

Referat af ordinært afdelingsmøde afdeling 6, Elstedhøj

Dato: 11. september 2025

Sted: Beboerhuset, Elsted Skolevej 4, Lystrup

Fremmøde: 35 husstande (70 stemmer)

1. Valg af dirigent, stemmeudvalg og referent

Afdelingsformand Trine bød velkommen. Som dirigent valgtes Tom fra organisationsbestyrelsen efter forslag fra afdelingsbestyrelsen. Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen var udsendt rettidigt, og mødet dermed var beslutningsdygtigt. Til stemmeudvalg valgtes Christina, Betina og Jytte, og som referent valgtes Brian.

2. Afdelingsbestyrelsens beretning

Trine fremlagde afdelingsbestyrelsens beretning. Hun orienterede om hegn, genbrugsplads, grillplads på Sønderskovvej, renholdelse og algebehandling. Hun bemærkede afslutningsvis, at hun vil fremlægge en mere uddybende beretning næste år, hvis hun bliver genvalgt. Der var ingen væsentlige kommentarer fra beboerne.

3. Orientering om regnskabsåret 2024

Marianne, direktør i Århus Omegn, fremlagde regnskabet for 2024 som stand-in, da økonomichefen var forhindret. Regnskabet udviste et samlet underskud på 542.000 kr. Der blev stillet spørgsmål til renovationsudgifterne, hvor inspektør Claus forklarede, at den nye affaldsordning var varslet til en stigning på ca. 400 kr. pr. lejemål, men endte med over 700 kr. pr. lejemål. Der var også spørgsmål til underskuddet på fællesvaskeriet; svaret var, at driften koster mere end indtægterne, og at afdelingen er bundet til nuværende leverandør i 10 år.

4. Godkendelse af driftsbudget 2026

Marianne fremlagde driftsbudgettet for 2026, som indebærer en huslejestigning på 6,41 % gældende fra 1. januar 2026. Der blev stillet spørgsmål til fællesvaskeriet, hvor svaret var, at driftsudgifterne overstiger indtægterne, og at afdelingen er bundet til den nuværende leverandør i 10 år. Vedrørende renteindtægter blev det spurgt, hvorfor forrentningen kun forventes at være 0,5 %. Marianne svarede, at lovgivningen tillader investering i aktier, men at organisationsbestyrelsen for nuværende har besluttet ikke at benytte denne mulighed, og at der er flere regler omkring muligheden for investering i aktier. Administrationen forventer, at det er realistisk at budgettere med 0,5 %. Om solcelleanlægget blev det bemærket, at det vil give lavere fællesudgifter fremover, men effekten kan først fuldt indarbejdes i næste budget. Der ses dog allerede et lavere forbrug end før de første solceller blev opsat. Endelig blev det afklaret, at de lavere henlæggelser til B-ordningen ikke vil medføre ringere vedligeholdelse, da der allerede er opsparet tilstrækkeligt. Spørgsmål om el- og varmeudgifter i kælderlokaler blev drøftet; udgifterne indgår p.t. i fællesudgifterne, men administrationen undersøger sagen nærmere. Eventuelle ændringer i afregningen af forbrug vedrørende kælderrum skal beslattes på et kommende afdelingsmøde.

Andre spørgsmål omhandlede stigning i fællesudgifter, mulige ændringer i elafgifter og forbrug i kælderlokaler. Det blev præciseret, at huslejestigningen træder i kraft 1. januar 2026, og at eventuelle ændringer i afregningen af forbrug vedrørende kælderrum først kan beslattes på et senere afdelingsmøde. Budgettet kunne ikke sendes til afstemning, før forslag 4a–4d var behandlet.

4a. Ændring fra B-ordning til A-ordning

Der var en længere debat om forskellene mellem B- og A-ordning. Det blev præciseret, at nuværende beboere fortsat vil fraflytte på B-ordning, mens A-ordning kun gælder for nye beboere efter 1. januar 2026. Indbetaling til boligens individuelle vedligeholdelseskonto ophører, mens indbetaling til den fælles konto fortsætter. Flere spørgsmål drejede sig om konsekvenserne ved interne flytninger, indskud og afdelingens tiltrækningskraft. Afstemningen gav 14 stemmer for og 56 imod. Forslaget blev forkastet.

4b. Nedgravning af affaldscontainere

Forslagsstiller ønskede containere nedgravet af hensyn til lugt, æstetik og affaldshåndtering. Administrationen oplyste, at en sådan løsning vil koste 8,2 mio. kr. og medføre en huslejestigning på ca. 2,87 % i ti år. Flere beboere udtrykte bekymring for udgiften og usikkerhed om holdbarheden. Der blev også drøftet rengøring og placering af eksisterende kuber. Forslaget blev enstemmigt forkastet.

4c. Flere parkeringspladser

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage under mødet. Der blev dog kort drøftet muligheden for nye pladser ved Elstedgård, hvilket kræver køb af grunden, da det er en anden afdeling.

