

Afdelingsbestyrelsesmøder 2021-22

Østjysk Bolig, afd. 19, Skødstrup.

Dette dokument er et samlet referat fra alle afdelingsbestyrelsens møder i arbejdsåret opstillet som en liste over aktions- og interessepunkter. Det findes kun ét referat (dette), som opdateres med datomarkerede punkter. Listen er altid åben for tilføjelser. Såfremt et punkt er blevet behandlet på flere bestyrelsesmøder, så vil det fremgå under "Årets aktiviteter", det sammen vil svar og beslutninger.

Bestyrelsen

Lasse Rønbjerg (88), formand.

Thomas Pallesen (98).

Poul Smidt (56), sekretær.

Indhold

| | |
|---|----|
| 1. Huslejestigning pr. 1. januar 2022 (trampolin) | 2 |
| 2. Huslejestigning pr. 1. januar 2022 (solcelleanlæg) | 4 |
| 3. Indkøb af borde-bænkesæt | 5 |
| 4. Forlængelse af kommissorium (huslejestigning)..... | 6 |
| 5. Kursus for afdelingsbestyrelse / repræsentantskabsmedlem | 8 |
| 6. Solcelleanlæg levetidsforlænges (reparation af inverter) | 9 |
| 7. Solcelleanlæg afvikles (reduktion af husleje)..... | 10 |
| 8. Ladestandere til elbiler (huslejestigning) | 11 |
| 9. Grøn-hvid vedligeholdelse (huslejestigning)..... | 12 |
| 10. Sommerfest (10 års jubilæum) | 13 |
| 11. Klipning af hæk | 14 |
| 12. Budget for arealer, stier og parkeringsarealer | 15 |
| 13. Budget for røgalarmer | 16 |
| 14. Budget for udvendig belysning | 17 |
| 15. Eventuelt..... | 18 |

0. Kort opsummering (åbne punkter)

0. Nedenstående punkter er en kort opsummering af de åbne punkter, som bestyrelsen i afdeling 19 arbejder med i året 2021-22. Læs mere på de efterfølgende sider.
1. Huslejestigning pga Trampolin. **Aktion: ØB.** Bestyrelsen afventer svar og en aktion som indeholder huslejereduktion (fejlopkværning).
2. Huslejestigning, solcelleanlæg og forkert tilslutning. **Aktion: ØB.** Bestyrelsen afventer stadig en redegørelse og aktionsplan.
3. Køb af borde og bænkesæt. **Aktion: Bestyrelsen.** Foråret 2022.
4. Forlængelse af kommissorium. **Aktion: Bestyrelsen / ØB.** Der skal vælges en ny repræsentant idet Poul Jensen (80) har trukket sig.
5. Kursus for afdelingsbestyrelse. **Aktion: ØB** (efter generalforsamling 10. feb.). Nye bestyrelsesmedlemmer skal tilbydes kursus.
6. Solcelleanlæg levetidsforlænges. **Aktion: ØB.** Bestyrelsen anmoder om strategi for eksisterende solcelleanlæg. Der udføres udskiftning af defekte inverter (budget 2027). Bestyrelsen har stillet forslag til reparation.
7. Solcelleanlæg afvikles. **Aktion: ØB.** Bestyrelsen anmoder om strategi (udvidelse af punkt 6) for afvikling af solcelleanlæg og svar på tre spørgsmål. 1/ Betydning for husleje, såfremt 2 x 500K og 1700K fjernes fra budget. 2/ Udskiftning i 2024-2027 til nyt og mere effektiv anlæg. 3/ Udskiftning af invertere er påbegyndt tidligere end budgetteret, strategi-økonomi?
8. Ladestandere til elbiler (huslejestigning). **Aktion: ØB.** Bestyrelsen afventer lovet materiale fra Lejerbo. Hvad er ØB strategi? Bestyrelsen stiller sig kritisk overfor løsninger, som negativt vil påvirke huslejen, som i sammenligning med andre afdelinger ligger helt i top.
9. Grøn-Hvid vedligeholdelse. **Aktion: Bestyrelsen.** Bestyrelsen afventer svar fra Grundejerforeningen.
10. Sommerfest. **Aktion: Festudvalg.** I budgettet er der afsat 10Kkr. til aktivitet.
11. Klipping af hæk. **Aktion: ØB.** ØB skal forholde sig til lokalplan og sikre, at højder på hæk overholder krav.
12. Budget for arealer, stier og parkeringsarealer. **Aktion: Bestyrelsen.** Bestyrelsen tager punktet op med ØB i forbindelse med budgetgennemgang efter sommerferien '22.
13. Budget for røgalarmer. **Aktion: ØB.** Bestyrelsen beder ØB tage to aktioner, hvor den første er sikkerhedskritisk. 1/ Røgalarmer har udløbsdato 2023, men budgettet foreskriver udskiftning i 2027. 2/ Budgettet skal efter sommerferien '22 justeres til udskiftning i 2023, 2033, 2043.
14. Budget for udvendig belysning: **Aktion: ØB.** Bestyrelsen afventer svar og aktionsplan fra ØB. Bestyrelsen har fremsendt budget for fremrykning af udskiftning af udvendige lamper/armaturer med moderne bæredygtige lamper med betydeligt lavere energiforbrug og kort tilbagebetalingstid.
15. Eventuelt. Der er indkaldt til ekstraordinært bestyrelsesmøde 10.02.2022 kl. 18:00, hvor nye bestyrelsesmedlemmer og en repræsentant til repræsentantskabet skal vælges.

