerdemokratiudvalget og Foreningsbestyrelsen hører meget gerne fra afdelinger, der ønsker at være værter og har temaer, som man ønsker at sætte til debat på tværs i vores boligforening.

Økonomisk er situationen præget af, at 2021 gav et meget stramt regnskabsresultat, særligt på

REFERAT

grund af negative afkast på kapitalbeholdningerne. Også 2022 ser ud til at give ringe resultater på dette område. Samtidig oplever vi en dyster økonomisk udvikling i skyggen af krigen i Ukraine og de deraf afledte ændringer i økonomien med bl.a. stigende priser på energi og materialer. Alt sammen forhold, der desværre også risikerer at påvirke boligforeningens manøvre muligheder.

Ikke mindst betyder det samlede økonomiske billede desværre, at næsten alle boligforeningens afdelinger behandler budgetter for 2023, som byder på huslejestigninger. Gennemsnittet i hele boligforeningen er en stigning på 3,4 % pr. m², men der er store forskelle fra afdeling til afdeling.

I Afd. 1 Hans Brogesparken er den omfattende renovering af boligforeningens første afdeling netop gennemført, og i Afd. 21 Hasselager er man i fuld gang. Samtidig forberedes renoveringen af Afd. 2 Søvangen, som stemte for et omfattende renoveringsprojekt i foråret. Vi bevæger os således ind i en periode, hvor byggeaktiviteten vil fylde mere i boligforeningen.

Andre eksempler herpå er, at boligforeningens projektafdeling arbejder med at igangsætte byggeriet af nye familiebolig-afdelinger på Nordlandsvej og Arresøvej i Vejlbj-Risskov samt på en virkelig flot beliggenhed i Kolt-Hasselager (v. Kolt Østerparken).

I Gellerup er der fuld gang i realiseringen af den første fase af Helhedsplanen. Fra årsskiftet påbegyndes nedrivninger af syv blokke i Afd. 4 Gellerupparken, og i dialog med de beboere, der opsiges, arbejder administrationen for at finde gode løsninger på behovet for genhusning.

Parallelt hermed skyder stribet af nye naboer op i kvarteret, herunder plejehjem, sundhedshus, nye private boliger og inden længe byggeriet af en ny folkeskole.

I Afd. 5 Toveshøj er arbejdet med at udforme en ny helhedsplan så småt gået i gang i samarbejde med en meget engageret afdelingsbestyrelse, ligesom samarbejdet med Aarhus Kommune herom er kommet godt fra start.

Siden afdelingsmøderne sidste år er der ansat ny administrerende direktør (Kristian Würtz) og ny projektchef (Jens Martin Møller) i en reorganiseret direktion med administrationschef Susanne Witting som det erfarne element.

Samtidig er der nye folk på posterne som servicechef (Ivan Mejrsk) og teknisk chef (Jesper Grubbe Møller), og endelig er senest Louise Buch Viftrup kommet til som ny Boligsocial leder i forbindelse med opstarten af en ny boligsocial helhedsplans-periode.

Det er bestyrelsens opfattelse, at den nye direktion er kommet godt i gang med arbejdet, og vi ser frem til, at vi nu kan se ind i en periode med mere stabilitet og kontinuitet på de ledende poster i boligforeningens administration.

Jeg vil slutte af med at henlede opmærksomheden på, at Brabrand Boligforening i april måned næste år kan fejre sit 75-års jubilæum. Det arbejder vi på at skabe en god markering af.

Tak for ordet.

Spørgsmål

- Kommer Kristian Würtz ikke på besøg i afdelingen?
Svar Keld: direktionen er repræsenteret af Susanne.
Svar Susanne: han ville rigtig gerne have deltaget på dagens afdelingsmøde, men han er desværre helt booket op i dag af møde med konsulent på Helhedsplan.
- Ros fra beboere til BBBO for at have ansat en ny boligsocial leder. Det er vigtigt, at vi får fat i de udfordrede familier og deres børn.

REFERAT

Orienteringen blev taget til efterretning.

4. Afdelingens budget for 2023 til godkendelse og årsregnskab for 2021 til fremlæggelse.

Susanne Witting gennemgik det fremsendte budget for 2023. I budgettet for 2023 er der en huslejeforhøjelse på 3,5 %.

Kommentarer

- Bygning af klimaskærm. Hvad er det?
Svar Søren: klimaskærm (større udskiftninger i form af vinduer, døre mv.)
- Diverse udgifter: 3.000 kr. Hvad dækker det over?
Svar Susanne: diverse indkøb til vaskeri. Reparation bogføres på kt. 115 og indkøb af nye maskiner på kt. 116.
- Kt. 119 – beboeraktiviteter
Forslår at kt. 119320 nedsættes fra 15.000 kr. til 12.000 kr.?
Svar Susanne: så skal man stemme budgettet ned. Jeg synes personligt, at I skal værne om de sociale aktiviteter og sørge for, at I har penge til at fastholde de mange gode tiltag, som I har i afdelingen.

Budgettet blev herefter godkendt.

