

Afdelingsbestyrelsens beretning

Forår 2022

Afdeling 6 Holmstrup

Afdelingsbestyrelsens beretning foråret 2022.

Forord

Oven på 2 år med covid-19 restriktioner er vi begyndt at afholde mere normale beboermøder igen. På beboermødet i september havde vi valg til afdelingsbestyrelsen i utide. Det betød, at valgperioderne for de nuværende afdelingsbestyrelsesmedlemmer ikke er de normale 2 år.

Der er ikke sket så meget i den forløbne periode, hvilket beretningen vil bære præg af. Vi har slettet en del af de lange indlæg fra de sidste beretninger, da vi ellers vil komme til at gentage os selv. Vi har en del projekter, som langt fra er færdige, men status er ikke ændret. Det kan du læse om i oversigten i "Det arbejder vi også med".

Valg til afdelingsbestyrelsen

Valg til afdelingsbestyrelsen sker på beboermødet i foråret. Da forårsmøderne i både 2020 og 2021 blev aflyst, skulle valg til afdelingsbestyrelsen afholdes på beboermødet i september 2021. Det har medført ændrede valgperioder.

4 medlemmer (dem, der fik flest stemmer) blev på mødet i september valgt for "2 år", som vil være på valg igen i foråret 2023. Og 3 medlemmer og suppleanter for "1 år", som er på valg igen her i foråret 2022. Valgperioderne er derfor forkortet.

På valg er Anette Knight, Helle Hansen og Helle Månsson, samt alle suppleanter. Valgperioden ved valget i april 2022 for medlemmer af afdelingsbestyrelsen vil være de normale 2 år til 2024.

Det arbejder vi også med

Vi har en del opgaver, som vi også arbejder med, men ikke er beskrevet i denne beretning. Du kan se en mere fyldig beskrivelse heraf i de tidligere beretninger.

Vinduer – vi har for flere år siden lavet forsøg med balanceret ventilation og nye vinduer. Sagen har nu ligget så længe i teknisk afdeling i boligforeningen, at vi nok må se i øjnene, at den valgte vinduestype er uddateret. Så vi skal nok på den igen. Balanceret ventilation er opgivet pga. både tekniske problemer og udgiften.

Vand- og varmerør – Vi har fået lavet en analyse af tilstanden af rørene til vand og varme. De er ikke i orden. De står til udskiftning i perioden 2022 – 2025. Hvornår det mere præcist vil starte op er ret usikkert. Dels stiger råvarepriserne voldsomt for tiden, og dels er der ikke mange ledige håndværkere for tiden.

Kloaker – vi er i gang med at langtidssikre vores kloaker og dermed undgå rotter. Vi mangler at få lavet kloakker i B- og C-rækkerne i begge sider. Arbejdet forventes udført i 2022.

Facader og altaner – skal renoveres igen. Afventer projekt udspil fra Teknisk afdeling i boligforeningen. Åbne altaner bliver renoveret løbende, hvor der er utætheder.

Fælles driftscentre

Holmstrup har i en del år haft fælles drift med Thorsbjerg, Odinsgård og ungdomsboligerne på Bronzealdervænget. Vi har også udført vedligehold af grønne områder for grundejerforeningen Bifrost indtil udgangen af 2020.

Der har på grund af en del personalerokeringer og personaleudskiftninger ikke været afholdt jævnlige møder i driftssamarbejdet for afdelingerne på Holmstrup Mark. Med ansættelsen af ny driftschef vil møderne blive genoptaget. Det handler især om driftsplaner for vedligehold af grønne områder og en revidering af "årshjulet"/SLA, som er de opgaver, der trænger sig mest på.

Et af de punkter, vi skal have på dagsorden, er beskæring af beplantningen mellem Thorsbjerg og Holmstrup, som ejes af Grundejerforeningen Bifrost. Mange af træerne har nået en højde, hvor de skygger for beboerne i vestsiden.