4d. Trapper mod havesiden ved nr. 38–40

Forslaget gik på etablering af trapper til haverne ved nr. 38, 39 og 40. En beboer bemærkede, at tre trapper ikke gav mening, da blokken har seks haver. Afstemningen gav 2 for, 3 hverken for eller imod og resten imod. Forslaget blev forkastet.

Efter behandlingen af forslag 4a–4d blev budgettet sat til afstemning. Resultatet blev 65 stemmer for og 4 imod. Budgettet for 2026 er dermed godkendt.

5a. Gulvopbygning på altaner

Afdelingsbestyrelsen stillede forslag om at tillade gulvopbygning på altaner. Der var lidt forvirring om eksisterende løsninger, men det blev præciseret, at forslaget kun gælder fremadrettet og således ikke ændrer på eventuelle tidligere indgåede individuelle aftaler. Det blev samtidig påpeget, at arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, da der ellers er risiko for fugt- og skimmelskader. Afstemningen gav 53 for, 2 imod og 2 hverken for eller imod. Forslaget blev vedtaget. Organisationsbestyrelsen skal nu godkende ændringen til det udvendige råderetskatalog, inden det træder i kraft.

5b. Forbud mod musik på fællesarealer

En beboer foreslog et forbud mod at spille musik på soundbokse og andre højtalere på fællesarealer og grønne områder. Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt forkastet.

5c. Genetablering af stien ved nr. 2 mod Brugsen

Forslagsstiller ønskede stien genetableret, så man ikke skulle gå gennem hækken. En beboer bemærkede, at stien ville lede direkte ud på en parkeringsplads, hvilket kunne være farligt for børn. Afstemningen gav 2 for, 38 imod og 24 hverken for eller imod. Forslaget blev forkastet.

5d. Rengøring af kældergange

En beboer foreslog rengøring af alle kældergange. Administrationen oplyste, at dette allerede er planlagt til vinter, inkl. maling efter behov. Forslaget blev derfor ikke sat til afstemning. Flere beboere bemærkede, at der opleves vandindtrængning i kældre. Svaret var, at akutte problemer skal meldes til servicecentret, og at driften i øvrigt er opmærksom på problemstillingen.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

På valg var Søren Thing og Trine Merete Niebuhr, begge villige til genvalg. Derudover stillede Kim Nielsen og Christina Schneider Jensen op. Afstemningen gav følgende resultat: Trine 45 stemmer, Christina 27 stemmer, Søren 25 stemmer og Kim 25 stemmer. De to kandidater med flest stemmer – Trine og Christina – blev valgt til afdelingsbestyrelsen for en 2-årig periode.

7. Valg af suppleanter

Til suppleanter opstillede Kim, Søren og Kamilla. Afstemningen gav følgende resultat: Kim 49 stemmer, Søren 36 stemmer og Kamilla 33 stemmer. Rækkefølgen blev dermed: 1. suppleant Kim, 2. suppleant Søren og 3. suppleant Kamilla.

8. Eventuelt

Under eventuelt blev en række emner drøftet. Der blev spurgt, om noget kan gøres ved de mange dræbersnegle i området. *Byt til Nyt* er midlertidigt lukket pga. vandskade; det kan åbne igen, hvis der findes frivillige til at drive det. Der blev spurgt til *Nøglen*, som ikke får nyt køkken, men en renovering af det eksisterende i efteråret. Flere beboere opfordrede til at hjælpe med at få lukket kælderdøre, og problemer med skruer i låsene bør meldes til servicecentret. Der var spørgsmål til biodiversitetsområder, som beskæres, så bevoksningen ikke spreder sig ind i haverne; nye træer i plantekasser betragtes som en fejl. Politiet anbefaler max 140 cm højde for beplantning i kasserne. Belysningen ved basketbanen var blevet glemt; Arne undskyldte og lovede opfølgning. Ladepladser til elbiler er ofte optaget af fossilbiler; der er ingen sanktionsmuligheder uden indførelse af parkeringskontrol. Der blev også peget på en generel mangel på parkeringspladser i midten af afdelingen. Endelig blev pengene fra el-retur nævnt. Da lejerforeningen har opgivet sag, står midlerne på en separat konto, indtil forældelsesfristen på tre år udløber. Herefter vil beløbet blive overført til afdelingens henlæggelser.

Afslutning

Da der ikke var flere indlæg under eventuelt, nedlagde dirigenten sit hverv. Afdelingsformanden takkede for fremmødet og afsluttede mødet med ordene: *“Tak for i dag – vi ses på gaden.”*

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.”

Trine Merete Niebuhr

Bestyrelsesformand

Serienummer: trineniebuhr@live.dk

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-09-23 14:19:25 UTC



Tom Weber-Hansen

Dirigent

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn

Serienummer: b51c8d4b-18a5-4163-9a63-5333776e9074

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-09-23 16:19:12 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.