1. Huslejestigning pr. 1. januar 2022 (trampolin)

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: Østjysk Bolig har varslet huslejestigning på 0,59% for investering i og nedgravning af en trampolin (20 KKr.), hvilket er sket med henvisning til afdelingsmøde.

Komplikation: Bestyrelsen finder Østjysk Boligs baggrund for varsling af stigning forkert:

1. På afdelingsmødet blev det besluttet, at Østjysk Bolig skal undersøge forsikringsforholdene for trampolin herunder det forhold at trampolin, på grund af det begrænsede areal afd. 19 råder over, evt. skal opstilles på nabo-grundejerforeningens område.
2. Nabogrundejerforening skal kontaktes og Trampolin-projekt skal behandles af nabogrundejerforeningen og der skal opnås enighed om konditionerne for vedligehold, anvendelse og en formel aftale skal indgås.
3. I skrivende stund er der både usikkerhed om forsikringsforholdene og om der kan opnås en aftale med nabogrundejerforeningen. Bestyrelsen kender således ikke de endelige konditioner for opsætning af trampolin, så en accept kan først komme på tale når ovennævnte forhold er afklaret. Realistisk set forventes en opstilling af trampolin tidligst efter sommerferie 2022.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen anmoder med ovenstående argumentation Østjysk Bolig om at trække den varslede huslejestigning tilbage.

Der skal ikke opkræves huslejestigning for 2021-22 på baggrund af et usikkert og et ikke genarbejdet forslag. Afhængig af svar på ovenstående forhold vil bestyrelsen vurdere hvorvidt og hvornår projektet evt. skal gennemføres.

18.01.2022 Bestyrelsesmøde (afbud fra Østjysk Bolig, Torben Brandi): Østjysk Bolig havde givet til tilsagn til mødedeltagelse, men grundet sygdom og smittespredning blev dette aflyst.

Næste møde: Bestyrelsen forventer at have modtaget svar fra Østjysk Bolig og i svaret fremgår en plan med tilbagekaldelse af huslejestigning....

2. Huslejestigning pr. 1. januar 2022 (solcelleanlæg)

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: I budgetoplæg (side 15) fremlagt på afdelingsmødet den 9. sept. fremgår det, at udgiften til solcelleanlæg stiger. I e-mail af 28. sept. 2021 varsler Østjysk Bolig en huslejestigning relateret til solcelleanlæg, hvor stigningen bliver proportional med antal kvadratmeter i lejemålene og at stigningen skal træde i kraft pr. 1. januar 2022.