Parkeringskontrol afstemning

På beboermødet i efteråret havde afdelingsbestyrelsen sat et forslag på dagsorden med indførelse af parkeringskontrol i byggeriet. Forslaget var blevet til på baggrund af en del henvendelser fra beboere, som var utilfredse med, at en del biler blev parkeret udenfor P-båsene.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 51 for og 43 imod. Efterfølgende blev forslaget sendt til endelig afgørelse ved en urafstemning. Urafstemningen blev afholdt den 22. og 23. november 2021. Resultatet af urafstemningen var 60 for, 157 imod og 5 blanke stemmer. Forslaget om parkeringskontrol blev derfor ikke vedtaget.

Betyder det så, at man må parkere som man har lyst til i Holmstrup. Nej, selvfølgelig ikke. Parkering skal fortsat overholde bestemmelserne i vores ordensreglement. Heraf fremgår det bl.a.:

Parkering med personbiler og motorcykler må kun finde sted i boligområdet på de etablerede parkeringspladser. Parkering må ikke finde sted langs kørevejen eller på vendepladserne i nord og syd.

Ved overtrædelse af ordensreglementet kan man klage til boligforeningens administration. På boligforeningens hjemmeside under fanen "Beboer", kan du finde mere herom under punktet "Beboerklager".

Legepladser

Der foreligger en plan, som er ved at blive godkendt i administrationens tekniske afdeling. Den tilføjer legepladserne flere aktiviteter til store og små.

En dobbelt svævebane på 25 m i området mellem legepladsen i syd og multibanen. En jordvoldsbane i øst til de små - på højen hvor den gamle trælegeplads lå. Området i øst der p.t. indeholder gynger og vippe, udbygges med en Tipi-karrusel og et drejekar. I sandkassen monteres et roterende sandbord. Et drejekar tilføjes legepladsen i vest, og i syd repareres det nuværende legehuse på pæle.

Senere er der planlagt opstillet borde-bænke og hængekøjer til børn og ledsagende voksne. Første del af planen gennemføres så snart teknisk afdeling har godkendt projektet.



Vaskeri

Vi skrev i beretningen for efteråret 2021, at der i det seneste års tid har været en del reparationer på maskinerne i fællesvaskeriet i 215. Og at fejl og reparationer er nu så omfattende, at vi skal til at skifte maskinerne ud. Vi havde sådan set fortalt, at det ville ske inden udgangen af 2021. Det med planlægning kan nogle gange være svært. Men i denne sammenhæng har det været en fordel.

Vi havde indhentet tilbud fra 2 leverandører på nye maskiner. Dels fra vores nuværende leverandør Nortec og dels fra Electrolux. Vi har fået både tilbud på køb af nye maskiner og leasing. Ifølge de 4 tilbud var leasing ved Electrolux det mest fordelagtige, men vi ville lige have tilbud på tørretumblere med varmepumpeeffekt.

Tørretumblere med varmepumpeeffekt har vi opgivet, idet de ikke egner sig til fællesvaskerier, idet filteret skal renses før brug **hver** gang. Og det tror vi ikke på vil kunne fungere.

Efterfølgende er Nortec kommet med et bedre tilbud på køb af maskiner med en servicegaranti på 15 år. Og det tilbud har vi så besluttet at tage imod. Det har også den fordel, at der ikke skal skiftes vaskebrækker til vaskeriet.

Vi har i afdelingsbestyrelsen samtidig besluttet, at når vaskeriet alligevel er tømt for maskiner, kan vi ligeså godt få malet vægge og rens gulvet af. Eltavlen skal også skiftes, da den er 50 år gammel. Vi er løbet ind i et problem med, at der er lang leveringstid på eltavler. Udskiftning af maskiner og renovering af lokalet er derfor udskudt indtil, der kan leveres en ny eltavle. Ellers skal vi lukke vaskeriet i en uge af gangen i flere omgange. Det er upraktisk.

