

Referat afdelingsmøde i afd. 11 den 10. September 2025

1 Valg af dirigent

Bestyrelsen valgte Jytte Gissel som dirigent.

Indbydelsen og dagsorden var sendt ud rettidigt.

Stemmeudvalg: Bendine og Steen.

2 Afdelingsbestyrelsens beretning

Afdelingsbestyrelsens beretning var udsendt sammen med dagsorden til mødet, og der var ingen yderligere spørgsmål til denne.

3 Orientering om regnskabsåret 2024

Differencer:

Konto 118 - Særlige aktiviteter. Merudgifter, flere udgifter til el, varme og rengøring i fælles vaskeri og selskabslokale.

Konto 199 - Diverse udgifter. Højere rådgiverudgifter, vintervedligehold, gartnerarbejde. De er ikke tidligere budgetteret, men det er de fra nu af.

Færre udgifter til renholdelse, ejendomsfunktionærer.

Konto 201 Husleje. Færre indtægter fra huslejer og flere nettorenteindtægter.

Beretning om afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb

Der er brugt penge på åbent hus, afdelingsmøder osv. Der er også brugt penge på en årlig julefrokost, og bestyrelsens julegaver.

4 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2026

Konto 109 Renovation (afhentning af affald) sat ned med 31.000 kr. i det nye år.

Konto 110 Forsikringer - 3.000 kr. sat ned fordi stigningen ikke var så stor som varslet.

Konto 112 Administrationsbidrag - Denne er steget med 55.000 kr.

Konto 114 Renholdelse. Stiger med 42.000 kr. pga. lønstigninger til driftspersonale, servicecentret, udlicitering af grønne områder og boligsocial vicevært.

Konto 115 Alm. vedligeholdelse – Sat ned med 15.000 kr.; men mere sat af til vaskeri og selskabslokaler.

Konto 119 Diverse udgiver. Her er budgettere med 54.000 kr. mere til rådgivere.

Konto 120 Henlæggelser, planlagt vedligeholdelse. Sættet op med 134.000 kr.

Konto 121 Henlæggelser, A-ordning. Der er mange penge henlagt på A-ordning, og derfor er nogle af disse flyttet til konto 120, hvor de kan gøre mere gavn ved at stå på de alm. henlæggelser til fremtidig brug.

Konto 123. Henlæggelser til tab ved fraflytning. Sat ned med 34.000 kr. for tab ved fraflytninger, da der er henlagt nok.

For at der er balance mellem afdelingens indtægter og udgifter er budgettet steget med 481.375 kr. Hvilket svare til 4,63% i huslejestigning for alle. Det er inklusiv den sidste del af renoveringen. Det er gennemsnitlig en stigning på 55 kr. per kvadratmeter.

Forslag der påvirker budgettet.

4a Regelmæssig algebehandling af tagene

Bestyrelsen har lært fra andre afdelinger i grundejerforeningen, at deres algebehandling af tagene forlænger levetiden på tagene rigtig godt, og har derfor stillet dette forslag.

Forslaget vil resultere i en huslejestigning på 1,12% årligt, samt en 0,28% stigning til afdelingens henlæggelser.

For: 26

Imod: 4

Forslaget blev hermed vedtaget.

4b Abonnement til streaming i fælleshuset

Det medfører en huslejestigning på 0,36% årligt mens abonnementet kører. Ideen er at skabe fællesskab i fælleshuset.

For: 4

Imod: 26

Forslaget blev ikke vedtaget.

4c Nedgravning af affaldssystem

Seneste melding fra Kredsløb var, at der ikke er plads igennem de nuværende porte ind til de forskellige gårde. Derfor vil der muligvis være øgede udgifter til dette, og derfor skal økonomien undersøges nærmere, når der skal laves ekstra højde i buerne.

Derfor går afstemningen i dag på, om der skal arbejdes videre med forslaget, og ikke om selve forslaget som det ses i dagsordenen.

For: 9

Imod: 19

Forslaget blev ikke vedtaget.

4d 10 ekstra p-pladser i Gammelgård

Der var spørgsmål til hvorfor underlaget skal skiftes. Det skyldes, at det nuværende underlag ikke kan klare vægten af biler over længere tid, uden at synke.

Der var snak omkring, at manglen på p-pladser i denne gård gør, at folk holder på undvigepladsen foran gården ved indfaldsvejen til afdelingen, og dette skaber farlige situationer.

For: 12
Imod: 19

Forslaget blev ikke vedtaget.

4e Fire ekstra p-pladser i Gammelgård

For: 4
Imod: resten

Forslaget blev ikke vedtaget.

Driftsbudgettet godkendes:

For: 27
Imod: 0

Driftsbudgettet blev godkendt

5 Behandling af eventuelt indkomne forslag

5a Ændring af husorden

Bestyrelsens mening med forslaget er, at gøre det nemmere at klage over uro i afdelingen.

For: 28
Imod: 0

Forslaget blev vedtaget.

5b Ændring af haver ved tidligere handicap boliger

For: 21
Imod: 2
Blanke: 6

Forslaget blev vedtaget

5c Udlejning af fælleshuset til andre afdelinger i Århus Omegn

For: 21
Imod: 2
Blanke: 6

Forslaget blev vedtaget.

5d Bemyndigelse af afdelingsbestyrelsen vedr. fælleshuset

For: 24
Imod: 0
Hverken eller: 6

Forslaget blev vedtaget

5e Indkøb af projektor til fælleshuset

For: 28
Imod: 2

Forslaget blev vedtaget.

6 Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

På valg var Anette og Birthe.

De blev begge genvalgt.