På flere på hinanden følgende afdelingsmøder er Østjysk Bolig blevet gjort opmærksom på, at der er fejl enten i solcelletilslutningen til boligerne eller i afregning af modstrøm fra "Vindstød".

Komplikationen: Østjysk Bolig har i flere år ikke forholdt sig til den åbenlyse fejl før nu, hvor det af referatet fra afdelingsmødet, 9. september 2021, punkt 8 fremgår at "*Torben Brandi deltager i et afdelingsbestyrelsesmøde i nærmeste fremtid, så der kan aftales nærmere ift. emnet*". Bestyrelsen har oplistet nedenstående punkter, som skal afklares.

1. Den varslede huslejestigning med virkning fra 1. januar 2022 er i flg. bestyrelsen behæftet med fejl, idet udgift er blevet fordelt ligeligt mellem lejemål og ikke i forhold til areal.
2. Ny fordeling af afregning og stigning skal beregnes og kommunikeres med varsling om ny/andet beløb.
3. Østjysk Bolig skal redegøre for hvordan perioden september 2019-2020 og 2020-2021 skal håndteres, altså perioden efter man er blevet gjort opmærksom på, at enten installationen er forkert udført eller afregning af "Vindstød" er forkert beregnet.
4. Østjysk Bolig skal håndtere det juridiske perspektiv evt. finde lovhjemmel eller præcedens for hvorledes fejloprævning med tilbagevirkende kraft skal håndteres.
5. Såfremt finansiering af solcelleanlæg sker med lige andel/hæftelse for lejemålene og forholdet juridisk ikke kan ændres, så skal det undersøges om det teknisk er muligt at ændre tilslutning fra 12-12-12 til 9-12-15 paneler. Kan 15 paneler tilsluttes en inverter? Hvad er omkostningen ved ændret tilslutning.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen tager kontakt til Østjysk Bolig v. Torben Brandi og får etableret et møde, men det formål at få afklaret de fem punkter nævnt herover.

18.01.2022 Bestyrelsesmøde (afbud fra Østjysk Bolig, Torben Brandi): Østjysk Bolig havde givet til tilsagn til mødedeltagelse, men grundet sygdom og smittespredning blev dette aflyst.

Næste møde: Bestyrelsen afventer udredning fra Østjysk Bolig.

3. Indkøb af borde-bænkesæt

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: På afdelingsmøde den 9. september 2021 blev det besluttet, at der skal anskaffes to borde-bænkesæt. Anskaffelsessummen er estimeret til kr. 3500,- og Østjysk Bolig har bekræftet, at indkøbet må foretages, da beløbet kun i meget begrænset omfang påvirker budgettet

Komplikation: Ingen.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Ingen aktion på dette møde. Bestyrelsen har besluttet, at de to borde-bænkesæt bestilles til levering først i april 2022, altså før påsken. Det fremgår af referat fra afdelingsmødet at VVN Havemøbler i Mørke er mulig leverandør.

Næste møde:

4. Forlængelse af kommissorium (huslejestigning)

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: Østjysk Bolig har til repræsentantskabet sendt en e-mail dateret 12. oktober 2021. I e-mailen står det bl.a., at Lejerbos kommissorium på 6. mdr. er blevet forlænget til 31.12.2022. Det fremgår ligeledes, at kommunen efter anbefaling fra Landsbyggefonden og også vedtaget af Østjysk Bolig, at perioden forlænges til udgangen af 2026.

Se e-mail fra vores repræsentantskabsmedlem Poul (nr. 80).

Komplikation: Bestyrelsen kan ikke gennemskue den nævnte konstruktion og kan derfor kun delvist forholde sig til de juridiske- og økonomiske konsekvenser udtrykt i de følgende punkter:

1. 0-1 år: (Kort forlængelse af kommissorium):

Bestyrelsen har ingen indvendinger imod Aarhus Kommunes beslutning om en tvungen forlængelse af Lejerbos kommissorium frem til 31.12.2022. Bestyrelsen har forståelse for, at Lejerbo fortsætter deres arbejde, som vi har fået oplyst, ikke er afsluttet.

