

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Afdeling 6, Elstedhøj

Det ekstraordinære afdelingsmøde finder sted **tirsdag den 20. juni 2023 kl. 19.00** i Elsted-Lystrup Beboerhus, Elsted Skolevej 4, 8520 Lystrup.

DAGSORDEN

Pkt. 1.	Valg af dirigent	
Pkt. 2.	Behandling af forslag til afstemning 2a Træhegn eller hæk – afdelingen finansierer 2b Træhegn eller hæk – beboeren finansierer 2c Havelåge - klinkbeklædt 2d Havelåge – Bergen el. Newline 2e Højde på hegn 2f Højde på hegn 2g Højde på hæk 2h Farve på hegn	Bilag

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Der er adgang for afdelingens boliglejere og disses husstandsmedlemmer over 18 år. Børn må således ikke deltage i mødet. Hver husstand har to stemmer i mødet uanset antal fremmødte medlemmer af husstanden. Møder kun én person frem til mødet, har denne også to stemmer.

Århus Omegns ledelse, ansatte og relevante samarbejdspartnere har også adgang til afdelingsmødet, men har ikke stemmeret.

TILMELDING

Tilmelding er ikke nødvendig.

FULDMAGT

Det er ikke tilladt at stemme ved fuldmagt ved afdelingsmødet.

EFTER MØDET

Under afdelingsmødet udpeges en referent, der tager referat af mødet. Referatet sendes efterfølgende til Århus Omegn og offentliggøres på www.aarhusomegn.dk. Efter afdelingsmødet skriver Århus Omegn en kort orientering om, hvordan mødet gik. Orienteringen finder du på www.aarhusomegn.dk.

Har du ikke adgang til internet, kan du få et eksemplar af referat og orientering ved henvendelse i administrationen.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

BILAG MED FORSLAG TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE I AFDELING 6

Introduktion til afdelingsmødets forslag

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 2. november 2022 blev der truffet beslutning om, at der skal opsættes trykimprægneret klinkbeklædt træhegn i lejlighedsskel. Der udestår fortsat afklaring af, hvordan afskærmning fra haverne og ud mod fællesarealerne skal være. Det er denne afklaring, der skal til afstemning på dette ekstraordinære afdelingsmøde.

Det skal præciseres:

- At såfremt afdelingsmødet stemmer nej til alle oplistede forslag nedenfor (og eventuelle ændringsforslag fremsat på mødet) vil fremtidig udskiftning af eksisterende og evt. kommende hegn ud mod fællesarealerne skulle udskiftes som en del af de løbende driftsomkostninger.

Udskiftningen vil i givet fald ske med en af de hegstyper, der fremgår af eksisterende råderetskatalog, medmindre anden beslutning om hegstyper træffes.

Vedligeholdelse af hegn og hæk vil i givet fald fortsat påhvile beboeren.

Omkostningen vil derfor blive pålagt alle beboere i afdelingen via huslejen – og vil udgøre 342.000 kr. årligt – svarende til en huslejestigning på 1,26% for alle beboere. Dette skyldes, at fornyelsen af eksisterende hegn ikke kan pålægges beboeren af lejemålet.

Afdelingen skifter således nedslidte hegn efter behov, samt henlægger til fornyelse af disse efter 10 år.

Derudover er det vurderet, at 98,5 meter hæk trænger til en udskiftning nu. Prisen for dette udgør 131.250 kr. Dette vil være gældende, såfremt der ikke stemmes ja til forslag 2a eller 2b.

Efter afdelingsmødet vil afdelingens eksisterende udvendige råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement blive konsekvensrettet i overensstemmelse med afdelingsmødets beslutninger.

Derudover vil muligheden for at finansiere havelåger via den kollektive råderet (som pt. fremgår af råderetskataloget) blive fjernet, da det ikke længere er tilladt ifølge Aarhus Kommunes tilsyn.

Oversigt over forslagene:

2a – Der kan opsættes klinkbeklædt træhegn eller hæk – afdelingen finansierer etablering, vedligehold og udskiftning – både nu og fremadrettet.