Gennemgang af regnskab 2021

Årsregnskabet for 2021 blev kort gennemgået.

Regnskabet blev taget til efterretning.

5. Forslag

a. Overgang fra B-ordning til A-ordning

Vedligeholdelsesordningen ændres fra B-ordning til A-ordning pr. 1/1 2023.

Overgang til A-ordning vil give en huslejebesparelse på 10 kr. / m² årligt. Hvis det besluttes, at afdelingen overgår til A-ordning, vil de nuværende beboere stadig have adgang til at bruge indestående på lejemålets vedligeholdelseskonto pr. 31/12 2022, indtil de fraflytter lejemålet. Ved fraflytning vil nuværende beboere stadig skulle aflevere deres lejemål, som de boede under en B-ordning. Beboere der indflytter efter 31/12 2022 vil flytte ind under en A-ordning. Ved overgang til A-ordning skal nyt vedligeholdelsesreglement vedtages.

Susanne Witting gennemgik forskelle på de to ordninger jf. de udsendte bilag, herunder bl.a. at afdelingen pt. har 720.000 kr. stående som "død" kapital.

Spørgsmål

- Hvis man dør, kan de penge, der står på vedligeholdelseskontoen, så udbetales?
Svar Susanne: nej, de tilfalder afdelingen.
- Jeg har 50.000 kr. stående på vedligeholdelseskontoen. Det koster det vel ikke at istandsætte. Hvad med de resterende penge?
Svar Susanne: de tilfalder afdelingen.

REFERAT

- Hvad er en normalistandsættelse?

Svar Susanne: det er maling af vægge og lofter samt istandsættelse af gulve.

- Hvad er forbedring af boliger?

Svar Susanne: det er ikke enkelt at svare på, idet der er to termer: forandring el. forbedring. Ved en forandring sker der ikke godtgørelse. Ved forbedring sker der godtgørelse jf. gældende regler. Desuden vurderes, om der er tale om: med reableringspligt el. uden reableringspligt. Et køkken er som udgangspunkt en forbedring. Beslutter afdelingsmødet fx at man vil indføre kollektiv råderet, så kan man ved huslejeforhøjelse afbetale over huslejen. Man låner så at sige pengene i afdelingen. Er der tale om individuel råderet, så betaler man selv hele beløbet på én gang til leverandøren.

- Jeg har lige monteret nyt toilet. Er det en forbedring?

Svar Susanne: nej, og det har ikke noget med vedligeholdelse at gøre.

- Når man fraflytter en A-ordning, så skal man selv betale for istandsættelse, og det kan være meget dyrt. Jeg foreslår, at vi stemmer nej.

- Jeg forstår ikke, at vi fortsat skal betale 200 kr. om måneden til vedligeholdelsesordning, hvis vi overgår til A-ordning.

Svar Susanne: jeg skal ikke kunne udelukke, at vi vil kunne nedsætte huslejen næste år, hvis I vælger A-ordning, men som udgangspunkt går pengene ind på afdelingens vedligeholdelseskonto.

Forslaget blev forkastet med 21 stemmer imod, 1 blank og 12 ugyldige.

b. Bortskaffelse af møbler

Der står to gamle rattan stole og et sort bord med en kunstig grøn plante på 1. sal ved elevatoren. Dem, vil jeg foreslå bliver fjernet. De er gamle og grimme og pynter overhovedet ikke, og ingen bruger møblerne.

Forslaget blev vedtaget.

c. Markise

Tilladelse til opsætning af markiser i afdelingen.

Administrationens bemærkninger:

*Bliver forslaget vedtaget, skal det indarbejdes i afdelingens vedligeholdelsesreglement (senere i et råderetskatalog). Arbejdet skal udføres som egenfinansieret råderet med reetableringspligt og med indbetaling af depositum. Hvis man ønsker at udføre råderetsarbejder, skal man **altid** sende en skriftlig ansøgning til Brabrand Boligforening. Arbejdet må ikke igangsættes, før man modtaget en skriftlig tilladelse fra boligforeningen.*

Hvad vil størrelsen af depositum være?

Svar Susanne W.: ca. 500 kr.

Forslaget blev vedtaget.

d. Afbestilling af stor TV-pakke i cafeen

Forslag til at afbestille stor TV pakke fra Stofa. Udgift 7.000 kr. årligt. Det er vores opfattelse, at stort set ingen ser TV i cafeen.

Forslaget blev vedtaget.

REFERAT

e. Fældning af grantræ ud for nr. 33

Hans Chr. Det er plantet forkert fra starten. Det bliver alt for højt, og det kan have betydning for tag, lys mv. Og underbeplantning går ud, fordi det ikke får lys.

Forslaget blev vedtaget.

f. Nyt grantræ ved nr. 37

Udskiftning af pyramiderønnen, der skulle have været en søjlerøn.

For at undgå at træet med tiden bliver for stort, stilles der forslag om, at det bliver en koreagran, der vokser langsomt i smuk pyramideform og maksimalt bliver 3-4 mtr. Høj.