7 Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Der var ingen nye interesseret.

8 Eventuelt

Der var spørgsmål til huslejestigningerne, og mange synes de er for høje.

Der var mange der gerne vil have en synlig vicevært i afdelingen i stedet for det nye område Syd. Svaret var, at det vil være en dyrere løsning end nuværende, og man er pålagt at effektivisere og spare penge. Men der er fokus på at arbejdet herude skal fungerer godt. Bestyrelsen er meget obs på, at de grønne områder skal fungere bedre.

Renoveringsfolkene har lavet diverse skader under renoveringen på boligerne. Disse er meldt ind, og flere er blevet lovet udbedring, men venter stadig på dette, trods rykninger.

Ang. legepladsen - familiegyngens hængsler giver sig ved brug, som gør brugerne utrygge. Det gennemgående rør mangler en skrue i den ene ende, mens den anden ende stikker ud. Man er bange for, at man kan komme til skade på dette. Århus Omegn vil undersøge sagen nærmere.

Ang. fællesskurene, så bliver indholdet vedligeholdet og opfyldt med nye redskaber. Der har været fokus på disse skure også fra bestyrelsens side i den seneste tid (også med nye materialer), og der arbejdes fra Århus Omegn på at få repareret og udskiftet materialerne løbende.

Vedligeholdelse på stier ift. ukrudt og bær. Det er svært at komme frem, når der står møbler ved skraldespandene alt for længe. Samtidig bliver man selv bonnet for ukrudt i sin egen

have. Hækkene bliver ikke klippet/ordnet helt ind som de skal, og derfor hænger hækken ud på fortovet. Det har ikke været godt i dette år.

Århus Omegn svarede, at de er i dialog med dem, der har ordner det, så der kan forventningsafstemmes fremover.

Skråningen bag visse boliger skal slås, og det er grundejerforeningen, der ejer disse. Nogle beboere er i tvivl om, hvem der skal ordne det. Der har i noget tid været tvivl om disse skråninger tilhører Århus Omegn eller grundejerforeningen, men de ER grundejerforeningens, og det er derfor den, som skal slå den.

Gartnerne - må de selv styre det de skal, eller er der en plan for hvad de skal lave?

Det er klart, at der så vokser vildt på må og få, fordi gartnerne ikke må vælge selv, hvordan de beskærer. Det ser forfærdeligt ud.

Århus Omegns svarede: Tidligere har træer ved udlicitering ikke været beskåret, men nu kan vi selv gøre det, og det vil man kigge nærmere på også ved vinterbekæmpelsen. Der har været mange hængepartier, fordi mange grønne områder har været udliciteret. Nu er de blevet taget hjem, og det tager tid at ordne disse hængepartier, også alt efter sæson. Gartnere fra Århus Omegn er startet fra marts i år.

Hvem skal rydde op efter håndværkerne, murerne osv.? De rydder ikke op efter sig selv.

Århus Omegn svarede, at det skal håndværkerne selv.

Fejl og mangler fra renoveringen. De er ikke blevet udført.

Århus Omegns svarede at renoveringen har været ufattelig dårlig. Vi har været meget uheldige med entreprenøren. Det har været under al kritik med sjusket arbejde og ikke overholdte aftaler. Det har været et stort problem. Der har været afholdt fire krisemøder med entreprenøren. Det er ikke godt nok, de sviner, kommer ikke til tiden, osv. Renoveringen sluttede 12. december 2024, velvidende at der stadig var mange mangler, samt ting der ikke er udbedret endnu.

Marts/april da tingene skulle afsluttes blev rådgiveren og projektleder sygemeldt, og det var disse to, der stod på mangel-projektet. Før sommerferien har Århus Omegn prøvet at afslutte det hele, så Århus Omegn selv kunne sætte nogle andre håndværkere på, så det kan afsluttes. Der skal laves byggeregnskab og det kan ikke laves før det er færdigt. Nu er der lavet en aftale mht. det økonomiske mellemværende ang. byggeregnskabet, og de resterende mangler (primært indvendigt), om lidt er der gået 1 år fra den officielle dato det var færdigt. Derfor kommer der om lidt en varsling, og så i januar måned 2026 kommer de ud, maler, tømre, og retter op.

Der var et spørgsmål, om man ikke kan vente med at få lavet udbedringerne, hvis man er ligeglad, så det først sker når man flytte. Det er ikke muligt, fordi betalingen for dette tilhører projektet her, og derfor kan man ikke potentielt vente mange år til beboeren flytter ud.

Der var også spørgsmål angående de nye vinduer, hvor man ikke kan åbne dem ordentligt, hvis man skal bruge vinduet som nødudgang.

Der er en del beboere, der afholder hygge i fælleshuset. Det starter torsdag d 18. september.

I den forbindelse vil man gerne vide, om man kan holde loppemarked osv. herover. Er det lovligt? Det undersøges af Århus Omegn.

Det undersøges om folk bruger antennebidraget til YouSee, fordi vi i bestyrelsen vil undersøge om der kunne være andre udbydere, som måske var billigere eller bedre.

En beboere oplever, at katte kommer ind af vinduerne, når de er åbne. Der var flere beboere der har oplevet dette. Der opfordres til, at man klager over det til den beboere, som ejer katten.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

David l'Espagnol Chantelou

Bestyrelsesformand

Serienummer: 79e45c88-523e-49d3-a8da-f1ce129aaca

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-10-23 10:01:28 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Dirigent

På vegne af: Organisationsbestyrelsen Århus Omegn

Serienummer: 41d26b41-1390-4472-84ed-33d33defb882

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-10-24 04:45:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.