2. 1-5 år (Hvorfor kommissorium):

2A. Bestyrelsen er uforstående overfor nødvendigheden af, at en oprydning skal tage 5 år foruden den tid som allerede er medgået. Dette forekommer ineffektivt.

2B. Bestyrelsen er uforstående overfor beslutningen om at forlænge Lejerbos kommissorium med 4 ekstra år frem for at sikre selvstændig ved ansættelse af en ny direktør, som kan sikre en fremtidig og stærk Østjysk Bolig.

2C. Bestyrelsen har en forventning om, at Aarhus Kommune vil føre tilsyn med Østjysk Bolig og sikre, ”regelret” udvikling og drift.

3. 1-5 år (Det juridiske perspektiv):

3A. Bestyrelsen mangler en bekræftelse af, at der er lovhjemmel for en beslutning om en kommissionsforlængelse ikke på 1 år, men for periode år 1 til 5.

3B. Bestyrelsen er uforstående overfor, at kommissorium forlængelsen er godkendt af Østjysk Boligs bestyrelse. Denne bestyrelse består af 3 medlemmer fra Lejerbo, derfor sætter bestyrelsen spørgsmålstegn ved Østjysk Bolig bestyrelsens habilitet.

3C. Bestyrelsen undrer sig over, at en 1+4 års kommissoriums aftale kan indgås indenfor de økonomiske grænser for, hvornår en opgave skal i offentligt udbud. Kan Aarhus Kommune blot tildele Lejerbo en 1+4 års kommissionsaftale.

4. 1-5 år (Det økonomiske perspektiv):

4A. Bestyrelsen har intet indblik i de økonomiske forhold og dermed den konsekvens, der er ved en forlængelse af kommissionsaftalen på først 1, så yderligere 4 år modsat ansættelse af en direktør for Østjysk Bolig med virkning fra 01.01.2023. Med andre ord, hvad er merprisen for kommissorium?

4B. Bestyrelsen føler sig overbevist om, at omkostningerne ved en aftale om kommissorium er en større omkostning end ved ansættelse af en direktør. Hvordan vil denne forventede ekstra omkostning påvirke lejerne af Østjysk Boligs lejemål.

4C. Hverken bestyrelsen og beboerne er ikke blevet orienteret om de økonomiske forhold som følge af de beslutninger som er taget.

5. Repræsentantskabsmøde:

Bestyrelsen har en forventning om, at Østjysk Bolig kan argumentere for og uddybe ovenstående punkter.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Afdelingsbestyrelsen har diskuteret ovenstående punkter, men vi må erkende, at vi ikke har hverken den nødvendig juridiske- eller økonomiske kompetence eller indsigt til at kunne vurdere rigtigheden eller omfanget af de oplysninger som er blevet fremsendt til repræsentantskabet.

Bestyrelsen har på baggrund af ovenstående sendt dette punkt fra afdelingsmødereferatet til afdelingens medlem af repræsentantskabet Poul Jensen (80), pljensen@hotmail.dk og Østjysk Bolig, Direktør Marianne Toft-Dallgaard, mto@ojba.dk

Bestyrelsen har en forventning om, at ovenstående punkter 2, 3 og 4 med underpunkter vil blive besvaret på kommende repræsentantskabsmøde.

18.01.2022 Bestyrelsesmøde: Vores repræsentant har af helbredsmæssige årsager trukket sig fra tillidsposten. Ny repræsentant skal vælges på ekstraordinær generalforsamling. Se også punkt 5.

5. Kursus for afdelingsbestyrelse / repræsentantskabsmedlem

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: Det fremgår af budget for afdeling 19, Skødstrup, at der for perioden 01.01.2022 til 31.12.2022 er afsat beløb til kursus for afdelingsbestyrelsen (konto 119-7) og repræsentantskabskursus (konto 119-13).