2b – Der kan opsættes klinkbeklædt træhegn eller hæk – afdelingen finansierer den første udskiftning. Fremadrettet finansierer beboeren selv etablering, og beboere med hegn betaler et månedligt huslejetillæg til vedligehold og udskiftning.

2c – Havelåge kan opsættes (klinkbeklædt) – der kan med fordel etableres trappe en del steder

2d – Havelåge kan opsættes (Bergen el. Newline) – der kan med fordel etableres trappe en del steder

2e – Højde på hegn

2f – Højde på hegn

2g – Højde på hæk

2fh – Farve på hegn.

Flere beboere har udtrykt ønske om en komplet udskiftning af afdelingens hæk/hegn på én gang til enten hæk eller hegn. Denne model kan *ikke* gennemføres, idet ændringer i et råderetskatalog ikke kan ske med tilbagevirkende kraft.

Pkt. 2a Mod fællesarealer kan der opsættes trykimprægneret klinkbeklædt træhegn eller hæk – afdelingen finansierer

Der skal være mulighed for, at afskærmning fra haverne mod fællesarealerne både kan ske med trykimprægneret klinkbeklædt træhegn og med hæk.

Hegnet, der kan opsættes, skal være af typen trykimprægneret klinkbeklædt træhegn.

Hækken, der kan opsættes, skal være ligusterhæk på Elstedhøj og bøgehæk på Sønderskovvej.

Det er afdelingen, der afholder omkostningen til afskærmningen, uanset om der er tale om hegn eller hæk.

Boligforeningen står for vedligeholdelsen af hegnet på begge sider og for klipning af hækken ud mod fællesarealer på udvendig side og i toppen.

En gang årligt skal Århus Omegn vurdere standen af eksisterende hegn. Hvis hegnet står til udskiftning, får beboeren mulighed for at vælge mellem hæk eller hegn.

En gang årligt har beboere med hæk ligeledes mulighed for at vælge, at afskærmning mod fællesarealet i stedet sker med hegn. Afdelingen afholder ligeledes omkostningen hertil.

Forslagsstillere:

Beboere fra arbejdsgruppen.

Århus Omegns bemærkninger:

Hvis forslaget vedtages, overtager Århus Omegn vedligeholdelsespligten af eksisterende og kommende hegn – både på indvendig og udvendig side – ligesom Århus Omegn fremover står for klipningen af hække opsat mod fællesarealer på udvendig side og i toppen.

Når eksisterende hegn skal udskiftes, eller når en beboer, ifm. den årlige mulighed herfor, vælger hegn som fremtidig afskærmning i haven mod fællesarealerne, vil Århus Omegn opsætte trykimprægneret klinkbeklædt træhegn magen til det hegn, der opsættes i lejlighedsskel.

Udskiftningen af udtjente hegn eller hække sker første gang forventeligt i efteråret 2023. Fremadrettet vil standen af hegnene blive vurderet én gang årligt.

Udgiften er estimeret efter forventet antal udskiftninger pr. år og udgør årligt 241.320 kr. (5-7 haver). Dertil kommer 40.000 kr. til en have, der vurderes årligt at ønske at overgå fra hæk til hegn. Det er ligeledes vurderet, at 98,5 meter hæk trænger til udskiftning nu – prisen for dette udgør 131.250 kr.

Den årlige udgift til én gang klipning af hæk vurderes til 30.000 kr.

Dertil kommer 166.175 kr. til maling efter 10 år.

Der henlægges desuden 1.083.783 kr. til udskiftning af hegn om 20 år. Beløbet dækker de 289 meter oprindeligt hegn samt forventning om 50 meter ekstra fra haver, som overgår fra hæk til hegn i de kommende år.

Forslaget medfører øgede årlige udgifter på 409.000 kr. (huslejestigning på 1,51%) svarende til:

	Husleje pr. mdr.	Stigning	Ny husleje pr. mdr.
Boligtype 35 m2	2.456	37	2.493
Boligtype 51 m2	3.398	51	3.449
Boligtype 60 m2	3.730	56	3.786
Boligtype 86 m2	5.136	78	5.214
Boligtype 89 m2	5.136	78	5.214
Boligtype 91 m2	5.629	85	5.714
Boligtype 107 m2	6.457	98	6.555
Boligtype 121 m2	7.247	110	7.357

Pkt. 2b Mod fællesarealer kan der opsættes trykimprægneret klinkbeklædt træhegn eller hæk – beboeren finansierer selv hegn og opkræves lejetillæg til vedligehold og fornyelse af hegnet
(forslaget bortfalder, hvis der stemmes ja til pkt. 2a)

Der skal være mulighed for, at afskærmning fra haverne mod fællesarealerne både kan ske med trykimprægneret klinkbeklædt træhegn og med hæk.