Det vil blive annonceret, når vaskeriet vil være lukket for at skifte maskinerne ud.

El-ladestandere

Afdelingsbestyrelsen har gennem de sidste par års tid fået flere henvendelser fra beboere, som efterlyser muligheden for at kunne oplade el-biler. Det kan man ikke i Holmstrup. Og man må ikke gøre det fra kælderrum.

Vi har haft teknikere til at kigge på vores elforsyning for at få afklaret, hvilke muligheder der er for opladning af biler. Det kan vores nuværende elforsyning ikke klare. El til vores depotrum er forbundet med flere depotrum til den samme sikringsgruppe med en 10 amperes sikring. I nogle tilfælde er der også koblet carportbelysning på. Det kan på ingen måde holde til opladning af el-biler.

El forsyningen i Holmstrup er dimensioneret for 50 år siden, hvor der var et noget andet forbrug end nu. Kabler og forsyning til teknikkummen er derfor ikke dimensioneret til et større forbrug, som vil være tilfældet, hvis der skal trækkes strøm ud til el-ladestandere.

Konklusionen er derfor, at hvis der skal oprettes el-ladestandere til biler, skal der trækkes helt nye kabler hertil. Lovgivningen foreskriver i øvrigt, at strøm til opladning af biler skal separeres af hensyn til afregning for el. Der skal derfor være separat måling af den strøm, som anvendes til opladning fra el-ladestandere.

Afdelingsbestyrelsen har derfor bedt administrationen undersøge, hvad det vil koste at oprette nogle el-ladestandere i Holmstrup, så vi kunne få en grundig debat om opsætning af ladestandere. Hvor de skulle være - og udgiften hertil. Det er ikke gratis, og man kan heller ikke blot fastsætte prisen på el, så det bliver rentabelt. Nogle elselskaber tilbyder næsten "gratis løsninger", hvis man laver forsyningsaftale med dem over mange år. Der kan derfor stilles mange spørgsmål, som det ville være rart at kunne få afklaret først.

I samme ombæring har politikerne på Christiansborg indført en mulighed for at give 25 % tilskud ved opførsel af ladestandere. Da ansøgningsfristen var meget kort, besluttede foreningsbestyrelsen, at der blev søgt om projekter til flere afdelinger i Brabrand Boligforening samtidig. Holmstrup har fået et

forhåndstilsagn om tilskud til opsætning af en dobbelt ladestander. Projektet skal være godkendt på et beboermøde inden 1. juni 2022, for at vi kan komme i betragtning til et tilskud fra puljen.

Administrationen er derfor bedt om at komme med et færdigt forslag til dette beboermøde. Det kan du læse mere om under forslag.

Syn af lejligheder

Repræsentantskabet har vedtaget, at der skal foretages vedligeholdelsessyn af lejlighederne i de gamle afdelinger. Vi har frem til nytår ca. fået gennemgået 50 % af lejlighederne.

Dette syn skulle ses som en service for beboerne, som en opdatering af eventuelle lejlighedsændringer, der ikke er registreret. Som det har fremgået af indbydelser til cafemøderne var sidste dato for tilmelding af syn 01.01.2022.

Hvis der er ændringer i din lejlighed, der ikke er registreret, vil du ved fraflytning kunne blive draget til ansvar - også selv om ændringen var foretaget inden du flyttede ind.

Vedligeholdelsessyn er foretaget de sidste 3-4 års tid afbrudt af en del pauser på grund af covid-19 restriktioner.

På baggrund af det langstrakte forløb og erfaringerne med synene, er det afdelingsbestyrelsens opfattelse, at det ikke længere giver mening at forsætte med synene.