Komplikation: Afdelingsbestyrelsen vil varetage de opgaver og det ansvar, som er den pålagt, men bestyrelsen føler sig ikke klædt på til opgaven. Østjysk Bolig er i en særlig situation, hvor den tidligere ledelse er blevet erstattet af et kommissorium og det øger usikkerheden i bestyrelsen for det ansvar, den må og skal påtage sig.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen har forud for dagens møde modtaget en invitation til introduktion for nye bestyrelsesmedlemmer, derfor lukkes den del af punktet. Hvad angår kursus for repræsentantskab, så afventer vi en invitation fra Østjysk Bolig.

18.01.2022 Bestyrelsesmøde: Kursus er grundet forsamlingsforbud udskudt. Poul Smidt (56) er tilmeldt. I forbindelse med at Lasse Rønberg fraflytter afdelingen, så vil bestyrelsen på ekstraordinær generalforsamling anbefale, at nye medlemmer tilmeldes kurset.

Bestyrelsen håber på, at der kan samles en bestyrelse på mindst 4 personer (vigtigt...) og en repræsentant til repræsentantskabet.

Næste møde:

6. Solcelleanlæg levetidsforlænges (reparation af inverter)

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: Inverter-enheden i de decentrale solcelleanlæg har en kortere levetid end budgetteret og enhederne udskiftes nu i takt med, at fejlene opstår. Fejl giver sig til udtryk ved en høj "snerren" fra nogle af de spoler som sidder i enheden.

Komplikation: Viceværten har oplyst, at nogle inverter er blevet udskiftet. Viceværten har ligeledes oplyst, at det ikke er muligt at skaffe reservedele. I praksis består en inverter bl.a. af en såkaldt "switch-mode strømforsyning" hvor spænding konverteres. Dette sker i et elektrisk kredsløb med nogle spoler, men det er en kendt sag at denne frekvensomformning skaber små vibrationer og det er disse som kan udvikle sig til at blive hørbare.

Bestyrelsen ser med bekymring på den kortere oplevede levetid og konsekvensen. Såfremt der kan foretages en reparation bliver det ikke nødvendigt at fremrykkes investering i nye invertere.

I budgettet er der i 2027 afsat 500 Kkr. til inverter udskiftning.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen anmoder Østjysk Bolig om at kontakte driftscenteret med følgende oplysning:

Det er en kendt sag fra andre switch-mode strømforsyninger, at disse i nogle tilfælde kan repareres ved at sprøjte en klæbrig masse f.eks. epoxy lim eller silicone ind til spolernes kobbervindinger og derved forhindre de mekaniske svingninger. Driftscenteret og dermed viceværten skal orienteres om dette løsningsforslag forud for næste udskiftning af inverter. Driftskontoret kan fordel kontakte en elektronik kyndig, som har fagkompetencen til at på forsøgsvis at lave en reparation som angivet.

18.01.2022 Bestyrelsesmøde (afbud fra Østjysk Bolig, Torben Brandi): Østjysk Bolig havde givet til tilsagn til mødedeltagelse, men grundet sygdom og smittespredning blev dette aflyst.

Næste møde: Bestyrelsen er blevet gjort bekendt med, at der allerede er sket udskiftning af en eller flere invertere, som først indgår i 2027 budgettet. Bestyrelsen mener, at der skal lægges en ny strategi for solcelleanlægget enten med udskiftning til mere effektive elementer eller udfasning. Nærværende punkt 6 og 7 i referatet.

7. Solcelleanlæg afvikles (reduktion af husleje)

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: Solcelleanlæggene har aldrig været en økonomisk gevinst for afdelingens beboer og år efter år er der blevet betalt mere til finansiering af anlæggene end anlæggene har givet i udbytte. I perioden 2014-2021 er huslejen i afdeling 19 steget med ca. 20%, hvilket er mere end i ældre afdelinger.

Bestyrelsen er opmærksom på, at kun en del af stigningen kan tilskrives solcelleanlæggene.

Flere beboer har valgt at flytte til andre og billigere boliger.