Hegnet, der kan opsættes, skal være af typen trykimprægneret klinkbeklædt træhegn.

Hækken, der kan opsættes, skal være ligusterhæk ved Elstedhøj og bøgehæk ved Sønderskovvej.

Det er den enkelte beboer, der selv afholder omkostningen til opsætning af hegnet, og den enkelte beboer betaler ligeledes efter opsætning af hegn et månedligt lejetillæg til dækning af afdelingens meromkostninger til løbende vedligeholdelse og fornyelse af hegnet. Både Århus Omegn og beboeren selv kan forestå opsætningen af hegnet.

Boligforeningen står for vedligeholdelsen af hegn opsat i år 2023 og frem – både indvendigt og udvendigt. Hegn opsat før juni 2023 vedligeholdes af beboeren selv.

Eksisterende hegn skal først skiftes, når de er udtjente, og der vil derfor i en årrække være forskellige hegstyper i afdelingen.

Beboere, der i dag har hegn, og som ikke fremover ønsker et nedslidt hegn udskiftet til nyt hegn, vil få opsat hæk. Det samme gør sig gældende for de beboere, der ikke svarer på Århus Omegns henvendelse om, at hegn skal udskiftes.

Forslagsstillere:

Beboere fra arbejdsgruppen.

Århus Omegns bemærkninger:

En gang årligt vil Århus Omegn vurdere standen af eksisterende hegn, og udtjente hegn vil blive udskiftet på afdelingens regning. Efter denne udskiftning vil fremtidige udskiftninger af udtjente hegn blive finansieret af den enkelte beboer med hegn via et huslejetillæg.

Udskiftningen af udtjente hegn eller hække sker første gang forventeligt i efteråret 2023. Fremadrettet vil standen af hegnene blive vurderet én gang årligt.

Beboere, der allerede i dag har et hegn opsat, opkræves først lejetillæg ved fremtidig fornyelse af hegnet, idet disse beboeres hegn er opsat før vedtagelsen af nærværende forslag omkring lejetillæg til dækning af vedligeholdelse og fornyelse.

Ønsker beboeren ikke at få et lejetillæg ifm. udskiftning af et udtjent hegn, vil der i stedet blive opsat hæk, når hegnet trænger til udskiftning. Hækken finansieres af afdelingen.

Beboere, der ikke allerede i dag har hegn, vil efter anmeldelse til Århus Omegn kunne opsætte et trykimprægneret klinkbeklædt træhegn som et råderetsarbejde. Beboeren afholder selv omkostningen til indkøb og opsætning af hegnet. Århus Omegn kan lade arbejdet udføre, eller beboeren kan selv forestå opsætningen. Forestår beboeren selv opsætningen, skal det ske håndværksmæssigt korrekt og efterfølgende godkendes af Århus Omegn.

Beboeren betaler et råderetsgebyr til Århus Omegn for håndtering af råderetssagen.

Den anslåede egenudgift til etablering af hegn er på 4.000 kr. pr. meter hegn, såfremt Århus Omegn udfører arbejdet. Denne pris er inkl. nedtagning af eksisterende hæk/hegn, opsætning af nyt hegn samt malerbehandling i forbindelse med opsætning.

Lejetillægget til vedligeholdelse og fornyelse er på 125 kr. om måneden. Beløbet dækker opsparing til maling efter 10 år samt udskiftning af hegnet efter 20 år.

Der afsættes i budgettet 241.320 kr. til udskiftning af 5-7 hegn årligt. Der afsættes desuden 15.600 kr. årligt til udskiftning af hegn i to haver til hæk.