Nyt træ på ca. 150 cm ligger prismæssigt på 1.500 – 1.700 kr.

Forslaget blev vedtaget.

g. Forslag til afdelingsaktiviteter

Fastelavn

Sankt Hans

Efterårshygge

Juletræet tændes

Julefrokost

Gløgg og æbleskiver

Nytår med kransekage og champagne

Ovenstående arrangementer afholdes kun, hvis mindst 2/3 af beboere er tilmeldt. Beløb pr. deltager vil maksimalt være 100 kr. pr. arrangement. Udgifter derudover afregnes som egenbetaling pr. deltager. Arbejdsfredage er 1. fredag hver måned, hvor alle er velkomne.

Spørgsmål

Kan vi forsvare at tænde julelys i disse sparetider?

Svar Hans C.: der er tænd og sluk ur på, og lyskilden er led lys.

Forslaget blev vedtaget.

h. Tilføjelse til ordensreglement / udlejning af fælleslokaler samt gæsteværelse

Bilag A.

Kommentar:

Kan vi ændre lejetidspunktet om lørdag fra kl. 9 til kl. 7? Og hvad med rengøring – hvem kontrollerer?

Svar H.C: vi kan sagtens ændre til kl. 7. Jeg har ikke fået klager på rengøring de seneste 2 år.

Forslaget blev vedtaget med ændringsforslag om at ændre lejetidspunkt lørdag fra kl. 9 til kl. 7.

i. Tilføjelse til paragraf 7.2 i vedligeholdelsesreglementet

"Det er tilladt at udvide flisebelægningen på terrassen med op til 80 % af arealet".

tilføjelse:

"Der må også anlægges træterrasse. Vedligeholdelse påhviler lejerer, og den oprindelige flisebelægning skal reetableres ved fraflytning".

REFERAT

Susanne Witting: der vil også ved vedtagelse af dette forslag, blive opkrævet et depositum, som fastsættes efterfølgende.

Forslaget blev vedtaget.

6. Valg**6.a. 1 afdelingsbestyrelsesmedlem og suppleanter**

Jesper Fröhlich blev genvalgt.

Evy blev genvalgt som suppleant.

6.b. Valg af 1 medlem og 1 suppleant til Skræppebladet

Ingen blev valgt.

6.c. Valg af 1 medlem til FAS

På valg: Jytte Margrethe Laursen

Jytte blev genvalgt.

7. Eventuelt

- Hække angribes af utøj pga. fugt. Vi har haft en specialist ude og kigge på det. Det er en speciel type lus, tørke, el. noget andet fint latin. Vi kan ikke rigtig gøre noget ved det, fordi vi ikke må sprøjte.
- Spisning 1x om måneden. Er der nogen, som er interesseret i at hente maden?
Dina vil gerne.

Dirigenten rundede af og takkede for god ro og orden.

REFERAT

BILAG A

Det er vigtigt at selskabslokaler i en boligafdeling er til glæde for alle beboere. Det er også vigtigt, at udlejningen sker på en klar og gennemsælgelig måde. Selskabslokalet skal lejes ud på ens vilkår til alle beboere. Det kan dog udlånes til mødeaktiviteter i afdelingen, klubaktiviteter og anden afdelingsrelateret virksomhed uden betaling hvis det er besluttet på afdelingsmødet og hvis **alle beboere kan deltage i arrangementerne.**

Forslag til regler vedrørende leje af cafe / fælleslokale og gæsteværelse.

Arrangementer af privat karakter er med betaling:

Fælleslokale:

Lejepris weekend kr. 150,00 – lejeperioden løber fra kl. 9.00 07.00 lørdag til kl. 14.00 søndag.

Lejepris hverdage kr. 75,00 – lejeperioden løber fra kl. 10.00 til kl. 22.00 samme dag.

Lejepris aften på hverdage kr. 50,00 – lejeperioden løber fra kl. 16.00 til kl. 22.00 samme dag.

Arrangementer uden beregning:

Arrangementer hvor alle beboere kan deltage, bestyrelses- og afdelingsmøder.

Ved leje af fælleslokale på hverdage, noterer man, ud over lejlighedsnummer/navn D for dag, A for aften.

Afbestilling af reservation skal ske senest 3 dage før lejetidspunkt.

Gæsteværelse:

Lejepris pr. overnatning kr. 50,00 – lejeperiode løber fra kl. 14.00 til efterfølgende dag kl. 14.00.

Ved overlapning af leje af cafeen eller gæsteværelset må man løse dette mellem de involverede parter.

Musik og støj:

Der skal være ro kl. 22.00 i hverdagene og kl. 24.00 lørdag. Søndag kl. 22.00.

Rengøring:

Lejer af selskabslokale og gæsteværelse er ansvarlig for at det lejede afleveres rengjort.

Støvsuger, mopper, kost, klude, affaldsposer, spand og diverse rengøringsmidler findes i køkkenet.

Udlejning af afdelingens fælleslokaler kan kun lejes af beboerne i afdeling 16.