Genbrugspladsen

Vores overdækning mellem de 2 containere, som skulle anvendes til effekter, der kunne genanvendes, har ikke virket efter hensigten. Der har været perioder, hvor det har været mere affald end genbrugseffekter, der var deponeret i overdækningen - og her i foråret 2022, har vi i bestyrelsen talt om at rummet kun skal være åbent i dagtimerne. Dette skal dog koordineres med de andre afdelinger, der er med i ordningen.

I 2020 fik vi udført en overdækning, hvor der er stillet bokse ind til elektronik affald, malerrester mv. Det fungerer nogenlunde, men vi mangler nogle bokse til farligt affald.

Der mangler nogle skilte med orientering om, hvor effekterne skal afleveres. Vi er i kontakt med Aarhus Kommune angående skilte, og de vil melde tilbage, når de har fået styr på den nye ordning med flere fraktioner. Når de korrekte skilte er på plads, vil de blive monteret.

Containeren til haveaffald fungerer ikke godt, idet affaldssække dels ikke tømmes, og dels læsses der af foran containeren. Det medfører en del oprydning. Vi er derfor i gang med at se på, om der kan findes en anden løsning til haveaffald.

Boligpolitisk udvalg

Vores kontakt til Aarhus Kommune Veje og Trafik angående til- og frakørselsforhold til Holmstrup resulterede i, at vi blev henvist til Hasle Fællesråd, som vi derfor blev medlem af her i 2022 efter beboermødebeslutningen sidste år.

Der var generalforsamling i Hasle Fællesråd den 29. marts, hvor Rudolf fra afdelingsbestyrelsen deltog. Der var ca. 25 personer mødt op til mødet, hvilket må ses som en meget lille repræsentation af så stor et område.

I fællesrådets beretning er der beskrevet, at der er omkring 25 medlemmer af Hasle Fællesråd. Det var en stor overraskelse for os, da det kun er dem kommunen rigtig lytter til ved ændrede trafikplaner.

Vi ønsker, at få Hasle Fællesråd til at interessere sig mere for Jernaldervej, hvilket ikke er tilfældet nu.

Grønne områder

Der er hos kommunen søgt om vilde blomsterfrø til 4 blomsterbede på i alt 1000 m². Og det er med glæde, vi kan meddele, at ansøgningen endte med et ja. Vi har modtaget blomsterfrø til 3 bede med lerjordsplanter og et bed med en sommerfugleblanding. 3 smukke vilde blomsterbede bliver placeret i Sydenden, samt et lige så smukt blomsterbed på Østsiden.

Vandlækage

Vores vand har været afbrudt en del gange i løbet af årets første måneder, idet vi har en lækage på vandforsyningen.

Administrationen kunne før jul konstatere, at der blev opkrævet for et større vandforbrug fra kommunens side, end der blev fordelt som forbrug over huslejen. Da der ikke var meldt om vandskader eller var nogen synlig lækage, var vurderingen i første omgang, at der måtte være tale om en målerfejl. Både afdelingens og kommunens målere blev kontrolleret. Teknisk afdeling fik kommunen til at skifte deres målere, hvilket ikke løste problemet.

Herefter har vores vandforsyning været afbrudt en del gange for at indkredse, hvor lækagen er. Efter en del sporinger med gastryk i hovedledningen blev der fundet en lækage på hovedledningen ved 215. Troede man.

Hovedledningen løber ca. 3 meter nede i bunden af ledningskanalen, hvor kanalen er under asfalten. Hovedledningen er dækket af sand og ovenpå løber varmforsyningen. Det er derfor ikke sådan helt nemt at komme ned til ledningen. I uge 11 og 12 blev der gravet op, hvor der ikke blev fundet nogen lækage på vandledningen.

Derfor har der været ny trykmåling med gas i starten af uge 12, hvor der **ikke** blev konstateret et fald i trykket eller fundet udsivning.

Driftsafdelingen er derfor fortsat i gang med fejlsøgning. I skrivende stund ved vi derfor ikke, hvad denne sag ender med.