Det er ligeledes vurderet, at 98,5 meter hæk trænger til udskiftning nu – prisen for dette udgør 131.250 kr. som en engangsudgift i år 1.

Forslaget medfører øgede årlige udgifter på 331.000 kr. (huslejestigning på 1,22%) svarende til:

	Husleje pr. mdr.	Stigning	Ny husleje pr. mdr.
Boligtype 35 m2	2.456	30	2.486
Boligtype 51 m2	3.398	42	3.440
Boligtype 60 m2	3.730	46	3.776
Boligtype 86 m2	5.136	63	5.199
Boligtype 89 m2	5.136	63	5.199
Boligtype 91 m2	5.629	69	5.698
Boligtype 107 m2	6.457	79	6.536
Boligtype 121 m2	7.247	89	7.336

Pkt. 2c Havelåge må opsættes - klinkbeklædt (bortfalder, hvis der ikke stemmes ja til 2a eller 2b)

Det skal være tilladt at opsætte en trykimprægneret klinkbeklædt træhavelåge, uanset om lejemålet er afgrænset med hæk eller hegn. Havelågen må etableres mod fællesarealer eller mod mellemgangen i de lejemål, hvor lejemålet grænser op til mellemgangen. Havelågen må maksimalt være samme højde som det hegn, hvori den er indsat. Lågen må maksimalt være 1 meter bred.

Beboeren finansierer selv havelågen via et engangsbeløb og opkræves herudover et lejetillæg til dækning af vedligeholdelse og fornyelse. Både Århus Omegn og beboeren selv kan forestå opsætningen af havelågen. Boligforeningen står for vedligeholdelse af havelågen – både indvendigt og udvendigt.

Forslagsstillere:

Beboere fra arbejdsgruppen.

Århus Omegns bemærkninger:

Opsætning af havelåge vil være et råderetsarbejde, der kræver anmeldes til Århus Omegn.

Havelågen er af samme type som det hegn, der opsættes i lejlighedsskel.

Forestår beboeren selv opsætningen, skal det ske håndværksmæssigt korrekt og efterfølgende godkendes af Århus Omegn.

Beboeren betaler et råderetsgebyr til Århus Omegn for håndtering af råderetssagen.

Ved nogle lejemål vil det være hensigtsmæssigt at etablere en trappe ned ad skrænten, hvis der opsættes en havelåge. Denne trappe vil ligeledes skulle finansieres af beboeren, og lejetillægget for vedligehold og fornyelse af havelåge vil derfor for disse lejemål ligeledes indeholde omkostningen til vedligeholdelsen af trappen.

Den anslåede udgift til etablering af havelåge er 6.800 kr., hvis den købes gennem Århus Omegn.

Udgiften til etablering af en trappe anslås til 41.500 kr., alt efter længden.

Lejetillægget til vedligeholdelse og fornyelse af havelåge er på 30 kr. pr. måned. Hvis der etableres en trappe, vil der ligeledes komme et lejetillæg til vedligeholdelse og fornyelse af denne, beregnet ud fra trappens kostpris og forventede levetid.

Pkt. 2d Havelåge må opsættes – Bergen el. Newline (bortfalder, hvis der stemmes ja til 2a eller 2b)

Det skal være tilladt at opsætte en havelåge af typen Bergen eller Newline, uanset om lejemålet er afgrænset med hæk eller hegn. Havelågen må etableres mod fællesarealer eller mod mellemgangen i de lejemål, hvor lejemålet grænser op til mellemgangen. Havelågen må maksimalt være samme højde som det hegn, hvori den er indsat. Lågen må maksimalt være 1 meter bred.

Beboeren finansierer selv havelågen via et engangsbeløb. Både Århus Omegn og beboeren selv kan forestå opsætningen af havelågen.

Beboeren står for vedligeholdelse af havelågen – både indvendigt og udvendigt, mens afdelingen finansierer fremtidig fornyelse.

Forslagsstillere:

Beboere fra følgegruppen.

Århus Omegns bemærkninger:

Opsætning af havelåge vil være et råderetsarbejde, der kræver anmeldes til Århus Omegn.

Havelågen er af samme type som de hegnstyper, der jf. gældende råderetskataloget kan opsættes i afdelingen.