Komplikation: Mange af udgiftsposterne er låst og såfremt huslejestigningen skal holdes i ro eller i bedste fald falde de kommende år er solcelleanlæggene en af de få "variable" større udgifter. Solcelleanlæggene består af både solcellepaneler og inverter. Flere invertere er nu blevet udskiftet, da de udsender en høj snurrende lyd. Levetiden er således kortere end først antaget og derved bliver driftsregnskabet endnu dårligere. Der er i budgettet afsat 2 x 500.000,- til invertere (500.000 i 2027) og kr. 1.700.000 til solceller i 2042.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen anmoder Østjysk Bolig gennemføre en økonomisk konsekvensberegning.

1. Hvordan påvirkes huslejen løbende at tage solcelleanlæggene ud af drift, fra det tidspunkt de fejler eller effekten anses for ubetydelig. 2 x 500K og 1700Kkr kan fjernes fra budgettet til gengæld må der påregnes en udgift til nedtagning og bortskaffelse af anlæg?
2. Hvordan påvirkes huslejen ved hurtigst muligt at udskifte eksisterende anlæg med et moderne og mere effektivt anlæg (f.eks. 2024-27)?
3. Hvordan påvirkes huslejen ved at skulle fremrykke investeringen i nye invertere og reducere levetiden for eksisterende (som nu, hvor konsekvensen af kortere levetid ikke er indregnet i budgettet).

Næste møde: Bestyrelsen afventer en aktion fra Østjysk Bolig.

8. Ladestandere til elbiler (huslejestigning)

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: Poul Smidt (56) har både ved møde med Torben Brandi og forud for afdelingsmøde september 2021 forespurgt til opsætning af ladestandere for elbiler. Punktet blev efter aftale sat på under eventuelt med den begrundelse, at punktet er teknisk kompleks og af større økonomisk karakter. Der foreligger en undersøgelse fra en afdeling hos Lejerbo, som stilles til rådighed. Der foreligger ligeledes et overslag over omkostning til nyt kabeltræk fra hovedkabel til vores P-plads.

Komplikation: Boligforeninger er ikke forpligtet til at sikre, at beboer kan få "tanket op" hjemme. Der findes forskellige udbydere af ladestandere f.eks. Clever og E.ON. Der findes mindst tre måske flere forskellige typer ladestik. Flere forhandlere sælger elbiler med optankningsordninger. Ved køb af elbiler får købere i nogle tilfælde en hustilslutning med i købet. Tesla har eget netværk af standere, som kun kan bruges af Tesla biler, mens Tesla kan lades op hos andre. Du får til ca. 100-150 km kørsel med en "hurtigladere" på ca. 30 min, mens en "lynlader" kan gøre det på ca. 15 min. Nye operatører af ladestandere er på vej f.eks. har OK nogle ambitiøse planer.

Det skal med i betragtning, hvordan fødestrøm til ladestandere skal finansieres. Er det alle lejere som skal bidrage uanset om man bruger offentlig transport, Diesel eller er til el.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen kontakter Torben Brandi v. Østjysk Bolig og får som aftalt på afdelingsmøde udleveret det materiale en afdeling hos Lejerbo allerede har udarbejdet og de prisindikationer som afd. 19 allerede har modtaget.

18.01.2022 Bestyrelsesmøde (afbud fra Østjysk Bolig, Torben Brandi): Østjysk Bolig havde givet til tilsagn til mødedeltagelse, men grundet sygdom og smittespredning blev dette aflyst. Bestyrelsen stiller sig kritisk overfor investeringen, såfremt den vil medføre huslejestigning. Huslejen pr. m2 er i afdeling 19 betydeligt højere end i andre afdelinger.

Næste møde: Bestyrelsen forventer, at materiale fra Lejerbo er udleveret til afd. 19 bestyrelsen, sammen med relevante nøgletal.

9. Grøn-hvid vedligeholdelse (huslejestigning)

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: Østjysk Bolig skal lave et lovmæssigt EU-udbud for grøn-hvid vedligeholdelse og materialet er forskellig fra afdeling til afdeling, så bestyrelsen skal oplyse hvilket niveau der ønskes for afd. 19. Deadline for aflevering er 14.11.2021. Det nuværende niveau for hvid er "almindelig og for grøn "mellem".

