



## Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 2,1&2 onsdag den 30. september 2020, kl. 18.30 i Kulturhuset Pavillon

Tilstede: 22 beboere inkl. afdelingsbestyrelsen. Herudover mødte repræsentanter fra hovedbestyrelse og administration, samt Henrik Skovbjerg fra Archus.

### **DAGSORDEN:**

#### **Ad 1:**

Afdelingsformand Gydda Thyme bød velkommen og takkede for fremmødet. Gydda foreslog Lars Kirstein Pedersen som mødeleder, hvilket forsamlingen tiltrådte.

LKP takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt og rettidigt indvarslet i henhold til vedtægterne med de ændringer, som var foranlediget af coronaen.

#### **Ad 1,2, Renovering**

Henrik Skovbjerg (HSK), Archus, gennemgik historikken for helhedsplanen, tidsplanen for renoveringen og de foreløbige forslag til renoveringen. Der henvises til vedhæftede plancher.

Forsamlingen debatterede oplægget.

På forespørgsel bekræftedes det, at projektet er afhængigt af godkendelse på et afdelingsmøde, hvorefter projektet endeligt skal godkendes i LBF. Herefter skal der indsendes skema A til godkendelse ved Norddjurs Kommune. Efter kommunens sagsbehandling skal skema B indsendes. Under forudsætning af de nødvendige godkendelser, skulle projektet gerne løbe af stablen i sommeren 2021.

Der fremkom følgende spørgsmål og bemærkninger:

Skal der ske genhusning af beboere? Det bekræftedes, at beboerne i stuelejlighederne, der skulle gøres tilgængelige, skal genhuses, hvor vides ikke endnu. I forbindelse med renoveringen i afd. 3, blev de berørte beboere genhuset i ledige lejligheder, og indbo blev opmagasineret.

Bliver elinstallationerne renoveret? Dette bekræftedes.

Er der forskel på de 2 altanmodeller i skitserne? Det oplystes, at de var stort set af samme størrelse; men større end de nuværende.

Hvis man bytter om på stue og køkken, hvad så med lysindfald? Det oplystes, at hvis man valgte denne løsning ville vinduet i stuen blive ført til gulv, så der kommer mere lys ind.

Ville stuen blive mindre? Det oplystes, at stuen ville forblive på stort set samme m<sup>2</sup>.

Har man tænkt på at lave åbningen mellem de to stuer større? Det oplystes, at det ikke var planen, da der er tale om bærende konstruktioner.

Hvis man fjerner vægge og sætter glasfacade, bliver der ikke mange vægge til møbler. Hvis der er vindue fra gulv til loft, vil det give kulde. HSK oplyste, at med de nye standarder for vinduer, vil der ikke blive meget kuldeindfald.

Når man fjerner et værelse, er der ikke værelser nok. I har ikke spurgt beboerne, hvad de siger til, at man fjerner et værelse.

Hvorfor er badeværelset flyttet ind i stuen i stedet for i det lille værelse? Det oplystes, at det er for at skaffe den nødvendige tilgængelighed med plads til kørestol eller rollator.

Vil de nye store altaner blive lagt til lejlighedens areal, så boligstøtten formindskes? Det oplystes, at altaner ikke er en del af det boligstøtteberettigede areal og har ingen indflydelse på boligstøtten.

Vil der være mulighed for afskærmning til siderne i de nye altaner. Dette bekræftedes.

Har man tænkt på, at når indgangen til stuelejlighederne bliver fra havesiden, vil det være lettere at lave indbrud. LKP bemærkede, at der var stadig udsyn fra blokken overfor.

Bliver der plads til elbiler og el-standere? HSK bemærkede, at dette skulle der tænkes nærmere over. Der ville blive cykelskure og skure til el-scootere.

Hvad bliver så huslejen? LKP bemærkede, at den ikke var beregnet endnu; men ville blive forelagt på det afdelingsmøde, hvor projektet skulle til afstemning blandt beboerne.

Bliver der støjisolering af gulvene? HSK oplyste, at dette ikke er med i projektet. For at lave en effektiv støjisolering skal gulvene tages op og nye klodser isættes; men det er voldsomt.

SH bemærkede, at med en sænkning af lofterne for at få genveks, ville det tage noget af lyden. HSK bekræftede dette; men oplyste, at lyden vandrer i beton, så loftssænkningen ville ikke afhjælpe problemet fuldstændigt.