Forestår beboeren selv opsætningen, skal det ske håndværksmæssigt korrekt og efterfølgende godkendes af Århus Omegn.

Beboeren betaler et råderetsgebyr til Århus Omegn for håndtering af råderetssagen.

Ved nogle lejemål vil det være hensigtsmæssigt at etablere en trappe ned ad skrænten, hvis der opsættes en havelåge. Denne trappe vil ligeledes skulle finansieres af beboeren.

Den anslåede udgift til etablering af havelåge er 3.500 kr., hvis den købes (og opsættes) gennem Århus Omegn.

Udgiften til etablering af en trappe anslås til 41.500 kr., alt efter længden.

Pkt. 2e Højde på hegn (skal stemmes om uanset, da relevant ift. allerede truffne beslutning omkring hegn i lejlighedsskel)

På Sønderskovvej skal højden på hegn i lejlighedsskel være ca. 180 cm. i de første to fag ind mod bebyggelsen. 280 cm. fra muren skal højden på hegnet falde til ca. 140 cm.

Den lave højde på hegn i lejlighedsskel på 140 cm er den højde, hegn ud mod fællesarealer skal have på Sønderskovvej.

På Elstedhøj skal højden på hegn i lejlighedsskel være ca. 180 cm i de to første fag ind mod bebyggelsen. Ca. 400 cm. fra muren skal højden på hegnet falde til ca. 130 cm.

Den lave højde på hegn i lejlighedsskel på 130 cm er den højde, hegn mod fællesarealer skal have på Elstedhøj.

Der tages højde for terræn, derfor vil højderne ikke alle steder være præcis, som beskrevet her.

Forslagsstillere:

Beboere fra arbejdsgruppen.

Århus Omegns bemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Pkt. 2f Højde på hegn (bortfalder, hvis der stemmes ja til pkt. 2e)

Hegnet i lejlighedsskel skal have samme højde, som eksisterende hegn i lejlighedsskel.

På Sønderskovvej skal højden på hegn i lejlighedsskel være ca. 180 cm. i første fag ind mod bebyggelsen. 140 cm fra muren falder højden på hegn til ca. 140 cm.

Den lave højde på hegn i lejlighedsskel på 140 cm er den højde, hegn ud mod fællesarealer skal have på Sønderskovvej.

På Elstedhøj skal højden på hegn i lejlighedsskel være ca. 180 cm i første fag ind mod bebyggelsen. Ca. 200 cm. fra muren falder højden på hegn til ca. 130 cm.

Den lave højde på hegn i lejlighedsskel på 130 cm er den højde, hegn mod fællesarealer skal have på Elstedhøj.

Der tages højde for terræn, derfor vil højderne ikke alle steder være præcis, som beskrevet her.

Forslagsstillere:

Beboere fra arbejdsgruppen.

Århus Omegns bemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Pkt. 2g Højde på hæk (skal stemmes om uanset)

Den maksimale højde på hækken mod fællesarealerne er højden på det laveste sted på hegn i lejlighedsskel, dvs. hækken må maksimalt være 140 cm høj på Sønderskovvej og 130 cm høj på Elstedhøj.

Forslagsstillere:

Beboere fra arbejdsgruppen.

Århus Omegns bemærkninger:

Stemmes der nej til forslaget, falder man tilbage på den beslutning, der blev truffet på afdelingsmødet i september 2022, dvs. at hækken skal have en højde på mellem 160 og 180 cm.

Pkt. 2h Farve på hegn (skal stemmes om uanset, da relevant ift. allerede truffet beslutning omkring hegn i lejlighedsskel)

Hegn males med heldækkende træbeskyttelse i lys grøn Ralkode: S1515-G80Y.

Nyopsat hegn skal påføres én gang grunding samt to gange maling med vandbaseret dækkende maling.

Forslagsstillere:

Beboere fra arbejdsgruppen.

Århus Omegns bemærkninger:

Stemmes der nej til forslaget, falder man tilbage på farven i gældende råderetskatalog, dvs. Ralkode: S5010-G70. Der gøres i så fald opmærksom på, at holdbarheden kan være en anden end som angivet ovenfor, idet lyse nuancer holder bedre end mørke nuancer.