Komplikation: På <https://www.oestjyskbolig.dk/din-afdeling/skoedstrup> findes "Plejeplan for afdelingen", men denne plan som antages at være den nuværende, indeholder både mangler på definition og åbenlyse fejl.

1. Klipping af græs 1 gang i vækstsæsonen (Best.note: Der er ikke meget)
2. Trimning af kanter og ind til faste genstande hver 2 gang (Best.note: præcisering til 14. dag)
3. Skråninger klippes 2 gange i hhv. juli og september. (Best.note: Hovedparten af afd. 19 arealer er skrånende, men der er ingen skråninger. Skråninger er pr. definition stejle (klippes med buskrydder), mens skrånende arealer er mindre stejle (klippes med maskine).
4. 1 gang kantskæring i september
5. Gødsknin 1 gang i august
6. Gasbrænding af ukrudt i faste belægninger hver 3 uge (Best.note: Der mangler angivelse af starttidspunkt)

Bestyrelsen har primært forholdt sig til Grøn og Hvid plan.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen tager kontakt til Østjysk Bolig for at få oplyst, om afd. 19 kan blive fritaget for EU udbud. Det samlede areal er lille og vores stier og grønne områder støder i praksis op til meget store arealer i nabogrundejerforeningerne og disse passes og plejes på alle sider meget tilfredsstillende af den samme entreprenør. Bestyrelsen har fået indikation på, at "lokal-stordrift" er billigere end "andet".

18.01.2022 Bestyrelsesmøde: Afdeling 19 udtræder af nuværende ordning og tilslutter os ordningen for ejerforeningen. Vi afventer svar fra ejerforeningen (Lars).

Næste møde:

10. Sommerfest (10 års jubilæum)

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: I 2021 afholdt afdelingens beboer fest på plænen, det skete med stor tilslutning og i alt 15 husstande (af maksimum 33) deltog. Der blev lejet telt, hoppeborg og slot-ice maskine, mens der blev lånt borde og stole (kr. 0,-).

Det er ikke muligt at låne borde/stole gratis til en eventuel fest i 2022. Budgettet var i 2021 kr. 7.000,- men på afdelingsmødet blev en forhøjelse til kr. 10.000,- godkendt.

Komplikation: Bestyrelsen er ikke festarrangør, men kan godt facilitere at et festudvalg bliver samlet.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Ingen aktion før til næste møde.

Næste møde: Bestyrelsen vil til foråret orientere et antal beboerne om, at budgettet er forøget og kan frigives til et festudvalg for fejring af 10 år eller andet.

11. Klipning af hæk

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, at nogle lejemaal igennem flere år ikke hverken har klippet top eller yderside af deres hæk, så flere står i højder på anslået 3-5 meter.

Komplikation:

1. Bestyrelsen har kikket i husorden for afd. 19, hvor der omtales krav til hegn, men der står intet om hæk.
2. På nettet skelnes mellem hæk i naboskel og hæk uden nabo. I naboskel er en maksimalhøjde på 2 meter defineret, medmindre at der er opnået enighed om noget andet.
3. De omtalte hække er mellem have og afdelingens grønne områder.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen vil i første omgang lade det være op til Østjysk Bolig, at vurdere hvordan det beskrevne forhold skal håndteres. Bestyrelsen kender de to husnumre, som i øvrigt er naboer. Østjysk Bolig skal forholde sig til lokalplanen og har aktionspunktet.

Næste møde:

12. Budget for arealer, stier og parkeringsarealer

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021.

Baggrund for behandling: Flere beboer har gjort bestyrelsen opmærksom på, at huslejen igennem 10 år har været næsten konstant stigende. Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 09.11.2021 kikket på flere af punkterne i budgettet.

Konto 116110 – Parkerings- og stiarealer: 2021-10KKr – 2022-10KKr – 2023-110KKr og herefter 10KKr hvert år frem til 2034. I 2035 er der afsat 160KKr.

Konto 116110 – Belægning: 2032-60KKr.

Konto 116140 – Beplantning: 2028-50KKr.