Vil det nye ventilationssystem ikke befordre støj til de andre lejligheder?

Hovedbestyrelsesmedlem Bent Rasmussen oplyste, at der i hans afdeling i Åbyen er genveks, og der er ingen støj.

Må man ikke åbne vinduer, når det nye ventilationssystem kommer. HSK bemærkede, at det var der intet til hinder for, tværtimod. Det er vigtigt at lufte ud i lejlighederne for at undgå skimmel.

Kan altanerne åbnes som i dag? HSK oplyste, at det bestemmer afdelingen.

Skal altanerne være ens? HSK bekræftede dette af hensyn til økonomien i projektet.

Med hensyn til altanerne, er det model A eller B, der skal stemmes om i aften. HSK bemærkede, at det ville være dejligt med en tilkendegivelse fra forsamlingen, da valget af altanmodel havde prismæssige konsekvenser. Model A giver mere lys i lejligheden.

LKP satte forslaget om altanmodel til afstemning. Flertallet stemte for model A.

Forsamlingen vedtog med overvældende flertal, at projektet skulle færdigprojekteres.

### **Ad 2:**

Afdelingsformand Gydda Thyme aflagde bestyrelsens beretning for det forgangne bestyrelsesår. Se vedhæftede.

Efter beretningen var der en kort debat.

Beretningen blev taget til efterretning under klapsalver.

### **Ad 3**

LKP gennemgik afdelingens årsregnskab for 2019 udvisende et underskud på kr. 93.517,00.

Han oplyste, at den væsentligste årsag til underskuddet i afdelingen var merforbrug på kto 114 – renholdelse og kto 115- almindelig vedligeholdelse.

En beboer ønskede oplyst nærmere om udgifterne på kto 130 – tab ved fraflytning. LKP oplyste, at den i det væsentligste skyldtes en beboer, der flyttede til England i nattens mulm og mørke. Man havde ikke forsøgt at inddrive kravet, da det er for dyrt at køre inkasso i England.

En beboer ønskede oplyst, hvordan det var lykkedes GAB at få en renteindtægt. LKP oplyste, at obligationsporteføljen havde givet et mindre renteafkast.

Regnskabet godkendtes.

### **Ad 4:**

Budgettet for 2021, hvor der ikke var lagt op til huslejeforhøjelse, blev gennemgået.

En beboer bemærkede, at den husleje, som HSK omtalte i forbindelse med gennemgang af helhedsplanens etape 2, ikke stemte med lejen i henhold til budgetforslaget. LKP bemærkede, at HSK regnede med bruttoydelse, husleje og varme.

Det ønskedes oplyst, hvorfor der er skiftet rengøringselskab? LKP oplyste, at dette var sket som følge dårligt arbejde. Det tidligere rengøringsfirma magtede ikke opgaven.

Budgettet godkendtes

### **Ad 5, indkomne forslag**

Afdelingsformanden gennemgik det indkomne forslag fra afdelingsbestyrelsen vedrørende afdelingens parkeringsforhold, jf. vedhæftede.

Afdelingsbestyrelsen ønskede forsamlingens godkendelse af en af de 3 skitserede modeller, A, B eller C.

LKP foreslog, at man tog endnu et forslag med, nemlig bibeholdelse af den nuværende ordning som forslag D.

Forsamlingen tiltrådte dette.

Forslagene debatteredes.

LKP satte forslagene under skriftlig afstemning:

A-1 stemme

B-12 stemmer

C-4 stemmer

D-14 stemmer.

Forslag D vedtoges.

### **Afskaffelse af skraldeposer.**

Afdelingsformanden motiverede forslaget.

Forslaget debatteredes.

LKP satte forslaget til skriftlig afstemning.

For afskaffelse 15 stemmer

For bibeholdelse 17 stemmer.

Forslaget er faldet.

### **Ad 6**

Til bestyrelsen valgtes Connie Jensen og Nanna Riis

### **Ad 7**

Som suppleant valgtes Leif Bønnerup

### **Ad 8:**

LKP oplyste, at Hovedbestyrelsen havde bedt ham om kort at redegøre for dennes fremtidsvisioner. Han henviste i den forbindelse til den omdelte skrivelse fra Norddjurs kommune, der anbefalede en fusion med B45.

Han oplyste i den forbindelse, at coronanedlukningen i marts måned havde givet Hovedbestyrelsen anledning til en tænkepause og havde i den forbindelse meddelt Norddjurs kommune, at man havde sat fusionsbestræbelserne på standby.

De informationsmøder, som nåede at blive afholdt inden nedlukningen havde givet Hovedbestyrelsen anledning til nærmere refleksioner over GABs fremtid. Det havde især

været de talrige bemærkninger fra beboerne om, hvorfor GAB ikke kunne fortsætte som selvstændig boligorganisation, der fik Hovedbestyrelsen til at gå i tænkeboks og revurdere mulighederne for fremtiden.

Kommunens reaktioner på den påtænkte fusion med djursBO havde efterladt den fornemmelse hos Hovedbestyrelsen, at man havde "bejlet til den forkerte pige".

Hovedbestyrelsen benytter tænkepausen til at genoverveje fremtidsmulighederne for GAB. Er en fusion det rigtige, i bekræftende fald, hvem skal så være fusionspartneren og under hvilke forudsætninger skal fusionen ske, skal vi forsætte som os selv, og i bekræftende fald skal dette så være i form af en forretningsførerorganisation eller skal det være ved ansættelse af ny forretningsfører efter LKPs fratræden den 31/12-2021.

LKP afsluttede med at oplyse, at afdelingerne ville få nærmere at vide, når Hovedbestyrelsen havde afsluttet sine overvejelser og bemærkede, at det i sidste ende alene ville være beboernes beslutning, der afgjorde GABs fremtid.

### **Følgende spørgsmål blev stillet fra de fremmødte beboere:**

Er fusionen med djursBo skrinlagt? LKP oplyste, at det var den ikke endnu. Hovedbestyrelsen havde stadig denne mulighed i spil; men ventede på en tilbagemelding fra djursBO, om man stadig var interesseret kommunens holdning taget i betragtning.

Hvor mange boliger har djursBo i Grenaa og er det en stærk forening? LKP oplyste, at djursBO ikke har boliger i Grenaa. De har boliger i Syddjurs og i Auning. Han oplyste, at det er en stærk og veldrevet boligorganisation, der er resultatet af en fusion mellem Ebeltoft boligselskab og boligselskabet Djursland. Han oplyste, at Hovedbestyrelsen ville have at det skulle være nogen som lignede os, havde de samme værdier som os, havde styr på Helhedsplaner, ville beholde vores personale og et kontor i Grenaa. Alt dette opfyldte djursBO.

Hvorfor blander kommunen sig i vores anliggender? Kan vi ikke forsætte for os selv? LKP bemærkede, at borgmesteren på et møde den 11. marts i år, havde oplyst, at en fusion med djursBO ikke passede med kommunens politik. Man ville have, at det fremtidige boligselskab skulle være Grenaabaseret af hensyn til brandfolk og beredskab. Man ville ikke give noget fra sig til Syddjurs kommune, der jo er tilsynskommune for djursBO. Om vi kan forsætte som selvstændig boligorganisation er Hovedbestyrelsen ved at finde ud af.

Hvor meget magt har kommunen? LKP oplyste, at det i henhold til Almenboligloven alene er boligorganisationens øverste myndighed, der bestemmer fusion eller ej.

### **Ad. 9, eventuelt:**

En beboer spurgte til, om man ikke kan se på beboersammensætningen. Den er utryghedsskabende.

LKP oplyste, at der rent faktisk arbejdes herpå. Afdelingsformanden er inviteret til en kommunal workshop om dette emne, men den er grundet corona desværre blevet aflyst.

Afdelingsformanden bemærkede, at hun havde sendt sin redegørelse til kommunen og givet kommunen alle de eksempler, hun har fra afdelingen. Hun oplyste endvidere, at emnet også vil blive drøftet på det kommende styringsdialogmøde.

Hun oplyste, at ventelistereglerne forhindrede, at man sorterer mellem ansøgerne. Hun oplyste endvidere, at spørgerens bekymring også deltes af beboerne af anden etnisk herkomst, som ikke er glade for, at der er blandet for mange etniciteter i samme omgang.

Hun bemærkede afslutningsvist, at det kunne være, at renoveringen ændrer lidt på beboersammensætningen.

Mødet slut

LF ref./LKP dir.