Reglementer

Vi har i flere år været i gang med en revision af vore Ordens- og vedligeholdelsesreglementer, samt godkendelse af et råderetskatalog. Reglementer skal forelægges et beboermøde til godkendelse. Også her ved forårsmødet 2022 vil der være reglementer, der bliver revideret. De kommer til at ligge under forslag, da der skal stemmes om disse.

Råderet køkkener:

Vi godkendte et råderetskatalog på forårsmødet i 2019, og 17. juni 2019 godkendte foreningsbestyrelsen et notat om "Minimumskrav for råderetskøkkener", og afdelingsbestyrelsen mener, at det begrænser vort valg af køkkener.

Som udgangspunkt er bestyrelsen enige med administrationen om, at der skal stilles nogle kvalitetskrav, da det er afdelingen, der kommer til at betale, hvis der er sat et køkken ind, der ikke har en lang levetid.

De nye regler om minimumkrav, der administreres efter, er ikke godkendt på et beboermøde i afdeling 6, hvad der ellers er lovpligtigt. Bestyrelsen er af den holdning, at vi ikke vil sætte de nye minimumskrav til råderet til afstemning, da vi ikke er enige med foreningsbestyrelsen og administrationen om kravene, så hvis det skal til afstemning, må det være foreningsbestyrelsen eller administrationen, der sætter det på.

I de nye minimumskrav er der sat nogle normer op for supplerende af fronter (låger-skuffefronter) på minimum 5 år, som gør, at kun 2 køkkenfirmaer vil byde ind på arbejdet, hvilket vi ikke finder tilfredsstillende. Det er også et krav, at køleskabe skal monteres i et skabskorpus.

På beboermødet i efteråret 2021 blev der godkendt at køleskabe skulle være 60X200 cm, men dette er ikke skrevet ind i vort råderetskatalog, og vi ser ikke at nye køkkener udføres efter hvad, der blev besluttet på beboermødet.

Tilsyneladende er administrationen ligeglade med, om det er godkendt af afdelingsmødet eller ej, for de administrerer alligevel efter deres egne krav.

Regnskabet for 2021

Afdelingens regnskab for 2021 viser et overskud på 64.594 kr., som er overført til overskudskonto (se note 29).

Der er ikke ret mange poster, hvor budgettet ikke har kunnet holdes. Her en kort gennemgang af de poster, hvor der er ændringer i forhold til budgettet for 2021. Der er 4 væsentlige forskelle.

Konto 114 Renholdelse er ca. 370.000 kr. under det budgetterede, idet administrationen besluttede, at en ledig stilling ikke skulle genbesættes, selvom der var afsat lønmidler hertil.

Konto 115 Almindelig vedligehold er 131.000 kr. under budgettet, idet der i 2021 blev sat stop for forbruget af administrationen. På grund af fejlkonteringer af forbrug på konto 116, der blev konteret på konto 115, fik driften besked på begrænse aktiviteterne.

Konto 119 diverse udgifter. Det er brugt 205.000 kr. mindre end budgetteret, som primært stammer fra et mindre forbrug på aktiviteter, hvor en del skyldes aflysning af arrangementer pga. covid-19 restriktioner.

Konto 202 renteindtægter. Formueforvaltningen er blevet ramt af negativ renteberegning, hvorfor afkastet af formuen er væsentligt lavere – ca. 100.000 kr. - end forventet.

Overskudskontoen

Ifølge lovgivningen skal et overskud eller underskud overføres til overskudskontoen. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet. Som udgangspunkt skal et opsamlet overskud eller underskud afvikles over de næste 3 budgetår.

Overskudskontoen (se note 29 konto 407) udgjorde ved udgangen af 2020 1.840.255 kr. Overskuddet for 2021 skal som udgangspunkt indtægtsføres med 1/3 pr. år i perioden 2023 til 2025.

I 2022 indtægtsføres der 500.700 kr. Udregnes som en 1/3 af saldo minus budget indeværende år.