Komplikation:

1. Bestyrelsen er uforstående overfor hvilke arbejder og/eller investeringer som skal dækkes af de angivne beløb. Hvorfor skal det bruge 10K hvert eneste år på Parkerings- og stiarealer og hvad dækker 100KKr specifikt i 2023?
2. I området er alle stier belagt med sten, så de to første konti har set med bestyrelsens øjne det samme indhold. Hvad er det for en belægning skal udføres i 2032 til 60KKr?
3. I området er der hække på den ene side af boligerne og et antal nu kun 10 år gamle fritstående træer. Der er ingen anden beplantning, så hvad skal 50KKr i 2028 anvendes til?

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen er uforstående overfor ovenstående punkter i budgettet og naturligvis følger spørgsmålet: Hvad vil konsekvensen være for huslejen såfremt omkostningerne budgetmæssigt justeres/reguleres/fjernes.

18.01.2022 Bestyrelsesmøde: Bestyrelse fortsætter dialog af dette internt, og tager det med til budget gennemgang med ØB efter sommer

Næste møde:

13. Budget for røgalarmer

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021

Baggrund for behandling: Bestyrelsen har konstateret af de røgalarmer, som er monteret i boligerne på et klistermærke på siden af alarmerne har en angivet levetid på 10 år. Ved opslag på internettet fremgår det, 10 år er normal levetid og at de på dette tidspunkt bør udskiftes uanset om de fungerer eller ej.

Komplikation:

1. Det fremgår af foto af røgalarm, at levetid udløber november 2023.
2. Det fremgår at budgettet (konto 116410), at der i 2027 er afsat 17KKr til udskiftning.
3. Udskiftning af røgalarmer sker jf. plan 4 år efter udløbsdato.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen anmoder Østjysk Bolig ændret budgettet og fremrykke udskiftning til hhv. 2023, 2033 og 2043.

Næste møde: Det forventes, at Østjysk Bolig håndterer denne sikkerhedskritiske aktivitet og orienterer bestyrelsen om tiltag.

14. Budget for udvendig belysning

Note: Afdelingsbestyrelsen har oprettet aktionspunktet for arbejdsåret 2021-22 på første bestyrelsesmøde den 09.11.2021

Baggrund for behandling: I budgettet konto 116120 udvendig belysning er der i 2033 afsat 100KKr. til udskiftning. Udvendig belysning dækker både mastelamper (56W) og lamper langs stier (24W).

Komplikation:

1. Viceværten har efter anmodning netop udskiftet et sted mellem 12 og 14 pærer. Flere pærer forventes snarlig udskiftning.
2. Lamperne er opbygget med separat for-spole og en pære.
3. En reduktion af strømforbruget opnås ved at udskifte hele lampearmaturet, altså monteringsrør, spole og pære (hele lampeenheden).
4. Ved at fremrykke investeringen fra 2033 til 2022/2023 kan der straks opnås en bedre belysning og afdelingens fællesudgift til el (konto 111) kan reduceres. Ligeledes har LED pærer en betydelig længere holdbarhed en de anvendte pærer og Viceværtens tid til vedligehold mindskes.

Årets aktiviteter:

09.11.2021 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen anmoder Østjysk Bolig fremrykke investeringen, konto 116120 fra 2033 til 2022 eller 2023. På denne måde får boligerne en højere kvalitet af belysning og afd. 19 en højere grad af bæredygtighed... FM klimamål.

18.01.2022 Bestyrelsesmøde: Bestyrelsen fornemmer en modstand fra Østjysk Bolig mod udskiftning af eksisterende anlæg til trods for dokumentation for kort tilbagebetalingstid for nyanlæg.

Næste møde: Afventer en konkret svar fra Østjysk Bolig.

15. Eventuelt

Note: Dette punkt er i modsætning til de øvrige punkter IKKE ET AKTIONSPUNKT. Punkter, notater eller kommentarer er for senere behandling eller interne huskepunkter i stil med "hvem gør hvad...".

Note 1: Næste møde, ekstraordinær generalforsamling 10. februar 2022, kl. 18:00-19:00. Skødstrup Sognegård

Note 2:

Note 3: